

Corcelles- en-Beaujolais

Modification n°2
2018

Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

1	Secteurs du village.....	9
1.1	Le site	9
1.2	Les objectifs de l'aménagement	9
1.3	Les principes d'aménagement.....	10
2	Secteur des Ayolles.....	16
2.1	Atouts et contraintes du site.....	16
2.2	Les objectifs de l'aménagement	16
2.3	Les principes d'aménagement.....	16
2.4	La palette végétale (<i>principes obligatoires</i>).....	22
3	Secteur d'Orcel	24
3.1	Atouts et contraintes du site.....	24
3.2	Les objectifs de l'aménagement	24
3.3	Les principes d'aménagement.....	24

Préambule

Le contenu des orientations d'aménagement et de programmation est défini par l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme qui stipule :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, et en respecter les principes.

Ces orientations permettent d'organiser les développements à venir sans pour autant figer les aménagements.

NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation suivantes sont axées sur le développement d'un habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

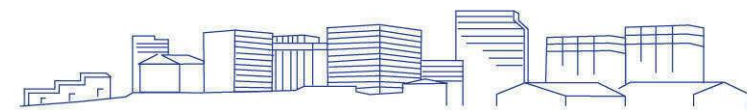
Habitat intermédiaire : logements agrégés soit horizontalement soit verticalement, mais ayant chacun une entrée privative, et un espace extérieur privatif (jardins, ou terrasses) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour ce faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

De plus sur la commune de Corcelles en Beaujolais la notion d'habitat intermédiaire doit se coupler avec une qualité environnementale : habitat économe en énergie, récupération et gestion des eaux pluviales, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables.

Cet habitat devra prendre en compte le contexte topographique dans lequel il s'implante et composer un ensemble de qualité architecturale.

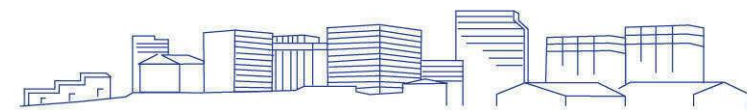
Les photos pages suivantes illustrent cette notion d'habitat intermédiaire.

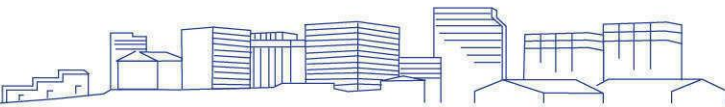
Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins partagés... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.



Images de références illustrant la notion d'habitat intermédiaire









1 Secteurs du village

1.1 Le site

Les secteurs de développement du village s'inscrivent soit dans « les dents creuses », soit en renouvellement urbain (tènement rue de la mairie), soit en continuité de l'enveloppe urbaine.

Il est apparu plus pertinent de raisonner l'aménagement globalement sur l'ensemble de ces sites plutôt que de travailler sur des secteurs fractionnés. La cohérence globale du fonctionnement du village est en enjeu.

Aussi l'orientation d'aménagement concerne aussi bien les zones AUa que des interstices en zone U.



1.2 Les objectifs de l'aménagement

Le développement urbain devra permettre une mixité de l'offre en logements. La surconsommation foncière des constructions individuelles isolées au milieu des parcelles, et les densités faibles sont proscrites.

Principes obligatoires :

Une compacité des formes urbaines devra être mise en œuvre avec une densité minimale de l'ordre de 20 logements à l'hectare. Cette densification devra s'accompagner d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité, notamment par l'aménagement d'espaces collectifs verts non dédiés à la voiture.

Ainsi un habitat intermédiaire contrôlant les vis-à-vis, réduisant les parties communes et conservant des espaces extérieurs privatifs et un habitat dense individualisé seront mis en œuvre.

Des espaces verts extérieurs collectifs devront aussi être aménagés et être attractifs.

Le programme

Le programme de constructions devra mettre en œuvre une mixité de l'offre :

Principes obligatoires :

Pour favoriser cette diversité il est imposé la réalisation de :

Dans les zones 1AUa et 2AUa : 20 % de logements locatifs aidés au minimum pour toute opération de construction.

1.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires Cf. schéma de principe*)

Les aménagements viaires de chaque opération devront permettre la continuité des axes des voiries tels qu'ils sont définis dans le schéma ci-après.

- Accessibilité (*Principes obligatoires*)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (*Principes obligatoires*)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec une exposition majoritaire des constructions au Sud de façon à permettre une utilisation optimum de la lumière naturelle et de l'énergie solaire.

Les constructions d'habitat intermédiaire définies sur le schéma d'aménagement ci-après seront obligatoirement agrégées verticalement ou horizontalement.

Dans cette conception les implantations devront aménager des espaces d'intimité contrôlant les vis-à-vis soit par des décalages et des décrochés dans les volumes.

- Les hauteurs des constructions (*Principes obligatoires*)

Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m, mais le plan de composition urbaine de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

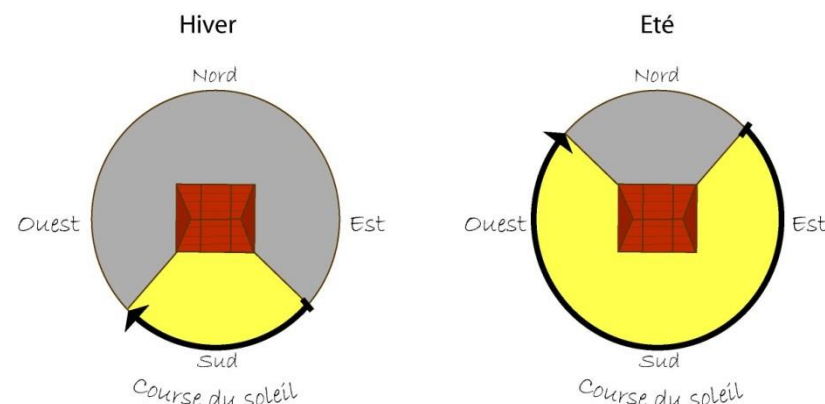
Pour cela une gradation des hauteurs du bâti est exigée.

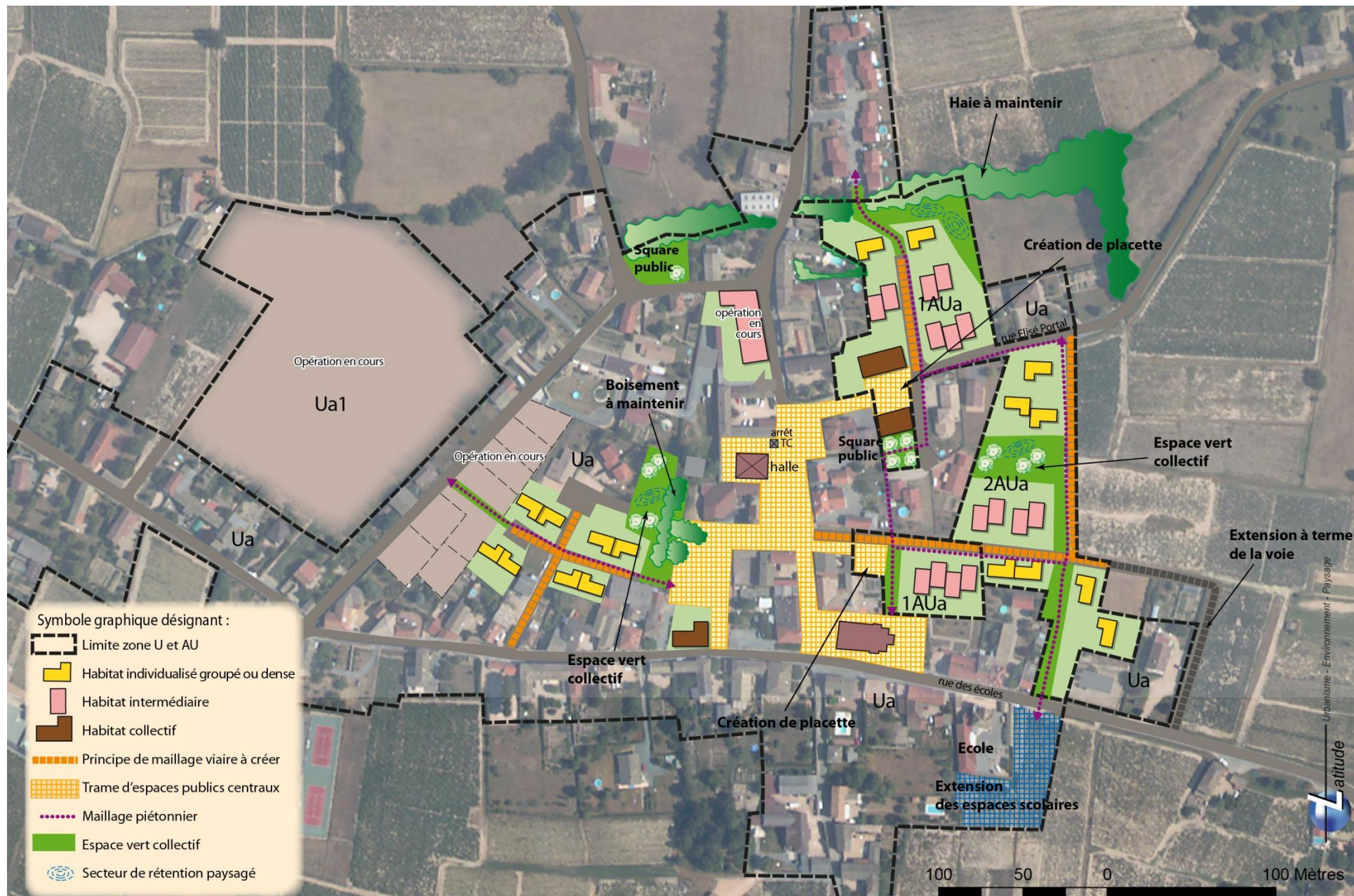
- Confort thermique des constructions (*Recommandations*)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



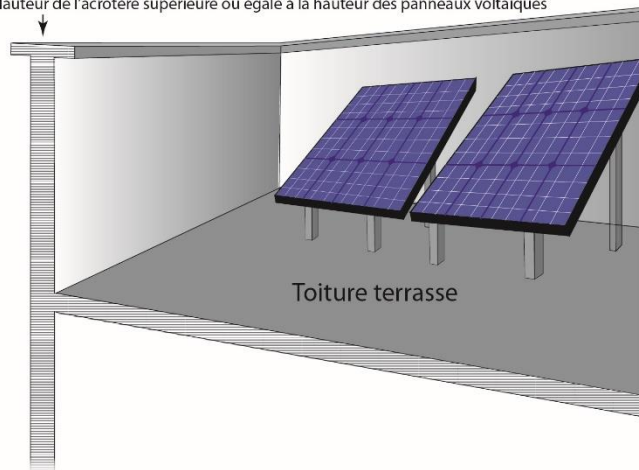


- **Intégration des panneaux solaires**

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

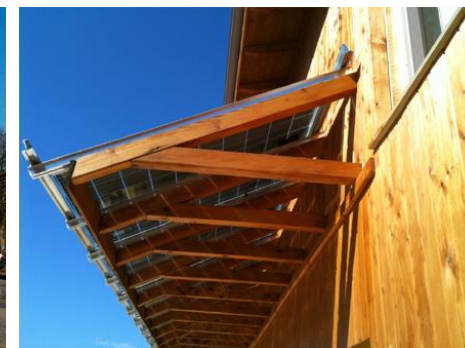
Hauteur de l'acrotère supérieure ou égale à la hauteur des panneaux solaires



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



- Les stationnements (*Principes obligatoires*)

L'aménagement devra prévoir un stationnement sécurisé et abrité pour les cycles en capacité cohérente avec les occupations (au moins un emplacement par logement). Ces stationnements pourront être collectifs ou individualisés.

- Liaisons douces (*Principes obligatoires*)

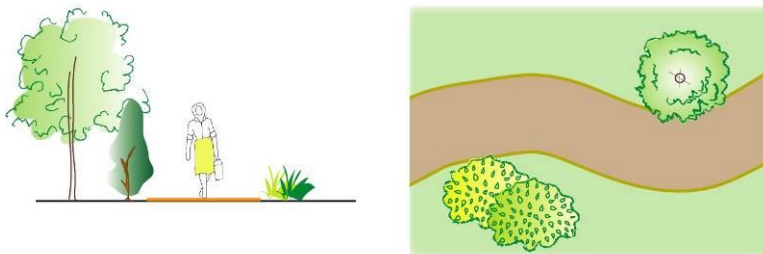
Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma.

Le long des voies ils auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle.

Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

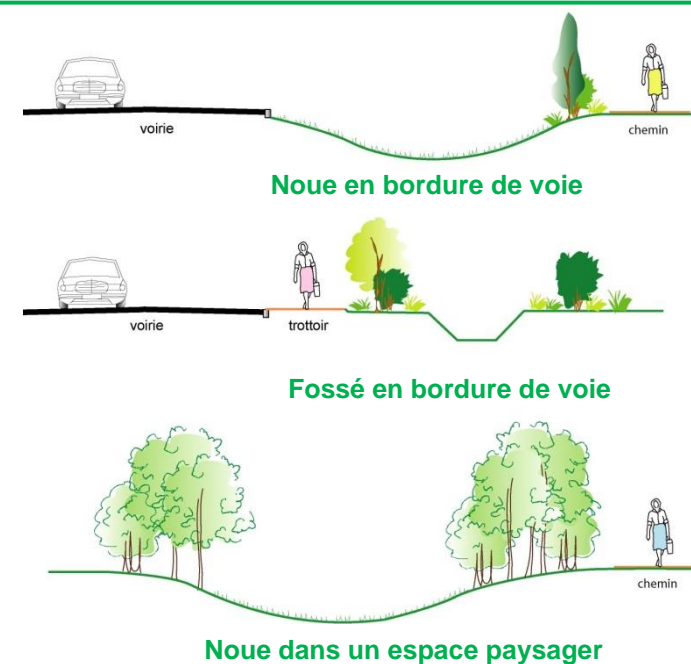


- Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)

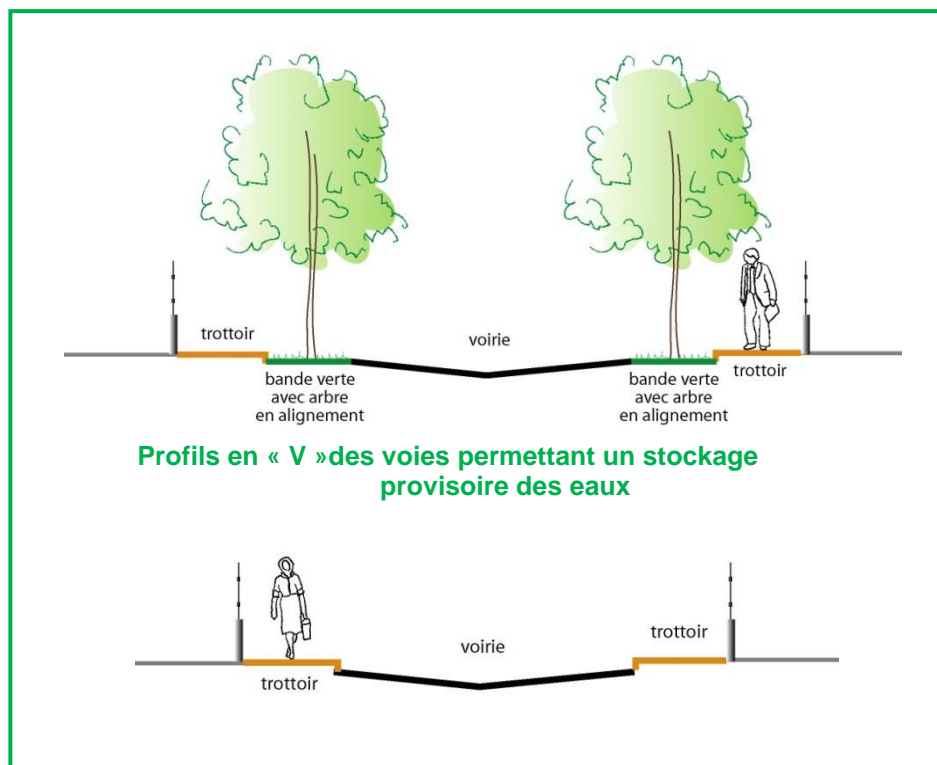
L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) sera réalisé de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :
Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.
La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.



Les opérations d'aménagement prévoiront des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



- Les espaces collectifs (Principes obligatoires)

Chaque opération devra intégrer des espaces verts collectifs aménagés (allée plantée, courées, aires de jeux à hauteur minimale de 10 % dans la zone Ua et de 15% dans les zones 1AUa et 2AUa de la superficie de l'unité foncière d'origine. Ces espaces devront obligatoirement bénéficier d'un aménagement paysager, et ne pas constituer des délaissés.

- Maintien de la structure paysagère du site (Principes obligatoires)

Les haies et alignements végétaux identifiés au schéma d'orientation devront être préservés et intégrés à l'aménagement.

- Insertion et traitement paysagers (Principes obligatoires)

- Les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long des voies seront fragmentées tous les 3 ou 4 stationnements par une bande plantée d'arbustes en bosquet
- Les autres espaces de stationnement seront aussi plantés d'arbres à haute ou moyenne tige à raison d'un arbre pour 4 places.
- Les clôtures participent à l'espace collectif, un soin particulier devra leur être apporté. Ainsi elles seront constituées de haies bocagères libres et d'espèces variées. En cas de nécessité, ces haies pourront être doublées d'un grillage (noyé dans la haie).
- Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) et avec au minimum 50% d'espèces caduques. Les haies monospécifiques sont proscrites. Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques. En effet ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons.

Les haies bocagères libres

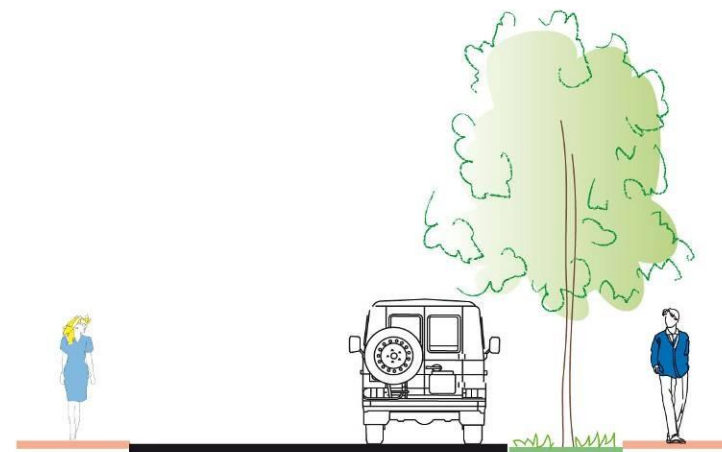


- Les espaces verts collectifs seront traités par plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvres sols. Des arbustes seront plantés en bosquets.
- Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.
- Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans la charte paysagère annexée au PLU
 - Dimensionnement et traitement des voiries internes (*Principes obligatoires*)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils :



2 Secteur des Ayolles

2.1 Atouts et contraintes du site

Le site est situé dans la large vallée de la Saône en bordure de l'axe de la RD306 qui relie Villefranche sur Saône, Belleville et Mâcon.

Le tènement objet de l'étude est positionné en bordure Est de l'axe routier aux limites des deux communes de Corcelles en Beaujolais et de Dracé. Il est bordé au Sud par la RD 9 qui relie Dracé à la RD306.

L'intersection RD9 et RD306 a été aménagée par le Conseil Général pour en améliorer la sécurité.



2.2 Les objectifs de l'aménagement

Le site est destiné à accueillir des activités liées au BTP : dépôts de matériaux, stockages.

Les principaux enjeux de l'aménagement sont :

- L'aménagement d'une accessibilité sécurisée et indépendante de la RD306, et la gestion des flux et des stationnements sur le site, de façon à ne pas constituer un point de conflit sur cette voie, et sur la RD9,
- La limitation des hauteurs des occupations du site de façon à restreindre les émergences trop perceptibles,
- La qualité du traitement paysager le long de la voie départementale,
- La qualité de traitement des occupations du site sur les parcelles privées et sur les espaces collectifs (en particulier le traitement de l'entrée du site),
- La qualité architecturale des constructions
- La qualité environnementale des aménagements et des constructions (traitement des effluents, des eaux pluviales, qualité énergétiques etc.)

2.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires Cf. schéma de principe*)

L'accès

Un accès unique pour la zone sera aménagé à partir de la RD9. Aucun accès sur la RD306 ne sera accepté. L'accès devra être situé en partie centrale de façon à distribuer l'épaisseur du site.

Un espace d'accueil avec stationnements VL sera aménagé.

Les implantations

La partie Sud en bordure de la RD9 est réservée aux ouvrages de rétention des eaux pluviales et aux ouvrages de traitement des effluents.

Les espaces de stockage sont localisés en partie centrale du site.

Les constructions sont autorisées en bordure du site de façon à masquer les stockages selon les polygones d'implantation prévus dans le schéma ci-après.



- Traitement paysager (principes obligatoires)

- **Le traitement des franges**

A l'Est, il s'agira de créer un merlon dissymétrique paysagé avec une pente douce à l'extérieur de la zone d'activités. Des plantations bocagères viendront souligner la pente et intégrer le merlon dans le grand paysage. Ce merlon aura une double fonction : limiter l'impact paysager en créant un écran arboré suffisamment dense et réduire les nuisances liées au bruit des activités vis-à-vis des habitations du village de Dracé.

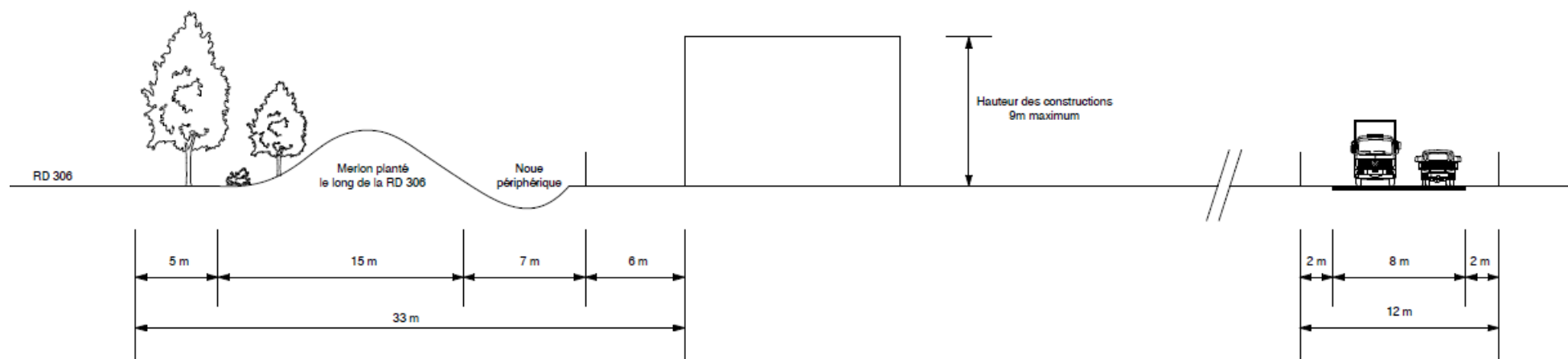
Au Nord du site des Ayolles le reliquat de haies bocagères existant avec quelques chênes remarquables, sera conservé renforcé avec des essences indigènes. (Cf. palette végétale ci-après).

Au droit des espaces de stockages des matériaux, des bosquets arborés plus denses seront plantés de façon à masquer les dépôts.

Au sud une haie bocagère dense sera plantée de façon à créer une transition entre les activités et l'aire de repos. Au droit des espaces de stockages dans les axes de perceptions depuis la voie au sud, des bosquets arborés denses seront plantés de façon à masquer les dépôts.

En bordure de la RD 30 :

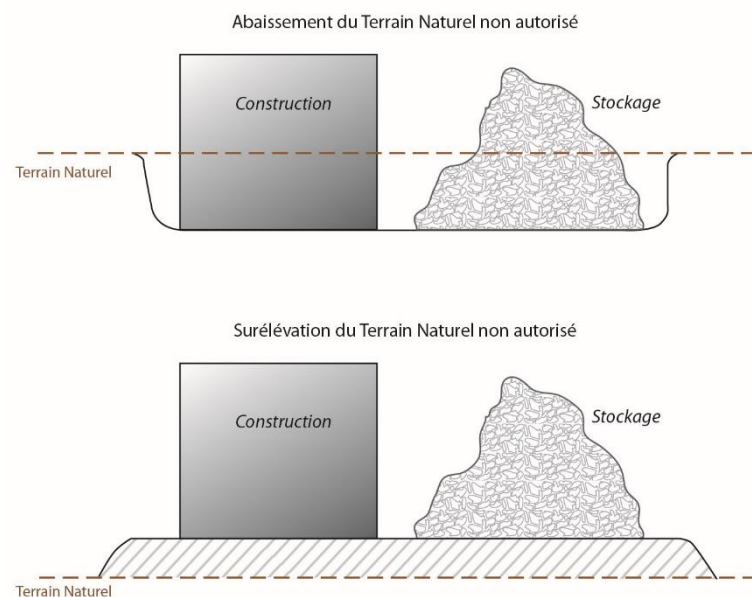
- l'alignement de platanes sera maintenu, Il sera doublé d'un second alignement intégré dans un espace planté d'une largeur totale d'environ 10m depuis l'alignement de la voie (plantations basses par couvre-sols, prairie rustique
- un merlon dissymétrique paysagé avec une pente douce à l'extérieur de la zone d'activités. Des plantations bocagères viendront souligner la pente et intégrer le merlon dans le grand paysage. Ce merlon aura une double fonction : limiter l'impact paysager en créant un écran arboré suffisamment dense et réduire les nuisances liées au bruit des activités.



- Hauteur des constructions et des stockages

Les hauteurs des constructions, des installations et des stockages sont limitées à 9m.

Le terrain naturel ne sera ni décaissé ni exhaussé, les plateformes de stockages seront aménagées au niveau du terrain naturel.



- Clôtures et entrées de lots

Les clôtures à l'intérieur de la zone seront traitées par un système entièrement à claire voie (treillis soudé à maille verticale). La couleur sera identique pour toutes les implantations du site (vert sombre).

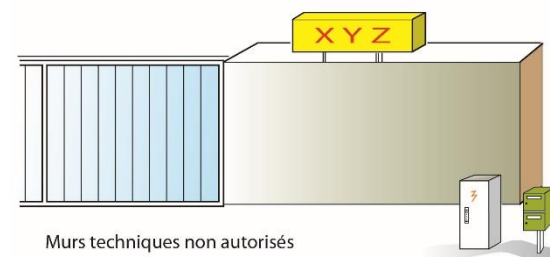
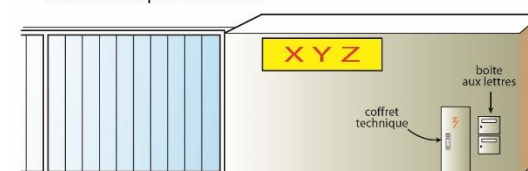
Une seule entrée par lot est autorisée. Elle devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, coffrets EDF, GDF, PTT. Ces éléments seront intégrés aux murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Les murs techniques auront les caractéristiques suivantes :

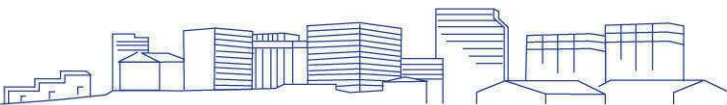
- longueur variable selon les parcelles mais comprise entre 2 m et 4 m
- hauteur : 1.80 m
- Ils seront traités sur les deux faces par un enduit projeté de couleur claire et neutre qui sera unique pour tous les murs techniques de la zone. La couleur est laissée au choix de l'aménageur.
- Ces murs peuvent être placés d'un seul côté ou des deux côtés du portail.

Les portails seront en métal et auront une forme épurée et simple, aucune « fioriture » aucun décor n'est autorisé. Leur couleur sera identique à celle de la clôture et unique pour l'ensemble de la zone (vert sombre).

Murs techniques autorisés



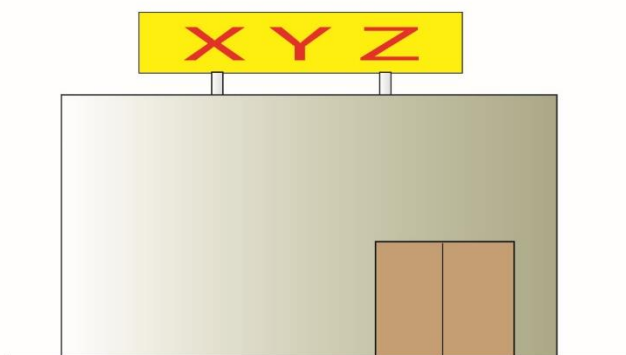
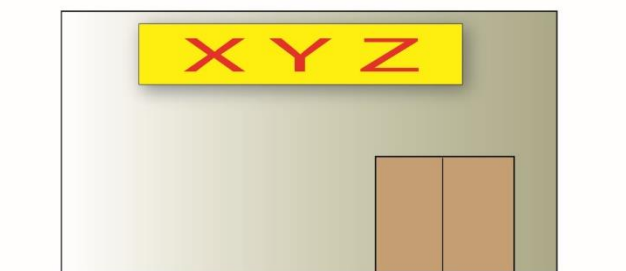
Murs techniques non autorisés



- Enseignes et éléments techniques des bâtiments

Ils sont interdits en toiture. Ils pourront être disposés en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou l'égout de toiture. Ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment ou intégrés aux murs techniques en entrée de lots. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

Enseigne autorisée



Enseigne non autorisée

- Parcage des cycles

Les activités accueillant du personnel (Bureaux, ateliers...) devront intégrer des stationnements abrités pour les cycles.



- Les bâtiments techniques

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière ou dans le volume des bâtiments.

- Intégration des ouvrages d'assainissement

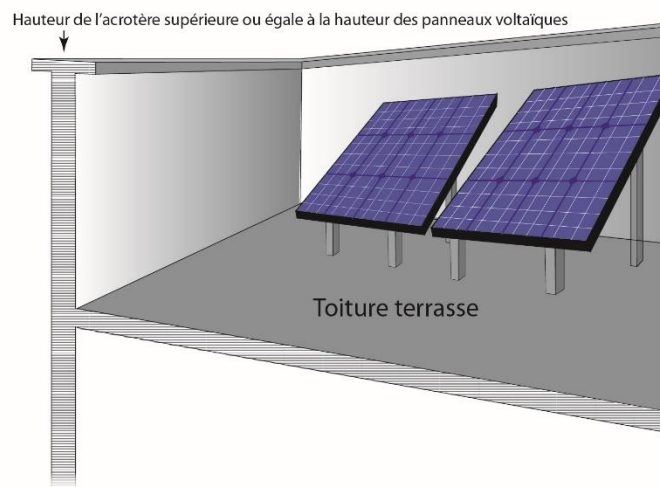
La géométrie des ouvrages de génie civil des bassins de rétention sera définie de manière à minimiser l'impact visuel sur le site et s'intégrer au mieux dans l'aménagement paysager. Les bassins et noues seront plantés.



- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

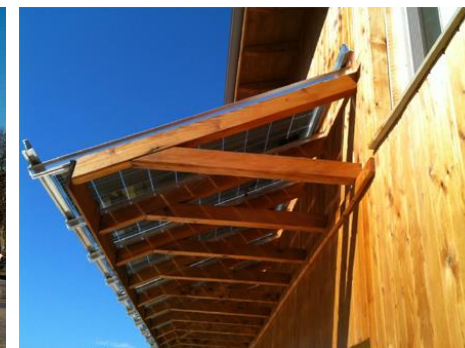
Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère. Dans ce cas la hauteur maximale des constructions au niveau haut de l'acrotère est portée à 10m au lieu de 9m.



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîtage.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

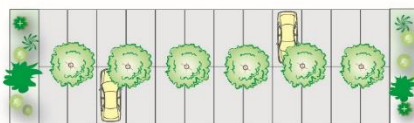
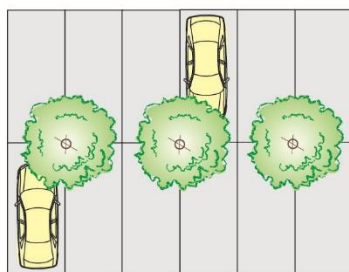
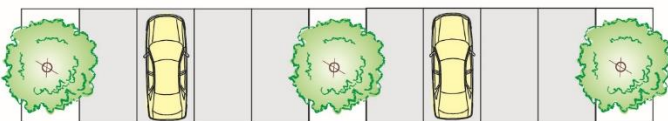
Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



- Plantation des stationnements

Les stationnements sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoire pour fragmenter les alignements.

Les stationnements



- Les espaces résiduels et les parcelles

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stockages, stationnements, circulations, seront végétalisés en mixant différentes espèces et strates (plantes couvre sols ou de « prairies rustiques », arbustes).



Illustrations de plantations de type « prairies rustiques »

2.4 La palette végétale (*principes obligatoires*)

- Les haies bocagères

Elles seront constituées de deux strates comportant au moins trois espèces différentes par strate :

Arbres : Aulne glutineux, Merisier, Erable champêtre, Frêne commun, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Charme, Erable plane, Noyer, Sorbier des oiseleurs.

Arbustes : Noisetier, cornouiller sanguin, cornouiller blanc Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain, Prunellier, Groseiller, Alisier blanc, Bourdaine, Viorne lantane, Nerprun purgatif, amélanchier

- Les arbres d'alignement (voies et stationnement) :

Tilleuls, Erables, Liquidambar, Frêne, Chênes,

- Les couvre sols et végétaux bas des bandes plantés :

Lierres, pervenches, millepertuis, sauges, spirées, trèfles

- Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Juncs, Roseaux, Massettes

- Les plantes des toitures végétalisées

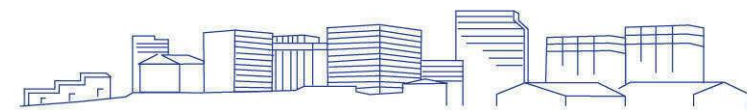
Plantes succulentes : souvent du genre *Sedum* (*acre*, *album*, *spectabile*...)

Plantes bulbeuses : crocus, muscari, jonquille...

Plantes vivaces : achillée millefeuille, œillets, géranium vivace, valériane, pervenche, lychnis, graminées, sauge...



Illustrations de toitures végétalisées



Viorne Lantane



Cornouiller blanc



Cornouiller sanguin

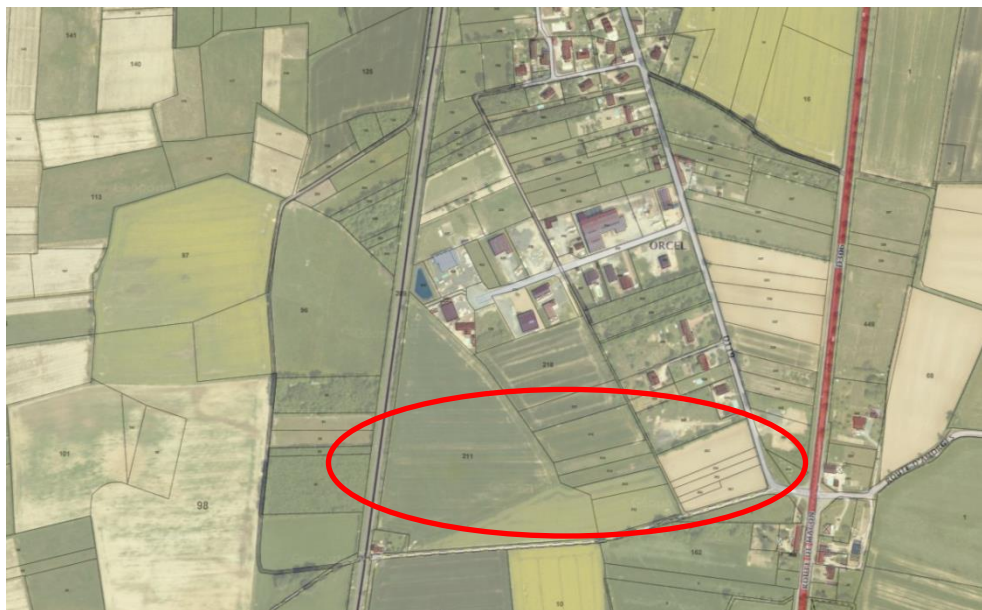


Fusain

3 Secteur d'Orcel

3.1 Atouts et contraintes du site

Le site, localisé au Sud de la zone d'activité d'Orcel existante présente un secteur plat bordé au Sud par un chemin rural en limite communale. Le périmètre de la zone 1AU est limité aux emprises maîtrisées par la collectivité. Son aire restreinte correspond à une première étape d'aménagement qui devrait s'étendre ensuite au Nord pour relier la zone d'ORCEL existante.



3.2 Les objectifs de l'aménagement

L'aménagement doit permettre de développer un secteur d'accueil d'activités artisanales relié à plus long terme à la zone d'activités limitrophe. Ce secteur d'accueil économique devra permettre une densification de l'occupation tout en mettant en œuvre une qualité paysagère renforcée

3.3 Les principes d'aménagement

- Organisation globale du site accès et desserte interne (*Principes obligatoires Cf. schéma de principe*)

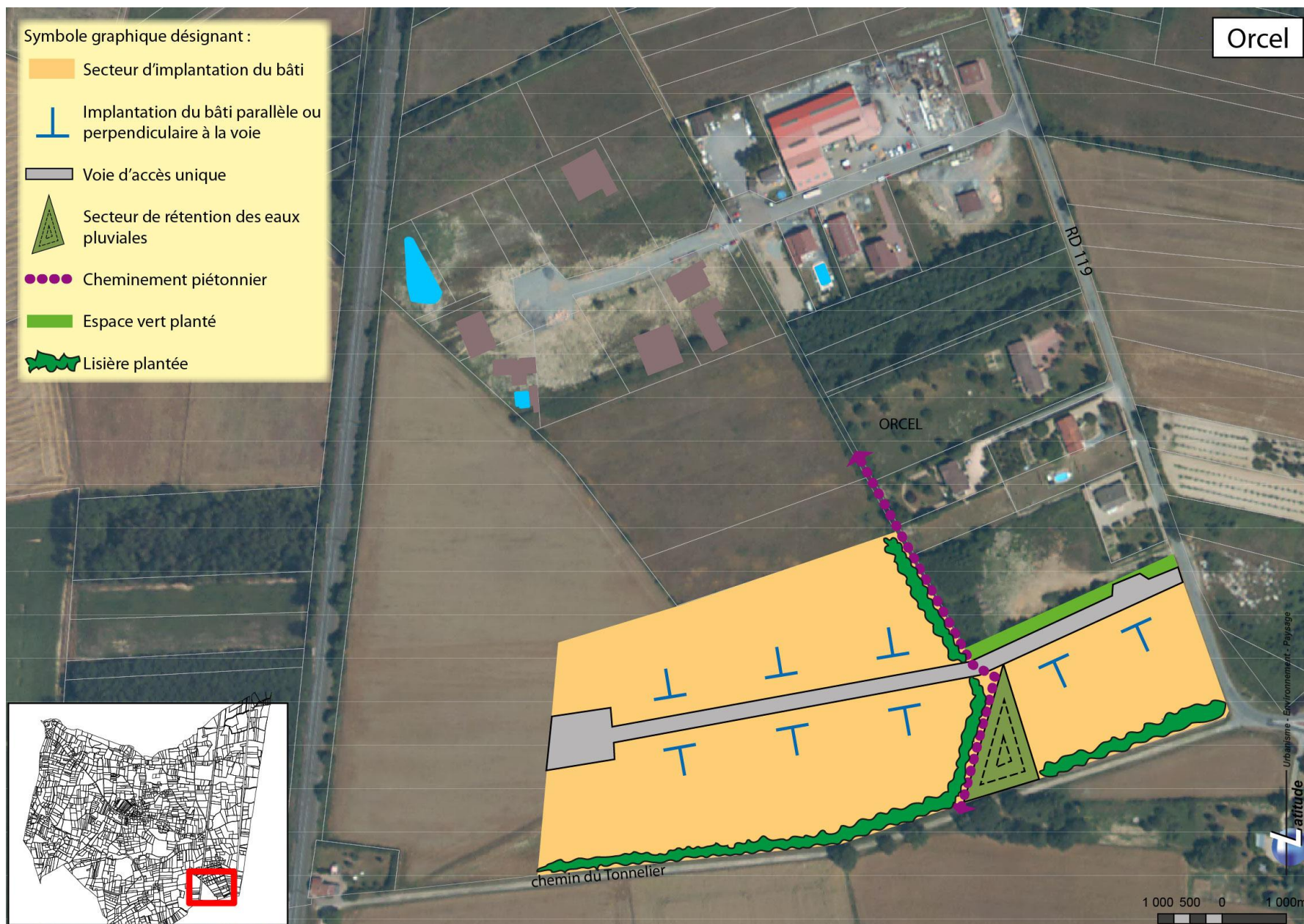
Les accès du site devront être aménagés depuis une nouvelle voie qui maillera avec la RD 119. Aucun accès direct des parcelles n'est admis sur la RD119.

- Accessibilité (*Principes obligatoires*)

Tous les aménagements y compris extérieurs devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.

- Implantation des constructions (*Principes obligatoires*)

Les nouvelles constructions s'implanteront avec le sens général des faîtages, ou la plus grande longueur sera située le long de la voirie nouvelle.



- Les hauteurs des constructions (Principes obligatoires)

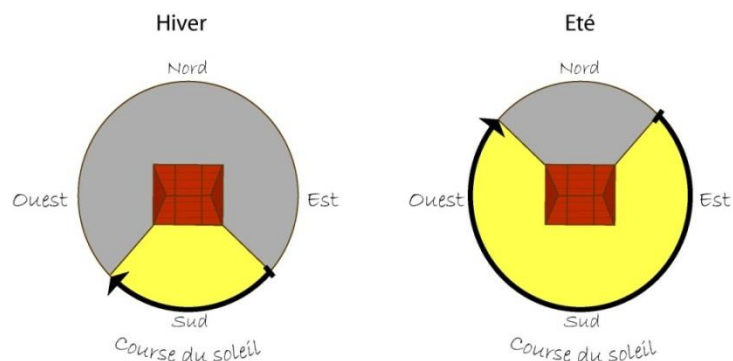
Les hauteurs des constructions sont limitées à 12 m. Le plan de composition de chaque aménagement devra éviter la création de masques occasionnés par des ombres portées entre les constructions. Il s'agit d'éviter tout effet défavorable à l'emploi de l'énergie solaire.

- Confort thermique des constructions (Recommandations)

Une végétalisation des pieds de façade (bande de pleine terre plantée) sera réalisée. Il s'agit d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux, et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil bénéficieront de protections solaires (casquettes, débord de toiture, brise soleil, pergolas etc.) pour renforcer le confort d'été.

L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif, ainsi qu'un éclairage naturel optimal.



- Parcage des cycles (Principes obligatoires)

Les activités accueillant du personnel (Bureaux, ateliers...) devront intégrer des stationnements abrités pour les cycles.

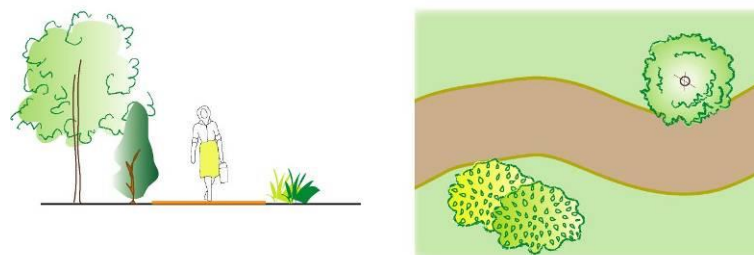


- Liaisons douces (Principes obligatoires)

Des circulations réservées aux piétons et aux cycles seront aménagées de façon à créer des parcours continus selon les principes déterminés dans le schéma. Les parcours piétons indépendants des voiries auront une largeur minimale de 1.50m dégagée de tout obstacle et seront intégrés dans une bande plantée. Un profil de celui présenté ci-après pourra être mis en œuvre.

L'aménagement de ces parcours devra intégrer un confort thermique par l'ombrage des arbres.

Chemin intégré dans un espace vert

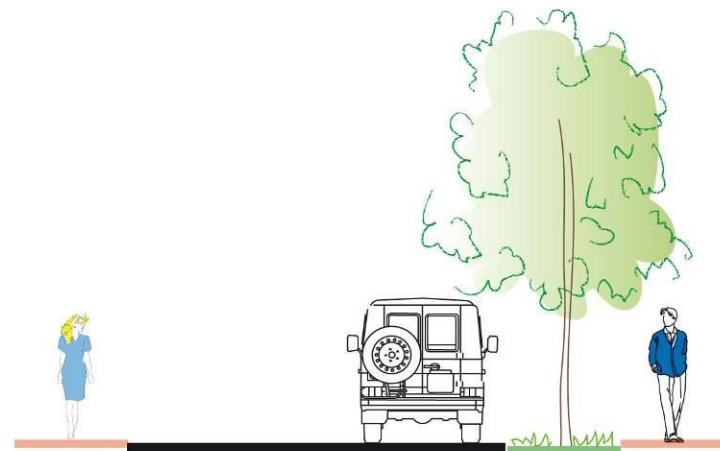


- Dimensionnement et traitement des voiries internes (Principes obligatoires)

Les voies internes devront obligatoirement intégrer des espaces de circulation dédiés aux piétons et aux cycles hors des chaussées. Elles devront éviter les surlargeurs de chaussée, facteurs d'accélération de la vitesse automobile et d'imperméabilisation des sols. Ainsi les espaces le long des voies seront plantés d'arbres en alignements, ou de bandes vertes enherbées pouvant intégrer des noues, fossés, et cheminements piétons et cycles.



Illustrations de profils possibles :



- Intégration paysagère (principes obligatoires)

- **Clôtures et entrées de lots**

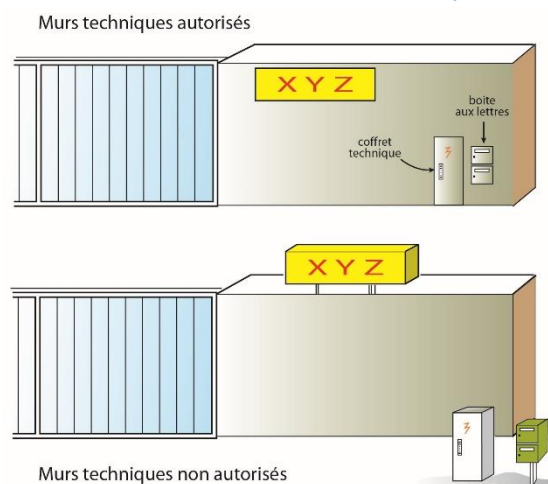
Les clôtures à l'intérieur de la zone seront traitées par un système entièrement à claire voie (treillis soudé à maille verticale). La couleur sera identique pour toutes les implantations du site (vert sombre).

Une seule entrée par lot est autorisée. Elle devra intégrer les éléments techniques : boîtes aux lettres, coffrets EDF, GDF, PTT. Ces éléments seront intégrés aux murs techniques (les dispositions en retrait ou en avant du mur sont proscrites).

Les murs techniques auront les caractéristiques suivantes :

- longueur variable selon les parcelles mais comprise entre 2 m et 4 m
- hauteur maximale : 1.80 m
- Ils seront traités sur les deux faces par un enduit projeté de couleur claire et neutre qui sera unique pour tous les murs techniques de la zone. La couleur retenue est « Ocre beige ».
- Ces murs peuvent être placés d'un seul côté ou des deux côtés du portail.

Les portails seront en métal et auront une forme épurée et simple, aucune « fioriture » aucun décor n'est autorisé. Leur couleur sera identique à celle de la clôture et unique pour l'ensemble de la zone (vert sombre).



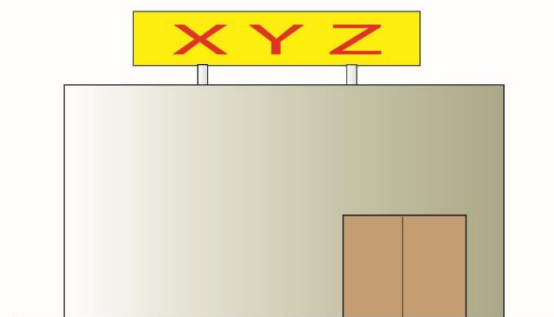
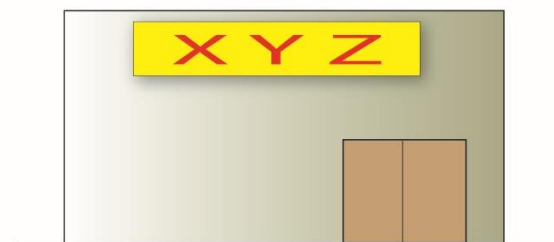
- **Bâtiments techniques**

Les transformateurs, installations techniques seront intégrés au volume des bâtiments. Des caches conteneurs seront intégrés à l'aménagement de l'entrée charretière ou dans le volume des bâtiments.

- **Enseignes et éléments techniques des bâtiments**

Ils sont interdits en toiture. Ils pourront être disposés en façade sans dépasser le niveau de l'acrotère ou l'égout de toiture. Ils seront intégrés à l'architecture du bâtiment ou intégrés aux murs techniques en entrée de lots. Les enseignes doivent être simples, bien proportionnées, et intégrées à l'ambiance générale. Une installation en saillie du bâtiment est à proscrire.

Enseigne autorisée



Enseigne non autorisée

- Intégration des ouvrages d'assainissement

La géométrie des ouvrages de génie civil des bassins de rétention sera définie de manière à minimiser l'impact visuel sur le site et s'intégrer au mieux dans l'aménagement paysager. Les bassins et noues seront plantés.

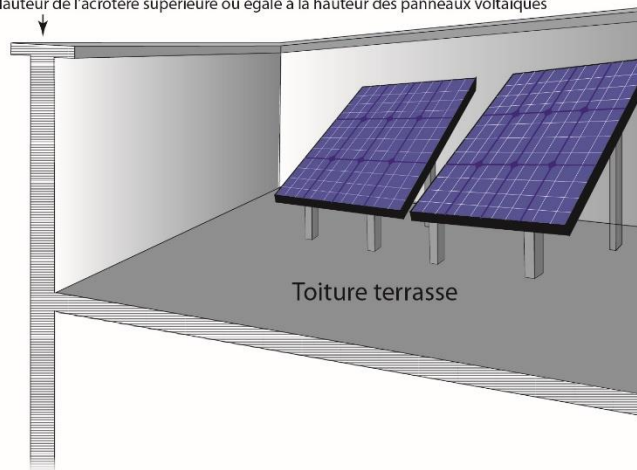


- Intégration des panneaux solaires

Les panneaux photovoltaïques ou de production d'eau chaude solaire seront placés de façon à s'intégrer dans la construction.

Sur les toitures terrasses les panneaux ne dépasseront pas le niveau supérieur de l'acrotère.

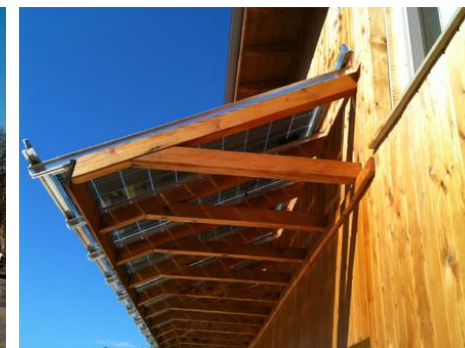
Hauteur de l'acrotère supérieure ou égale à la hauteur des panneaux voltaïques



Sur les toitures en pente ils sont intégrés dans l'épaisseur du toit : le dispositif est intégré dans le plan de la toiture (c'est à dire non saillant par rapport au plan de la toiture voire en dessous du niveau des tuiles en cas de tuiles canal). La pose formant un angle avec le pan de toit est interdite. Les capteurs seront rassemblés et positionnés près du faîte.

Dans le cadre d'une architecture contemporaine ils pourront aussi être intégrés dans les façades.

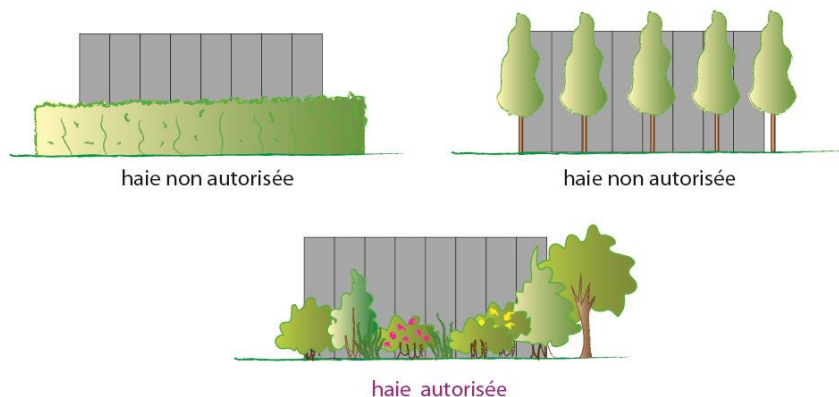
Les dispositifs peuvent être intégrés dans des « casquettes », brises soleil ou des auvents.



- Tenue des parcelles

Une bande de 2 m depuis l'alignement de la voie sera aménagée en espace paysagé et planté. Elle ne recevra ni stockage, ni stationnement.

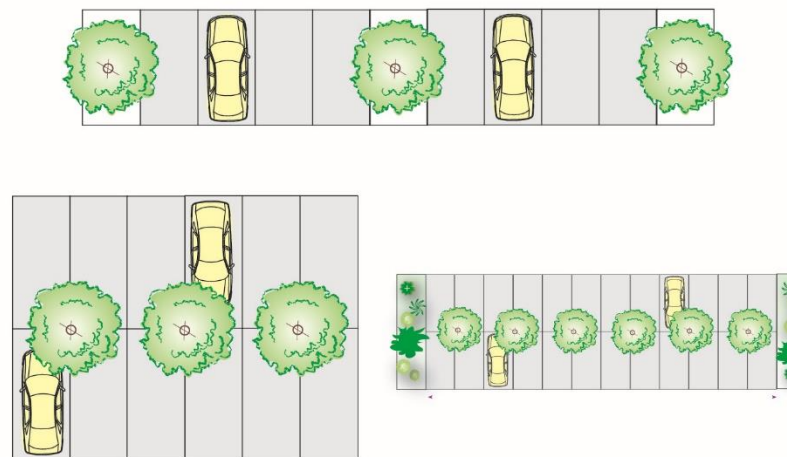
Les stockages de plein air seront localisés en arrière ou sur les côtés des constructions, mais pas en front de voie. Ils seront accompagnés par des plantations de haies diversifiées avec plusieurs espèces à deux strates : arborescente et arbustive.



- Plantation des stationnements

Les stationnements sont obligatoirement plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement. Au-delà de 12 places alignées, des bandes plantées sont obligatoire pour fragmenter les alignements.

Les stationnements



- Les espaces résiduels et les parcelles

Les espaces libres non utilisés par les constructions, stockages, stationnements, circulations, seront végétalisés en mixant différentes espèces et strates (plantes couvre sols ou de « prairies rustiques », arbustes).



Illustrations de plantations de type « prairies rustiques »

• Gestion des eaux pluviales (*Principes obligatoires*)

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

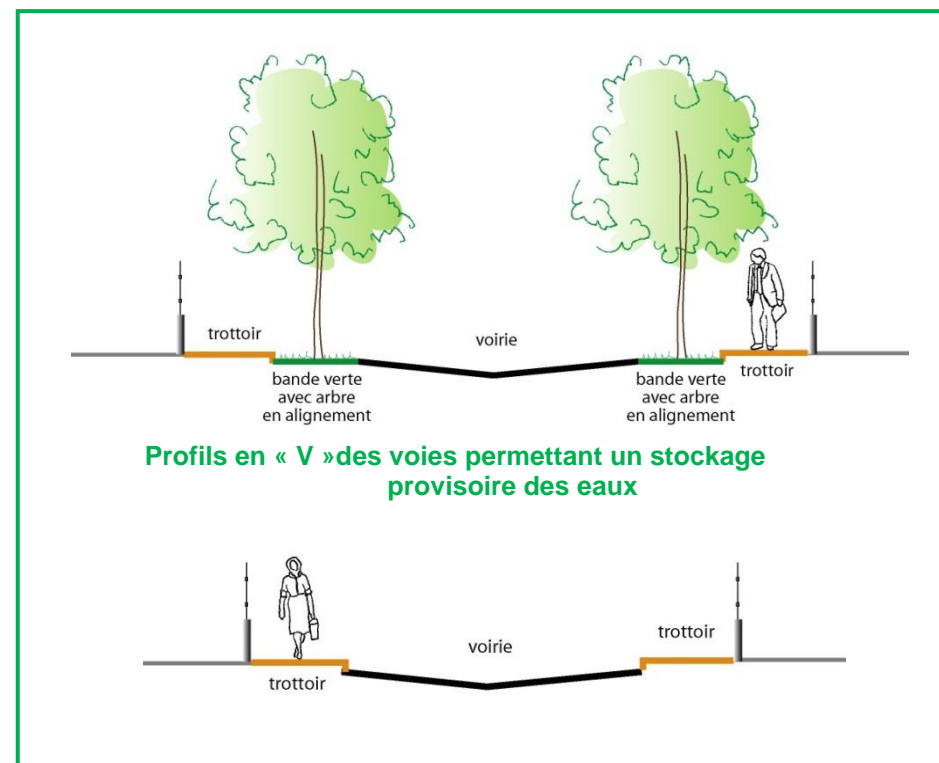
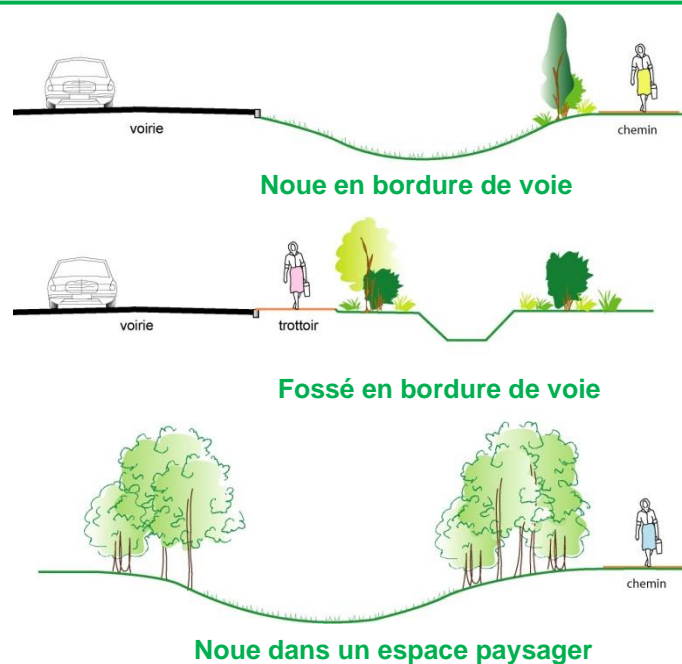
- une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues de matériaux drainants.
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc.

La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

Les opérations d'aménagement prévoient des dispositifs de stockage et recyclage des eaux pluviales (arrosage des espaces verts, des jardins etc.).



Profils en « V » des voies permettant un stockage provisoire des eaux



3.4 La palette végétale (principes obligatoires)

Les espèces de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis et laurier palmes sont interdites notamment en haies monospécifiques

- Les haies

Elles seront constituées de deux strates comportant au moins trois espèces différentes par strate :

Arbres : Aulne glutineux, Merisier, Erable champêtre, Frêne commun, Chêne pédonculé, Chêne pubescent, Charme, Erable plane, Noyer, Sorbier des oiseleurs.

Arbustes : Noisetier, cornouiller sanguin, cornouiller blanc Eglantier, Troène, Sureau noir, Fusain, Prunellier, Groseiller, Alisier blanc, Bourdaine, Viorne lantane, Nerprun purgatif, amélanchier

- Les arbres d'alignement (voies et stationnement) :

Tilleuls, Erables, Liquidambar, Frêne, Chênes,

- Les couvre sols et végétaux bas des bandes plantés :

Lierres, pervenches, millepertuis, sauges, spirées, trèfles

- Les plantes hygromorphes des noues et bassins

Iris, Joncs, Roseaux, Massettes

- Les plantes des toitures végétalisées

Plantes succulentes : souvent du genre *Sedum* (*acre*, *album*, *spectabile*...)

Plantes bulbeuses : crocus, muscari, jonquille...

Plantes vivaces : achillée millefeuille, œillets, géranium vivace, valériane, pervenche, lychnis, graminées, sauge...



Illustrations de toitures végétalisées

4 Le volet programmation

Le programme de logements

Le PLU doit permettre de mettre en œuvre les orientations du PADD, en particulier en matière de diversification de l'offre en logements de façon à renforcer la mixité sociale et générationnelle.

Le programme suivant devra être mis en œuvre dans la production de logements inscrite dans le PLU :

- Le logement social

Il est imposé pour toutes les zones 1AUa et 2AUa à vocation d'habitat la réalisation de logements locatifs aidés à hauteur de 20% des logements produits.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération une mixité de population avec une répartition équilibrée entre les tailles de logements.

- L'accession « abordable »

Les programmes de logements intermédiaires et de collectifs tels qu'ils sont décrits dans les orientations d'aménagement devront comporter une offre en accession abordable destinée notamment aux jeunes ménages et aux familles en constitution.

- L'adaptation au vieillissement

Une partie de l'offre à produire sur la commune devra être adaptée aux besoins des personnes âgées autonomes.

- La qualité énergétique des constructions

La faible qualité énergétique des logements représente actuellement une source de dépense importante pour les ménages et accentue la précarité sociale. Aussi tous les logements qui seront produits dans le cadre des sites soumis aux précédentes orientations d'aménagement devront dans la mesure du possible, présenter une performance énergétique se rapprochant du référentiel 2011 mis en place par la région Rhône Alpes pour la qualité environnementale des constructions.

- La qualité résidentielle des constructions

Tous les logements décrits comme relevant de l'habitat intermédiaire dans les orientations d'aménagement devront disposer d'un espace extérieur privatif : que ce soient des grandes terrasses ou des espaces de pleine terre dans la proportion d'au moins 30 % de la surface habitable du logement.

Tous les programmes de construction devront réserver des espaces extérieurs collectifs aménagés destinés à la détente et aux jeux d'enfants.

La programmation dans le temps

Le volet programmation prévoit aussi une programmation dans le temps des zones AU de la façon suivante :

- A court et moyen terme les zones 1AUa ouvertes de « Marquisat Sud » et du « centre ».
- dans un second temps tout ou partie de la zone 2AUa fermée « Elisé Portal ».

La commune se réserve le droit de modifier cet ordre dans le cas où les zones de Marquisat Sud et du centre restent bloquées par rétention foncière. En effet il est rappelé que la commune n'a aucune maîtrise foncière des zones AU du PLU. La programmation dans le temps ne peut être réaliste que dans le cas d'une maîtrise publique du foncier.