

# Options d'aménagement S.O.L.

## II. Affectation du territoire

### 2.3. Zones de loisirs

Aucune nouvelle domiciliation n'est autorisée dans les zones de loisirs. Les gîtes, notamment de grande capacité, seront privilégiés dans les zones de loisirs afin d'éviter leur développement intempestif dans les zones d'habitat à caractère rural.

#### Zone de loisirs avec hébergement - Programme individuel avec maintien du caractère boisé (30.1.1)

Cette zone est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, plus particulièrement les hébergements de vacances individuels (secondes résidences, gîtes, etc), nécessitant éventuellement une redivision parcellaire.

La conservation et le renforcement du couvert boisé constitue un objectif prioritaire.

#### Zone tampon arborée (30.3.1)

La zone tampon arborée est destinée à former un écran végétal en avant-zone afin d'intégrer paysagèrement les constructions.

Elle doit présenter un traitement non rigide et se structurer comme un taillis ou une petite futaie. Les plantations doivent être conçues pour favoriser la biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères...).

A certains endroits, elle peut s'ouvrir pour permettre l'accès aux constructions. Ces accès sont toutefois limités en nombre (un accès par construction) et en emprise (passage d'un véhicule).

## III. Options d'aménagement

### 3.2. Options relatives à l'urbanisme et à l'architecture

#### Dispositions transitoires

Les bâtiments existants dûment autorisés non conformes aux présentes options peuvent faire l'objet de travaux d'entretien, d'extension ou d'aménagement, dans une mesure ne remettant pas fondamentalement en cause la mise en œuvre du PCA dans son ensemble.

## Zones de loisirs

Affectations concernées : 30.1.1

### Densité générale

L'objectif général est de tendre vers une densité nette de :

- Maximum 10 logements par ha pour la zone 30.1.1.

### Composition architecturale et volumétrie

Les volumes principaux présentent des gabarits de :

- 1 niveau (R avec combles non aménagés) pour les zones 30.1.1.

### Matériaux

Les matériaux sont déterminés pour être intégré au caractère boisé du site (du moins pour les zones 30.1.1 et 30.1.2) et se caractérisent par des tonalités en rapport avec les matériaux traditionnels locaux :

- Gris clair ou gris brun pour la perception d'ensemble des parements.
- Gris anthracite pour la perception d'ensemble des toitures à versants et gris anthracite ou vert pour la perception d'ensemble des toitures plates.

### Abords

Pour les zones 30.1.1 et 30.1.2, le couvert boisé de la parcelle est obligatoirement maintenu et renforcé. Seul les accès et les proches abords des constructions peuvent rester ouverts.

L'utilisation de revêtements perméables ou semi-perméables est obligatoire.

## 3.3. Options relatives à l'économie d'énergie et au développement durable

### Options relatives à la gestion énergétique

L'objectif est que, pour chaque construction, la performance énergétique soit optimisée pour tendre vers l'autonomie. Dans ce cadre, trois principes fondamentaux doivent guider l'urbanisation : compacité, niveau d'isolation élevé et, éventuellement, mitoyenneté.

Toutes les mesures sont prises pour éviter les gaspillages d'énergie et la valorisation des apports solaires passifs est une priorité. Le recours à des matériaux à faible empreinte écologique (à faible énergie grise) est également à favoriser.

Par ailleurs, d'autres techniques complémentaires visant les économies d'énergie ou l'utilisation d'énergies alternatives sont bien entendu autorisées. A titre d'exemples, on peut citer :

- Les systèmes de ventilation mécanique contrôlée.

- Les pompes à chaleur.
- La géothermie.
- Le chauffage au bois.
- Les chaudières à condensation ou à haut rendement.
- Les panneaux solaires thermiques et photovoltaïques.
- Les chauffe-eaux solaires à haute performance.
- ...

Ces différentes techniques peuvent être combinées, l'objectif étant d'obtenir une construction très faiblement énergétivore, voire à énergie positive, avec un ratio investissements/résultats le plus faible possible.

### Options relatives à la gestion de l'eau

Afin de réduire la consommation d'eau potable et le ruissellement, chaque construction résidentielle ou touristique est équipée d'une citerne d'eau de pluie. Les citernes sont équipées d'un volume de tamponnement qui doit toujours rester disponible en cas d'orage. Le dimensionnement et la capacité des citernes doivent être déterminés suivant la superficie des toitures des constructions.

L'eau de pluie ainsi récoltée est utilisée pour les toilettes, le nettoyage, l'entretien des espaces verts... L'eau potable est, si possible, uniquement utilisée à des fins alimentaires. De plus, l'utilisation d'appareils économiseurs d'eau est privilégiée.

Les dispositions en vigueur relatives à la zone de protection de captage sont scrupuleusement respectées.

### 3.4. Options relatives aux espaces verts et au paysage

A l'intérieur du périmètre de l'étude, la trame verte et paysagère se base sur plusieurs éléments structurants :

- La conservation et le renforcement du couvert boisé au sein des zones de loisirs.
- L'inscription d'une zone tampon arborée le long des différentes voiries.
- Le remplacement progressif des résineux par des feuillus dans les zones de loisirs.
- La définition d'une zone d'espaces verts ouverts où le caractère agricole doit être préservé.
- La confirmation des zones agricoles, forestières, d'espaces verts et naturelles du plan de secteur.
- Le respect des dispositions relatives à Natura 2000 et des sites naturels protégés.
- La préservation et le renforcement du caractère bocager dans la zone agricole.
- Dans la mesure du possible, le maintien des alignements d'arbres de la zone 1a. De plus, pour cette zone spécifique, les futures installations favoriseront les habitats de lisière et la régénération du boisement.
- La mise en valeur des ruisseaux et la préservation des fossés.
- L'accompagnement paysager des voiries par la plantation, même ponctuelle, d'arbres et des voies lentes par la plantation d'arbres et de haies.
- La plantation d'un arbre remarquable au carrefour de la rue Birondai et la rue des Ronds Chênes.

- Les espaces publics ainsi que les aires de stationnement et de circulation sont plantés d'arbres et de haies.
- Les cours et jardins et les abords sont arborés et doivent être en partie aménagés de manière naturelle. Des haies libres diversifiées sont plantées le long des limites parcellaires.
- Le recours privilégié à des toitures vertes pour les toitures plates.
- Afin de limiter le dérangement de la faune nocturne et notamment des chiroptères, l'éclairage public est limité au maximum est orienté le plus possible vers le sol.

Les plantations (réalisées de début septembre à fin avril) sont réalisées à partir d'essences feuillues locales et adaptées au type de milieu en n'oubliant pas les essences fruitières (implantation dans un biotope adapté à leurs besoins solaires, hygrométriques et de composition de sol).

Les plantations doivent assurer une fonction d'intégration paysagère des constructions, de respiration au sein du tissu bâti, de structuration de l'espace mais aussi favoriser une meilleure biodiversité (mélange de plusieurs essences, essences mellifères...).

Dans les zones de loisirs, les ruisseaux sont accompagnés de plantations d'aulnes glutineux. La zone tampon arborée est quant à elle composée d'un mélange d'essences telles que le chêne avec le noisetier et comporte plusieurs strates.

Les espaces verts et les zones tampons arborées sont entretenues de manière raisonnée tant en domaine privé que public (par exemple : interdire l'usage de pesticides, favoriser le fauchage tardif, etc.).

### 3.5. Options relatives aux infrastructures et aux réseaux techniques

#### Options relatives au réseau d'assainissement

Le système est obligatoirement séparatif et les eaux pluviales (eaux de ruissellement) sont donc récoltées spécifiquement (fossés, canalisations, noues, etc.) avant d'être évacuées dans le milieu naturel.

Les zones urbanisables étant reprises en zone d'assainissement autonome au PASH, les principes suivants sont d'application :

- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de constructions résidentielles (10.1.1, 10.1.2 et 10.1.3) et pour les zones d'équipements communautaires (20.1).
- Des unités d'épuration individuelle avec infiltration ou rejet dans des fossés drainants des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement - programme individuel (30.1.1).
- Des installations ou stations d'épuration individuelle avec infiltration prioritaire des eaux épurées pour les zones de loisirs avec hébergement - programme collectif (30.1.2), les zones de loisirs avec hébergement - programme collectif avec maintien du caractère agricole (30.1.3) et les zones de loisirs récréatives (30.2). Pour ces zones, l'installation d'un système de lagunage sera envisagée avec une attention particulière portée à sa qualité paysagère et environnementale.

Par ailleurs, la mise en place de techniques alternatives est à étudier au cas par cas afin de limiter le rejet des eaux usées (par exemple toilettes sèches et/ou fosses à vidanger notamment

pour les habitations qui rejettent une faible quantité d'eaux usées (personnes seules) ou qui présentent une faible fréquence d'occupation (secondes résidences)).

L'objectif premier est de freiner le ruissellement des eaux pluviales en favorisant tout d'abord la réutilisation et puis l'infiltration. Pour ce faire, un tamponnement est obligatoire au niveau de chaque construction et/ou surface imperméabilisée via une citerne d'eau de pluie ou tout autre dispositif de rétention avant leur rejet dans le milieu naturel. De plus, on veille particulièrement à ne pas imperméabiliser les accotements, les abords, les espaces publics et les parkings.