

DEPARTEMENT DE LA HAUTE-SAVOIE

## COMMUNE DE CRUSEILLES



## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

**PIECE N°5**

Certifié conforme,

Le Maire,  
Sylvie MERMILLOD

# SOMMAIRE

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES.....3

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PATRIMONIALE.....32

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES

# OAP 1 : GRAND RUE

## LE SITE

Il s'agit d'un secteur relativement plat, d'environ 3000 m<sup>2</sup>, situé à l'entrée du centre-bourg depuis Annecy. La majorité des équipements, commerces et services sont à proximité. Il est bordé à l'Est par la RD 1201, au Nord par l'Avenue des Ebeaux, à l'ouest par la Rue des Prés Longs et au Sud par le secteur de projet qui sera dédié à la nouvelle cantine.

Il est actuellement constitué de trois constructions individuelles, avec leurs jardins privés. Ces dernières n'ont pas d'intérêt patrimonial ou architectural.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements et en renforçant l'activité économique de proximité, par renouvellement urbain d'un secteur déjà dédié à l'urbanisation.

Accompagner la requalification de l'entrée du centre-bourg depuis Annecy, en apaisant la dimension minérale et réaffirmant la place du végétal.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, par le confortement de la trame urbaine existante, l'ordonnancement architectural en linéaire de voirie et les volumétries et aménagements envisagés.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique en prise sur l'Avenue des Ebeaux, voire dans l'angle entre l'Avenue des Ebeaux et la Rue des Prés Longs.

Dans ce cadre, l'espace public comprenant un secteur de stationnement aérien doit être requalifié et réaménagé.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès unique, permettant d'accéder aux stationnements de l'opération.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé en limite Sud du site, permettant un lien entre la Rue des Prés Longs et la RD 1201 (faisant l'objet de l'ER n°12).

L'opération doit prendre en compte l'aménagement « modes actifs » futur en bordure de la Rue des Prés Longs (faisant l'objet de l'ER n°12).

Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir les constructions.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- La (ou les) constructions doit (ou doivent) être implantée(s) :
  - tel qu'identifié au schéma opposable, à savoir selon un ordonnancement architectural en bordure de la RD 1201 et de l'Avenue des Ebeaux, dans l'objectif d'une structuration de l'entrée de ville,
  - De façon à favoriser l'ensoleillement des pièces de vie,
  - De façon à limiter les aménagements,
- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.
- Les rez-de-chaussée situés en bordure de la RD 1201, de l'Avenue des Ebeaux, et en face de la future cantine, doivent être affectés à des activités commerciales et/ou de restauration.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

### Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif privé, vert et planté, à positionner en cœur d'opération.

Une trame végétale doit être positionnée à l'interface Sud du site, en lien avec la liaison dédiée aux « modes actifs ».

Au regard du caractère des lieux, et des enjeux notamment de lutte contre le phénomène d'îlot urbain de chaleur, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

### **Architecture et qualité des constructions**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Le programme de l'opération devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

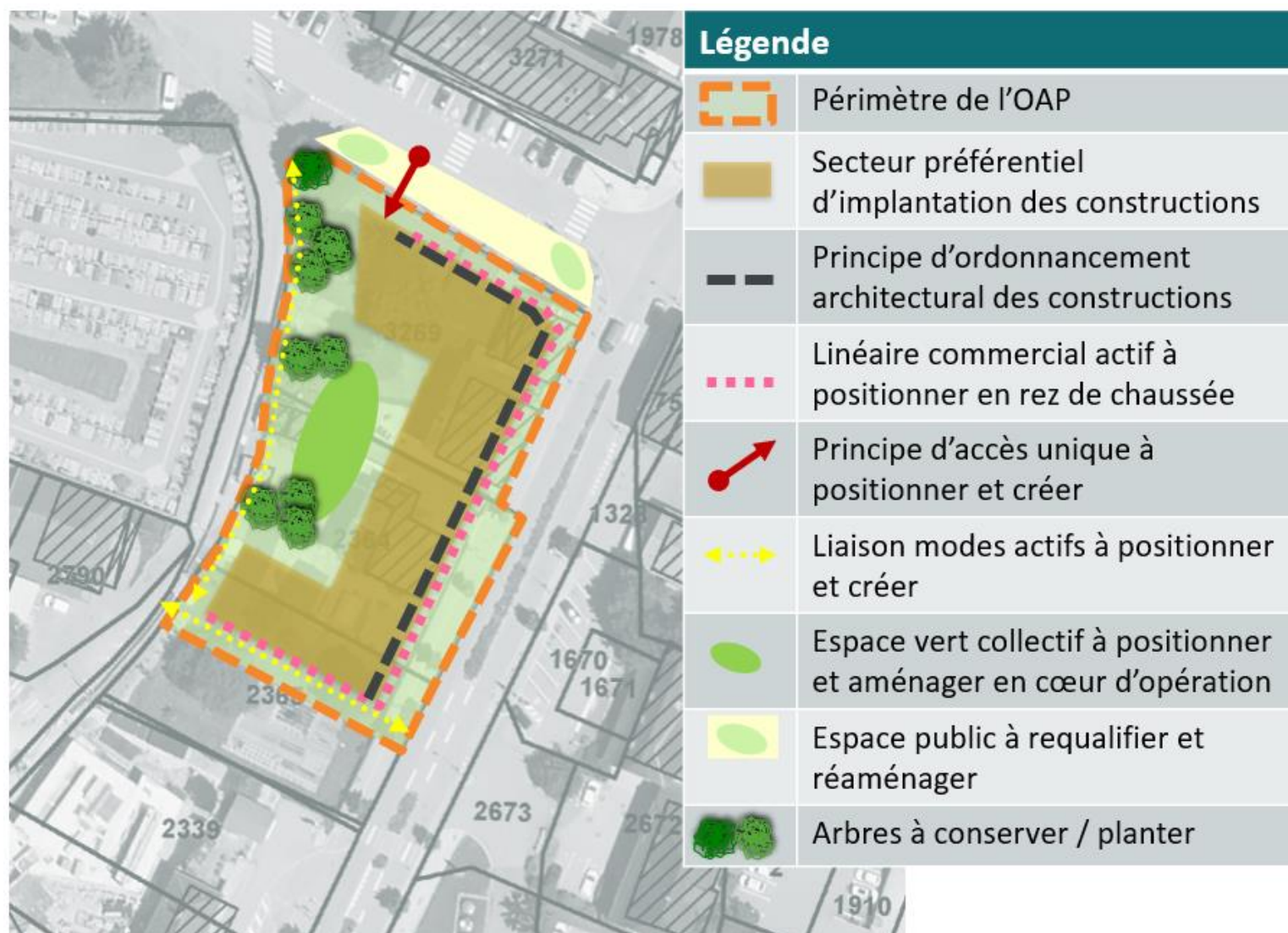
Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ 40 logements, en habitat collectif,
- d'une part de logements sociaux, telle que demandée par les dispositions du règlement du PLU,
- de rez-de-chaussée actifs dédiés à l'activité commerciale et/ou la restauration.

## Schéma opposable





## OAP 2 : RUE DE CHEVOINCHE

### LE SITE

Il s'agit d'un secteur présentant une déclivité d'Est en Ouest, situé au cœur de l'espace résidentiel du quartier de Chevoince, et représentant une surface d'environ 3900 m<sup>2</sup>.

Le centre-bourg de la commune est à 400 m à pied du site.

Il est bordé à l'Est par la Rue de Chevoince, au Nord et au Sud par de l'habitat intermédiaire et individuel, et à l'Ouest par une construction dédiée à de l'activité industrielle.

Il est actuellement constitué d'un pré de fauche, et de quelques boisements en partie Ouest, pour lesquels aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le développement d'un secteur d'habitat de faible à moyenne densité, participant à la structuration d'un secteur résidentiel et à la diversification du parc de logements.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, tant au regard de la trame urbaine créée en greffe sur l'existant, que des volumétries et aménagements envisagés.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site en lien avec le centre-bourg notamment.

.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire :

- Soit à l'appui d'un accès unique, à partir de la Rue de Chevoinche,
- Soit via un bouclage depuis l'accès privé existant en partie Sud du site et reliant la Rue de Chevoinche.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès ci-dessus.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé en limite Sud-Est du site, permettant un lien entre la Rue de Chevoinche et le site d'activités économiques (faisant l'objet de l'ER n°35).

Ce cheminement doit, sauf contraintes techniques, être réalisé en matériaux perméables.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site, ces dernières doivent :

- être organisées sous la forme de groupements de constructions desservis par la voie unique de desserte décrite ci-avant et privilégiant une mobilité douce au sein de l'opération,
- être disposées afin de regrouper les accès aux constructions et limiter les aménagements, et favoriser l'ensoleillement des constructions,
- avoir un gabarit maximal de R+1+C, et s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours.

La recherche d'une composition et d'une articulation des logements entre eux favorisant l'intimité des pièces de vie est attendue.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

### Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace vert tampon en partie Ouest du site, à partir du boisement existant, permettant une gestion qualitative de la transition entre le site d'activités économiques et le secteur dédié à l'habitat.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

Au regard du caractère des lieux, la simplicité des aménagements doit être la règle.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales, et les arbres fruitiers sont recommandés.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

Les aires de stationnement extérieures doivent être, sauf contraintes techniques, traitées en matériaux perméables et positionnées afin de limiter leur impact sur la qualité de l'aménagement global du secteur. Une partie des stationnements visiteurs doit être regroupée.

### **Architecture et qualité des constructions**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Le programme de l'opération devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

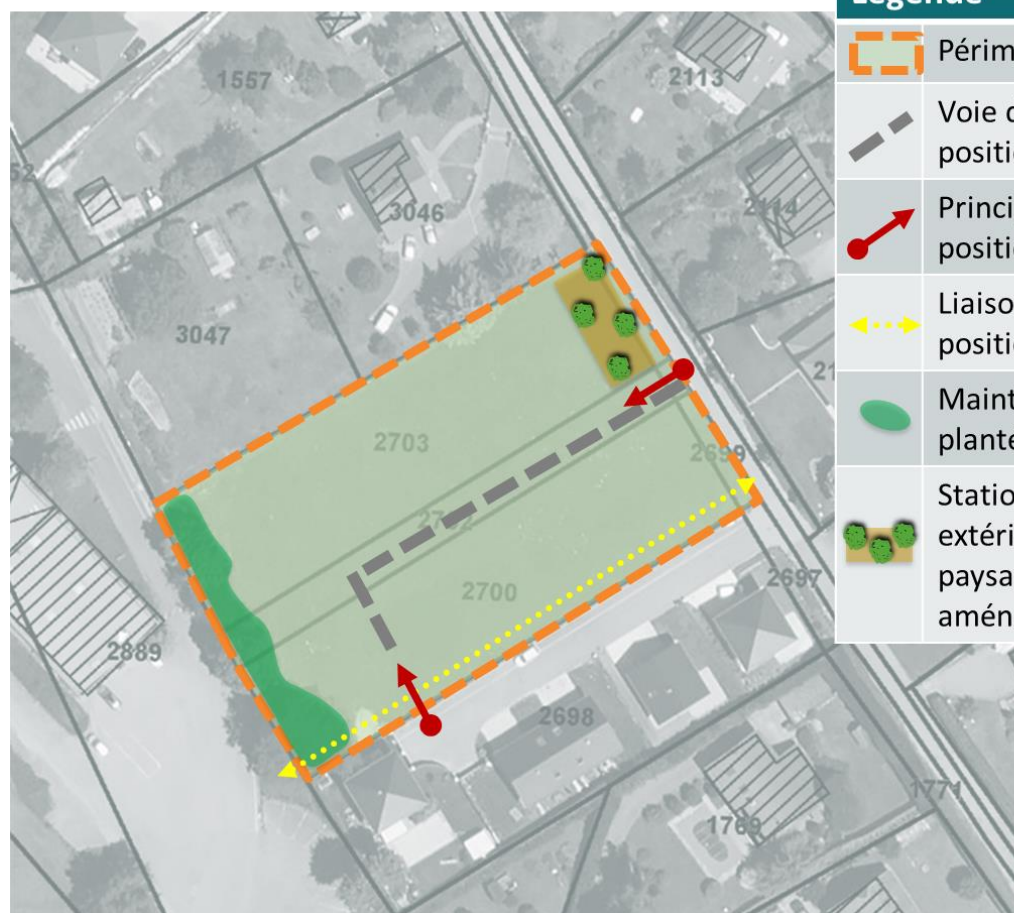
En cas de mise en œuvre d'annexes pour les constructions à vocation d'habitat, elles devront présenter une homogénéité architecturale, et de gabarits entre elles, et s'intégrer avec les constructions principales.

### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre globalement la réalisation d'environ 10 logements, en habitat intermédiaire.

Chaque logement devra bénéficier d'un espace vert privé.

## Schéma opposable



## Légende

	Périmètre de l'OAP
	Voie de desserte interne à positionner et aménager
	Principe d'accès possible à positionner et créer
	Liaison modes actifs à positionner et créer
	Maintien de l'espace vert planté
	Stationnements extérieurs mutualisés et paysagés à positionner et aménager



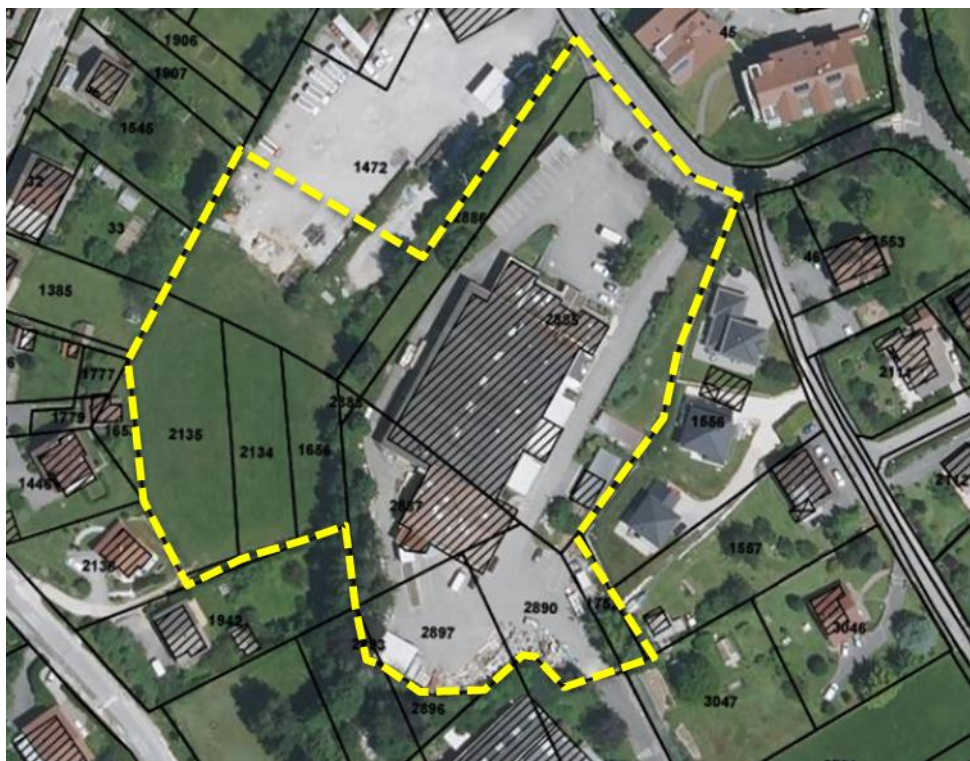
## OAP 3 : ROUTE DE L'USINE

### LE SITE

Il s'agit d'un secteur en pente orientée Sud-Est / Nord-Ouest, d'environ 1,6 ha, situé à l'Est du centre-bourg historique. La majorité des équipements, commerces et services sont à proximité. Il est bordé au Nord-Est par la Route de l'Usine, à l'Est par de l'habitat individuel, à l'Ouest par de l'habitat individuel et collectif, et au Sud par un espace interstitiel à vocation future d'équipement public, ainsi qu'une activité industrielle.

Il est actuellement constitué d'une construction de taille importante, à vocation actuelle d'activité économique majoritairement artisanale (bâtiment regroupant plusieurs activités), dont la délocalisation est attendue pour une partie sur site, ainsi que dans le secteur du Batioret.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU ;



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le confortement du centre-bourg en poursuivant la diversification de l'offre en logements et en renforçant l'activité économique de proximité, par renouvellement urbain d'un secteur déjà dédié à l'urbanisation.

Permettre d'apporter une réponse aux besoins spécifiques en matière de logement, en direction notamment des jeunes, des ménages modestes, et des personnes âgées et/ou dépendantes.

Permettre le développement de l'activité artisanale de proximité, afin de maintenir sur la commune les entreprises locales ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

Accompagner la mutation en cours de ce secteur de la commune, en affirmant son lien avec le centre-bourg.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

S'intégrer dans l'environnement urbanisé existant, par le confortement de la trame urbaine existante, et les volumétries et aménagements envisagés.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

Permettre une optimisation de l'usage du sol.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un ou deux accès en prise sur la Route de l'Usine, tels qu'identifiés au schéma opposable.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de cet ou ces accès unique(s), permettant d'accéder aux stationnements des opérations.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement « modes actifs » doit être réalisé, et permettra la continuité des cheminements modes doux existants ou à venir en bordure de l'opération.

L'opération doit notamment prendre en compte l'aménagement « modes actifs » réaménagé en bordure de la Route de l'Usine (faisant l'objet de l'ER n°7).

Une desserte en « modes actifs » doit également s'organiser au sein de l'opération pour permettre de desservir l'ensemble des constructions, quelle que soit leur destination.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site :

- Les constructions doivent être implantées :
  - De façon à ménager des percées visuelles significatives à la fois sur le centre bourg depuis les constructions existantes en partie Est du site, et sur les coteaux de la commune depuis le centre-bourg,
  - De façon à favoriser l'ensoleillement et l'intimité des pièces de vie, pour les logements et hébergements,
  - De façon à limiter les aménagements, regrouper et mutualiser les accès ainsi que les stationnements.
- Les constructions doivent avoir un gabarit maximal de R+2+C, s'intégrer dans la continuité des densités et gabarits déjà présents aux alentours, notamment à l'Ouest du site, et prendre en compte la déclivité du site.

A ce titre, une attention particulière devra être apportée au gabarit et à l'implantation des constructions situées en partie Est du site, afin de prendre en compte la transition avec le secteur existant en limite du site, caractérisé par l'habitat individuel.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée. Il s'agira de mettre en œuvre des principes basés sur la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés.



## Principaux espaces collectifs

L'opération doit prévoir un espace collectif, vert et planté, à positionner au cœur de l'opération.

Une trame végétale doit être positionnée aux interfaces Est et Ouest du site, afin de ménager qualitativement l'interface et la transition avec les constructions existantes.

Au regard du caractère des lieux, et des enjeux notamment de lutte contre le phénomène d'ilot urbain de chaleur, la dimension végétale et ombragée des aménagements des espaces collectifs, tant privés que publics, doit primer sur un caractère minéral.

Pour les espaces collectifs, notamment les circulations piétonnes, il doit être recherché une réalisation en matériaux perméables au sein d'une ambiance à dominante végétalisée. Ils doivent, sauf contraintes techniques, en priorité contribuer à une gestion « douce » des eaux pluviales.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité en milieu urbanisé.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

## Architecture et qualité des constructions

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Le programme de l'opération devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

Une simplicité doit être recherchée dans l'expression des volumes et des façades, le choix des matériaux, mais aussi leur mise en œuvre, ce qui n'est pas en contradiction avec une expression contemporaine.

## Programme de construction de l'opération

L'opération doit permettre globalement la réalisation :

- d'environ ~~80~~ **40** logements en mode collectif, dont :
  - au minimum 35% doivent être des logements sociaux pérennes, conformément aux dispositions du règlement du PLU,
  - au minimum 25% doivent être des logements de petite taille (du studio au T1Bis)
- d'environ ~~30~~ **75** hébergements en résidence seniors,
- d'équipements publics et d'intérêt collectif, et notamment :
  - ~~Un espace collectif d'animation et de rencontre d'environ 100 m² de SDP,~~
  - Un équipement public dédié à la santé, de type maison de santé, d'environ ~~700 m²~~ **800 m²** de SDP,
  - d'une crèche intergénérationnelle en lien avec la résidence seniors.

~~— de commerces, artisans et services en réponse aux besoins sur la commune.~~

## Schéma opposable



## Légende



Périmètre de l'OAP



Voie de desserte interne à positionner et aménager



Principe d'accès à positionner et créer



Liaison modes actifs entre la Route du Suet et la Route de l'Usine en projet



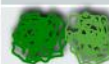
Liaison modes actifs à positionner et créer



Espace vert collectif à positionner et aménager



Filtre paysager à maintenir et/ou mettre en œuvre



Arbres à conserver / planter

## OAP 4 : LE BATIORET

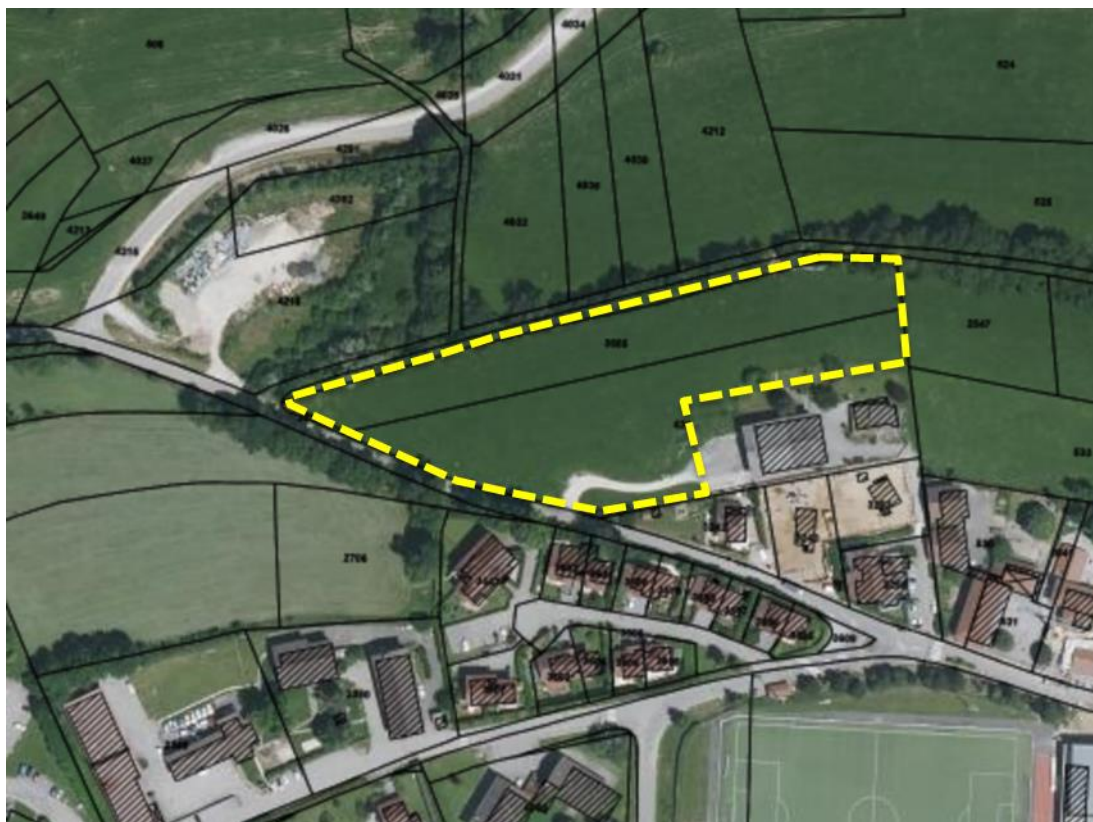
### LE SITE

Il s'agit d'un secteur présentant une déclivité forte du Sud au Nord, pour une surface d'environ 1,1 ha. Il est constitué d'un pré de fauche.

Il est situé en limite Nord du secteur résidentiel au lieu-dit « Les Ebeaux », et facilement accessible sans traverser le centre-bourg, depuis la Route de Batioret.

Il est bordé à l'Est par un pré de fauche, au Nord par de l'habitat, à l'Est par la Route de Ronzier, et au Sud par un chemin rural boisé, qui permet une transition avec l'espace dédié aux locaux techniques municipaux, et au site d'accueil des gens du voyage.

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU ;



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre le développement de l'activité artisanale de proximité, afin de maintenir sur la commune les entreprises locales ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

Rechercher une optimisation de l'usage du sol et une mutualisation du stationnement.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

Veiller à l'insertion des constructions et aménagements, notamment au regard de leur adaptation au terrain naturel, afin de limiter leur impact dans le grand paysage.

S'intégrer dans l'environnement naturel et agricole existant, notamment par la conservation et le développement de la trame végétale préexistante, pour la qualité paysagère du projet, et la limitation des nuisances pour les riverains.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès unique, à partir de la Route de Ronzier.

Une voie unique de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès ci-dessus. Elle doit permettre la desserte des constructions à vocation d'habitation situées en partie Sud-Est du site.

### Accès et desserte "modes actifs"

L'aménagement d'un cheminement piéton doit être réalisé à l'appui de la voie de desserte.

Ce cheminement doit, sauf contraintes techniques, être réalisé en matériaux perméables.

### Composition et forme urbaine

Afin d'optimiser l'usage de l'espace et assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le site, ces dernières doivent être organisées et implantées au mieux afin de :

- Regrouper et mutualiser les accès,
- Limiter les aménagements,
- Mutualiser les stationnements.

En cas de répétition des formes architecturales sur plusieurs bâtiments, la recherche d'une variation sur le même thème architectural doit être privilégiée.

### Principaux espaces collectifs

Pour les espaces aménagés (ou réaménagés), qu'ils soient publics, collectifs ou privés, il doit être privilégié, sauf contraintes techniques, une réalisation en matériaux perméables et une gestion "douce" des eaux pluviales.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité.

L'aménagement d'aires de stationnement à l'air libre, pour les véhicules légers, ainsi que des aires de stockage, doit privilégier l'emploi de matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stockage, si elles sont nécessaires, doivent être localisées et aménagées de façon à limiter d'impact paysager.

Un soin particulier doit être apporté à la signalétique (totems, bâches, panneaux publicitaires et enseignes lumineuses à éviter), ainsi qu'aux enseignes, qui doivent être intégrées au volume du bâtiment, en applique sur la façade considérée.

Au regard du caractère des lieux, la simplicité des aménagements doit être la règle.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

### **Architecture et qualité des constructions**

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

Le programme de l'opération devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières doivent :

- Privilégier la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés,
- Mettre en œuvre un traitement soigné des façades et des toitures (notamment la dissimulation des éléments techniques, et, dans la mesure du possible, la mise en œuvre de toitures végétalisées),
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables,
- Dans la mesure du possible, privilégier la végétalisation des pieds de construction afin de permettre la régulation thermique du bâti.

### **Programme de construction de l'opération**

L'opération doit permettre la réalisation, sous la forme d'une opération d'ensemble, d'un minimum de 9 lots fonciers dédiés à l'activité artisanale de production.







## OAP 5 : CRET MERDERET

### LE SITE

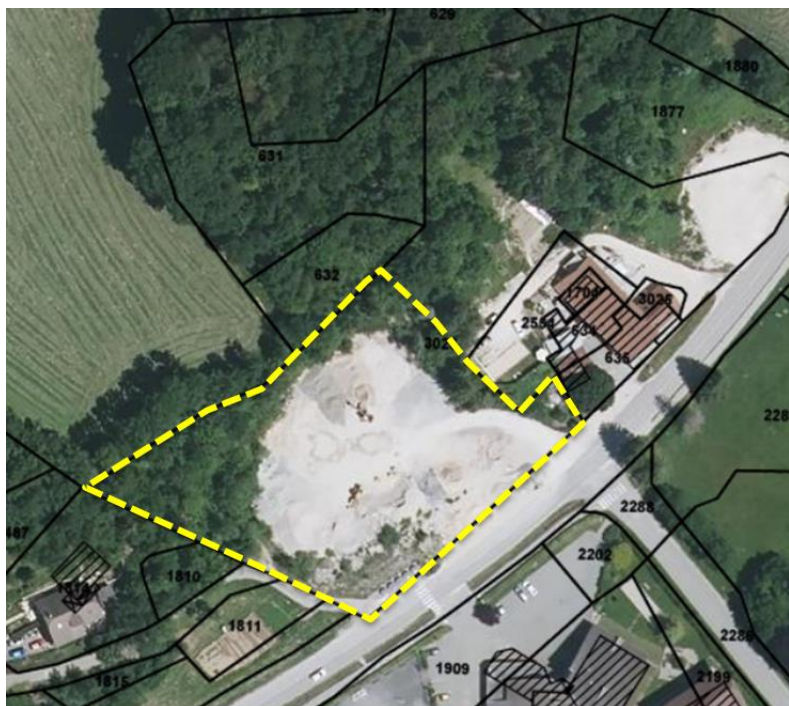
Il s'agit d'un secteur présentant une déclivité forte du Nord au Sud, marqué par la présence d'un affleurement rocheux puis d'une partie plus adoucie. Il s'étend sur une surface d'environ 5500 m<sup>2</sup>.

Il est actuellement constitué de boisements en bordure Ouest, Nord et Est, et d'un stockage temporaire de matériaux au centre.

Il est situé en sortie Est du centre-bourg de Cruseilles, en direction du secteur des Dronières.

Il est bordé à l'Ouest et au Nord par des boisements, à l'Est par des boisements ainsi qu'une construction à vocation d'habitat, et au Sud par la Route des Dronières (RD966).

Aucune sensibilité écologique majeure n'a été identifiée, dans le cadre du diagnostic du PLU, sur le secteur étant voué à être aménagé.



## LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT

### Les objectifs d'aménagement

Permettre la mise en œuvre d'une activité commerciale afin de maintenir sur la commune une entreprise locale ne pouvant s'installer en mixité avec l'habitat.

Promouvoir une qualité environnementale des constructions et des aménagements urbains et paysagers.

Veiller à l'insertion de la nouvelle construction et des aménagements dans leur environnement paysager, notamment au regard de la forte exposition visuelle du site.

À ce titre, porter une attention particulière à ce projet en tant qu'opportunité de requalification de l'entrée de ville de Cruseilles depuis les Dronières.

Organiser et sécuriser les dessertes automobiles, cycles et piétonnes du site.

## LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

### Accès et desserte motorisés

La desserte de l'opération doit se faire à l'appui d'un accès, avec entrée au Nord et sortie au Sud, à partir de la Route des Dronières.

Une voie unique, en sens unique, de desserte interne de l'opération doit être créée, à partir de l'accès ci-dessus.

### Composition et forme urbaine

L'ensemble des surfaces de vente et de stockage doit être regroupé dans une construction nouvelle unique.

Cette nouvelle construction doit être implantée au cœur du site, à l'intérieur du secteur d'implantation tel que localisé au schéma opposable.

### Principaux espaces collectifs

Pour les espaces aménagés (ou réaménagés), il doit être privilégié, sauf contraintes techniques, une réalisation en matériaux perméables et une gestion "douce" des eaux pluviales.

En cas de plantations, elles doivent être d'essences locales et contribuer à la biodiversité.

L'aménagement d'aires de stationnement à l'air libre, pour les véhicules légers, ainsi que des aires de stockage, doit privilégier l'emploi de matériaux perméables, et faire l'objet d'un aménagement paysager.

Les aires de stockage, si elles sont nécessaires, doivent être localisées et aménagées de façon à limiter d'impact paysager, notamment à l'arrière de la construction.

Un soin particulier doit être apporté à la signalétique (totems, bâches, panneaux publicitaires et enseignes lumineuses à éviter), ainsi qu'aux enseignes, qui doivent être intégrées au volume du bâtiment, en applique sur la façade considérée.

Au regard du caractère des lieux, la simplicité des aménagements doit être la règle.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et si elles existent, elles doivent être visuellement perméables et être accompagnées le cas échéant de haies vives de faible hauteur.

### Architecture et qualité des constructions

La prise en compte des économies d'énergies, des énergies renouvelables, de la gestion des eaux pluviales et de l'éco construction sont des préoccupations fortes de la commune. Cette prise en compte peut nécessiter la mise en œuvre de techniques et de matériaux adaptés, et générer des architectures spécifiques, notamment dans l'expression des toitures, ce qui n'exclut pas la recherche d'une intégration dans le site et l'environnement bâti, notamment par le choix des teintes et matériaux employés tant en façades qu'en toitures, ainsi que leur gabarit.

La construction devra tenir compte des fiches actions de l'OAP patrimoniale.

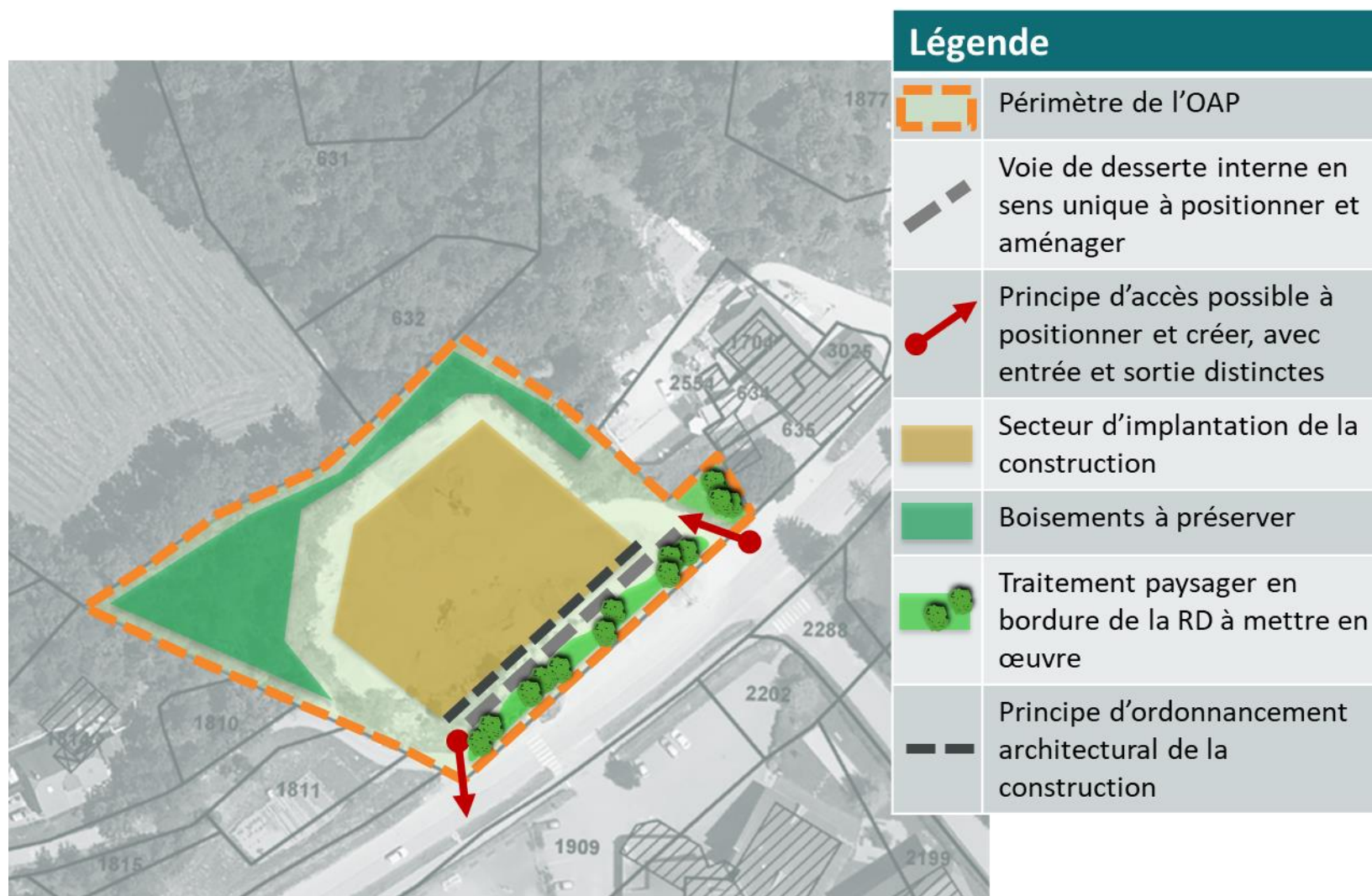
Il doit être recherché un traitement architectural privilégiant des volumes simples et un aspect soigné des façades, en particulier celles orientées au Sud-Est, Sud et Sud-Ouest, les plus exposées visuellement, qui doivent comporter une part de façades vitrées.

Un traitement paysager soigné doit être mis en œuvre en bordure de la Route des Dronières, avec plantation d'arbres.

Afin d'assurer la bonne intégration des constructions dans le site, ces dernières doivent :

- Privilégier la simplicité des formes, la sobriété des couleurs et la qualité des matériaux utilisés,
- Mettre en œuvre un traitement soigné des façades et des toitures (notamment la dissimulation des éléments techniques, et, dans la mesure du possible, la mise en œuvre de toitures végétalisées),
- Privilégier le recours aux énergies renouvelables,
- Dans la mesure du possible, privilégier la végétalisation des pieds de construction afin de permettre la régulation thermique du bâti.

## Schéma opposable



# L'ECHEANCIER D'OUVERTURE A L'URBANISATION

## L'ECHEANCIER

**Conformément à l'article L151-6-1**, les orientations d'aménagement et de programmation "*définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant*".

Cet affichage offre une meilleure lisibilité du phasage possible et souhaitable de l'urbanisation future, qui a pu être établi en considérant, à la fois :

- l'état d'avancement de certaines études ou de certains projets sur les zones considérées ;
- les contingences ou contraintes liées au foncier (occupation actuelle du sol, morcellement parcellaire, ...) ;
- les équipements et réseaux (VRD) existants ou projetés.

L'échéancier proposé concerne les zones U et AU, dont le classement a été motivé et justifié dans le rapport de présentation.

Comme stipulé par le Code de l'urbanisme, cet échéancier reste "prévisionnel", (avec par conséquent, une part d'incertitude), car dépendant d'éléments de faisabilité relevant fréquemment de l'initiative privée, sur laquelle la commune n'a que des moyens d'influence limités.

Cet échéancier a été déterminé selon trois "termes" possibles, s'inscrivant tous logiquement, à l'échéance du PLU (+/- 10 ans) :

- Le court terme, pouvant se situer entre 0 et 3 ans.
- Le moyen terme, pouvant se situer entre 4 et 7 ans.
- Le long terme, pouvant se situer à 8 ans et au-delà ...

La zone U (constructible et déjà ouverte à l'urbanisation), aurait, à priori, vocation à être urbanisée avant la zone AU (constructible mais comportant des conditions pour s'ouvrir à l'urbanisation), mais en sachant :

- que des contraintes liées au foncier (principalement), pourraient retarder l'urbanisation de certaines zones U ;
- et à l'inverse, que certaines contraintes pourraient être levées plus rapidement que prévu, pour l'urbanisation de la zone AU.

Cet échéancier prévisionnel devra donner lieu à une analyse de ses résultats trois ans au plus tard après l'approbation du PLU. A l'appui de l'extrait cartographique ci-joint, cet échéancier prévisionnel est établi comme suit :

Zone stratégique de développement de l'urbanisation		Terme prévisionnel		
Lieu-dit	dénomination	Court (0-3 ans)	Moyen (4-7 ans)	Long (au-delà 8 ans)
Grand Rue (n°1)	UHc4-oap1	X		
Rue de Chevoinche (n°2)	UH1-oap2		X	
Route de l'Usine (n°3)	UH3-oap3 // 1AUX-oap3	X		
Le Batioret (n°4)	1AUX-oap4	X		
Crêt Merderet (n°5)	UXc-oap5	X		

## ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PATRIMONIALE



FICHE-ACTION <b>1</b>	<b>Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune</b>
<b>Pour les zones humides au sens des articles L211-1 et R211-108 du Code de l'Environnement, dans les secteurs identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale</b>	
<p>Le fonctionnement de l'hydrosystème (fonctionnement hydraulique et biologique) des zones humides identifiées doit être préservé.</p> <p>La couverture végétale existante en bordure de ces zones humides, doit être maintenue et entretenue.</p> <p>Aucun aménagement en amont ou en aval de la zone humide ne doit créer de dysfonctionnement de l'hydrosystème, notamment en perturbant l'alimentation de la zone humide et/ou en provoquant son assèchement.</p> <p>Les connexions hydrauliques et biologiques avec un réseau de zones humides ou de milieux naturels environnants, doivent être préservées ou le cas échéant rétablies.</p> <p>Les aménagements légers favorisant l'accès, la découverte et la mise en valeur de ces milieux naturels spécifiques sont envisageables. Ces aménagements doivent viser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le guidage et l'orientation des usagers : plaques de signalétique, bornes de guidage, plan d'orientation, fil d'Ariane, signaux d'éveil de vigilance aux ruptures d'itinéraire, etc. ;</li> <li>- l'information par rapport au site et sa découverte : pictogrammes de réglementation, plaques d'information, plates-formes d'observation, fenêtres de vision, etc. ;</li> <li>- le confort et la sécurité des usages : bancs, garde-corps, etc.</li> </ul>	

## FICHE-ACTION

1

## Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

## Pour les cours d'eau identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale

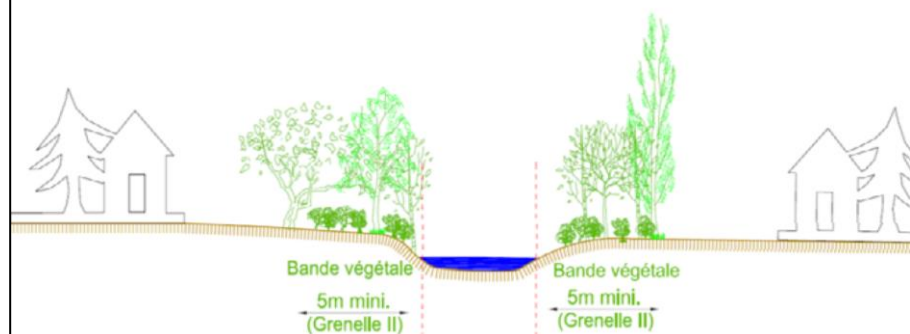
Le caractère naturel des berges doit être maintenu ou restauré si besoin, sur une largeur minimale de cinq mètres à partir de la partie sommitale des berges.

Dans la mesure du possible, les berges déjà imperméabilisées ou occupées par des bâtiments, cours, terrains clos de murs, devront être renaturées.

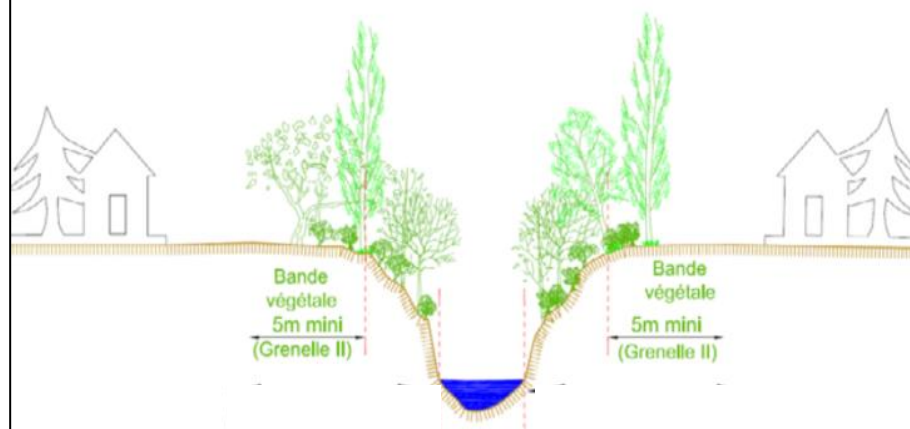
La couverture végétale existante en bordure de ces cours d'eau, ainsi que des zones humides, doit être maintenue et entretenue. En cas de plantations nouvelles sur les berges de ces cours d'eau, elles doivent être composées d'espèces adaptées à l'écosystème naturel environnant et participer à leur renaturation. Il ne s'agira pas obligatoirement d'une plantation d'arbres.

L'aménagement de sentiers piétons et cyclables le long des berges est envisageable dans la bande des cinq mètres, dans le respect de leur caractère naturel (à préserver ou à restaurer) et perméable.

## Cours d'eau au talweg peu marqué



## Cours d'eau au talweg très marqué



## FICHE-ACTION

1

## Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

Pour les secteurs d'intérêt écologique (réservoirs de biodiversité) identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale

Les éventuelles constructions et installations, ainsi que les travaux doivent prendre en compte les sensibilités écologiques et paysagères de ces secteurs et garantir leur préservation, ou être de nature à conforter leur fonction écologique et leur caractère naturel.



## FICHE-ACTION

1

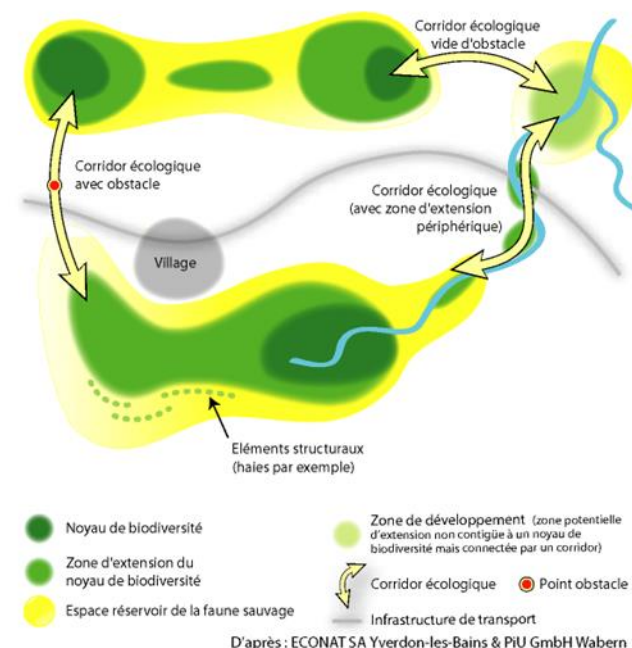
## Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune

## Pour les corridors écologiques identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale

Les éventuelles constructions et installations autorisées doivent prendre en compte la valeur et la dynamique écologique des espaces identifiés et participer à leur maintien, leur confortement et/ou leur remise en état, notamment par un projet de naturation sur le tènement foncier (haies, bosquets, vergers, zones humides,... avec des espèces locales), de maintien des perméabilités sur ce tènement (traitement des clôtures, espace vert,...), la réalisation d'ouvrages de franchissement des infrastructures routières pour la faune, etc...

En cas d'implantation d'une nouvelle construction sur le tènement foncier, une attention particulière devra être portée sur son implantation en fonction des axes de déplacements de la faune identifiés.

Les opérations ou actions d'aménagement autorisées ne doivent pas, par leur conception et leur mise en œuvre, exercer de pressions anthropiques significatives supplémentaires et accentuer le fractionnement des milieux.



FICHE-ACTION <b>1</b>	<b>Protéger et mettre en valeur la trame verte et bleue de la commune</b>
<b>Pour la trame végétale identifiée au document graphique de l'OA patrimoniale</b>	
<p>L'ambiance et le caractère végétalisé initial du site doivent être maintenus.</p> <p>La conservation de la majorité des éléments végétaux identifiés, ou leur restauration doivent être intégrées à l'aménagement des espaces libres de constructions et installations autorisées.</p> <p>L'implantation des constructions sur le tènement doit rechercher en priorité la préservation de ces éléments végétaux et les faire participer à l'agrément du projet. Ils doivent s'intégrer dans un réseau de "milieux naturels" diversifiés et, le cas échéant, être mis en connexion avec les milieux naturels ou les espaces verts extérieurs au tènement à proximité.</p> <p>En cas de destruction de ces habitats naturels, qui doit être dûment justifiée, ils doivent être dans la mesure du possible restaurés prioritairement sur le tènement, ou en cas d'impossibilité, il doit être mis en œuvre un principe de compensation avec la restauration d'habitat sur des secteurs proches et propices à leur développement.</p> <p>Les arbres qui pourraient être considérés en mauvais état sanitaire ne seront enlevés que s'il est avéré qu'ils ne constituent pas un habitat propice à certaines espèces animales protégées.</p>	 



*Les orientations de la présente fiche action sont complémentaires à celles développées dans la fiche action n°3. Concernant le cadre bâti, l'articulation entre les enjeux paysager et environnementaux, doit en cas de conflit, prendre prioritairement en compte les enjeux environnementaux développés dans la fiche action 3.*

FICHE-ACTION <b>2</b>	<b>Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)</b>
<b>Pour les secteurs d'intérêt paysager ("plages" ou "glacis" visuellement sensibles) identifiés au document graphique de l'OA patrimoniale</b>	
<p>Les nouvelles plantations ne sont admises qu'en remplacement des plantations existantes et ne doivent pas, dans le choix des espèces, perturber l'équilibre du panneau paysagé considéré.</p> <p>Les travaux et installations autorisés dans ces secteurs liés à l'activité agricole ou forestière ne doivent pas perturber l'équilibre de composition des unités de grand paysage décrites à l'état initial de l'environnement, en évitant notamment de créer des points focaux qui perturbent la lisibilité de l'unité de grand paysage concernée.</p>	
	

<b>FICHE-ACTION</b> <b>2</b>	<b>Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)</b>
<b>Pour faciliter l'implantation des constructions et installations agricoles nouvelles en zone A</b>	
<p><u>Pour le traitement des façades :</u></p> <p>Les matériaux employés en façade doivent présenter une cohérence d'ensemble et un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée.</p> <p>Les couleurs vives, le blanc pur et les matériaux réfléchissants sont interdits.</p> <p><u>Pour le traitement des toitures :</u></p> <p>Les éventuelles couvertures métalliques ou fibrociment doivent faire l'objet d'un traitement de coloration, en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.</p> <p>Les teintes claires ou brillantes sont interdites.</p> <p>Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.</p> <p><u>Pour l'adaptation au terrain naturel et le traitement des abords :</u></p> <p>Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.</p> <p>Les talus peuvent être végétalisés, et se rapprocher de formes naturelles.</p> <p>Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'un traitement soigné, tant du point de vue de l'insertion paysagère de l'ouvrage que de sa stabilité.</p> <p>Les plantations d'arbres (notamment fruitiers) ou d'arbustes peuvent favoriser l'intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille doivent prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, figes, vergers, arbres isolés, ...).</p>	

## FICHE-ACTION

2

**Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)****Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural identifié au document graphique de l'OA patrimoniale**En cas de réfection ou modifications des façades :

L'emploi d'enduits teintés dans la masse, lissés ou légèrement grattés, dans des gris colorés ou dans les tons d'origine de la construction, doit être privilégié. Ils doivent être exécutés, le cas échéant, en « beurrant » les pierres d'angle ou les encadrements existants, afin de conserver ces derniers.

Les façades en pierre apparente issues d'un dégarnissage des enduits sont interdites.

Les bardages apparents, s'ils existent, doivent être peints ou imprégnés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, dans des teintes naturelles de bois de teintes moyennes à sombres.

L'emploi de l'aluminium naturel, de matériaux réfléchissants et de verres teintés n'est pas recommandé.

La modénature des menuiseries extérieures et les éléments particuliers d'architecture (chaînages d'angles, encadrements de fenêtres ou de portes, mur gouttereau, corbeaux,...) doivent être, sauf impératifs du projet, conservés, restaurés et remis en valeur. Leur recouvrement pour l'isolation par l'extérieur des constructions est proscrit, à l'exception des parois de locaux chauffés donnant sur l'extérieur et constituées en surface à plus de 50%, hors ouvertures, de terre cuite, de béton, de ciment ou de métal.


Les bardages bois ne doivent pas être appliqués sur les parties des façades où il n'y en avait pas. Ainsi, notamment pour le bâti traditionnel d'origine rurale, ils peuvent couvrir la partie supérieure et exposée aux intempéries de la construction. Ils peuvent s'insérer dans la composition de panneaux de façades menuisées et vitrées.

Les bardages bois seront de préférence constitués de planches jointives en bois, posées verticalement, de teinte naturelle moyenne à sombre. Les lambris, les finitions fantaisie et les teintes de bois clair sont à éviter.

Dans la conception du projet, le maintien des ouvertures traditionnelles existantes doit être privilégié. S'il y a besoin de percements nouveaux, ils doivent s'inspirer des modèles existants, en matière de dimensions et d'encadrements, et doivent préserver l'équilibre des proportions existantes de la façade concernée, notamment dans le rapport des pleins et des vides.





<b>FICHE-ACTION</b> <b>2</b>	<b>Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)</b>
<b>Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural identifié au document graphique de l'OA patrimoniale</b>	
<p><u>En cas de réfection ou modifications des façades :</u></p> <p>La réalisation nouvelle d'escaliers extérieurs, balcons, galeries, loggias, auvents n'est pas recommandée, sauf pour retrouver le caractère originel de la construction.</p> <p>Les garde-corps ou mains courantes doivent être réalisés, selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit en ferronnerie ou métallerie, soit en bois. Les modèles simples et discrets sont les plus adaptés. Les garde-corps ou mains courantes en pierre associés aux escaliers d'accès depuis le terrain naturel doivent être conservés.</p> <p>Les volets doivent être à battants, et selon les caractéristiques architecturales de la construction, soit avec planches jointives fixées sur des pentures, soit à panneaux comportant ou non une jalousie partielle. Ils doivent être réalisés en bois (ou matériaux similaires), soit de teintes naturelles de bois moyennes à sombres, soit de couleurs en référence aux traditions locales.</p> <p>Les volets roulants sont tolérés pour la fermeture de certaines ouvertures de dimensions importantes en rez-de-chaussée, ou dans le cas d'ouvertures de grandes dimensions.</p> <p>En cas de réfection totale des menuiseries extérieures, elles doivent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit reprendre la modénature des menuiseries traditionnelles,</li> <li>- soit exprimer une modénature plus contemporaine (un seul ventail en plein cadre).</li> </ul>	

## FICHE-ACTION

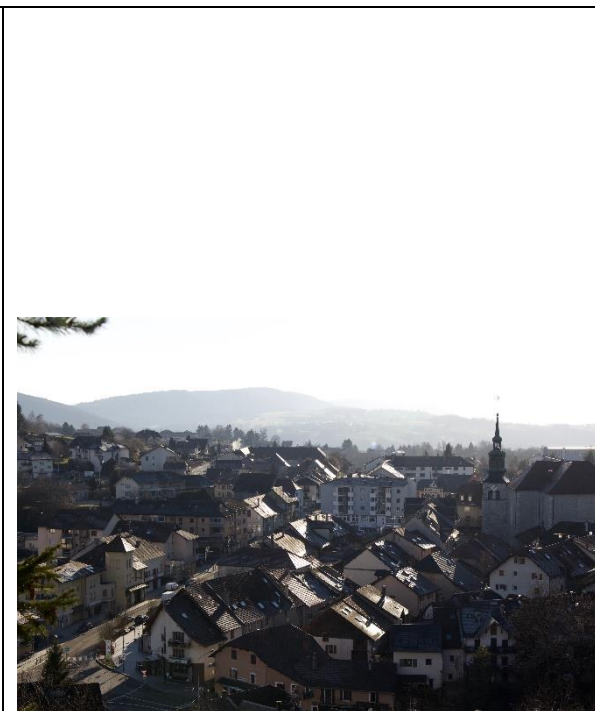
**2****Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)****Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural identifié au document graphique de l'OA patrimoniale**En cas de réfection ou modifications des toitures :

L'orientation du faîtage, le volume et la pente des toitures doivent être, sauf impératifs du projet, conservés. En tout état de cause, toute modification des toitures doit tenir compte de l'environnement bâti de proximité sans porter atteinte à son homogénéité.

Les toitures doivent privilégier l'emploi de tuile de petite dimension dans les teintes brun-rouge, ou d'ardoise, au regard des caractéristiques dominantes des toitures environnantes.

En cas de réalisation d'ouvertures en toiture :

- les ouvertures permettant l'éclairage des combles doivent être de préférence positionnées en façade des murs pignons.
- l'emploi de fenêtres de toit doit être limité en nombre et surface, et ces dernières doivent être positionnées de manière ordonnancée et composées sur les pans de la toiture pour prendre en compte les perceptions visuelles proches ou lointaines de la construction.
- l'emploi de solarium, crevée de toiture n'est pas recommandé.



## FICHE-ACTION

**2****Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)****Pour la réhabilitation du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural identifié au document graphique de l'OA patrimoniale**Pour le traitement des abords du bâti d'intérêt patrimonial et/ou architectural :

Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin est, à l'exception des percements utiles aux accès. Leur hauteur existante pourra, dans ce cas, être conservée.

Des murs ou murets nouveaux peuvent être autorisés s'ils répondent à des nécessités ou à une utilité tenant à la nature de l'occupation ou au caractère des constructions édifiées sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être soit en pierre du pays maçonnée ou pas selon les caractéristiques locales, soit revêtus d'un enduit taloché.

Les haies monovégétales et continues, sur le pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de haute tige disposées en mur rideaux sont à proscrire.



## FICHE-ACTION

2

## Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

## Pour l'insertion paysagère des constructions neuves (en toute zone ou secteur)

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

De même, la qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants. La simplicité de réalisation des plantations est notamment attendue.

Les terrassements doivent être limités, en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus doivent se rapprocher de formes naturelles et, dans la mesure du possible, maintenus en simples prés.

Tout ouvrage de soutènement doit faire l'objet d'un traitement soigné, tant du point de vue de l'insertion paysagère de l'ouvrage que de sa stabilité.

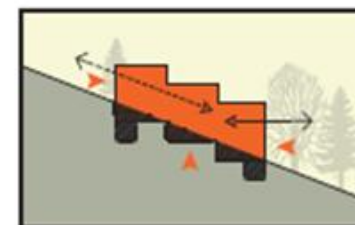
L'aménagement des abords doit être en rapport avec l'environnement bâti, et la gestion des besoins en stationnement de la construction peut être un facteur limitatif à son programme.

Les constructions doivent s'adapter à la pente et s'implanter au plus près du terrain naturel ; l'intégration des constructions dans la pente doit être réalisée :

- soit par encastrement dans le terrain,
- soit en accompagnant la pente (étagement).

## ACCOMPAGNER LA PENTE

*en cascade, avec succession de niveaux ou de demis-niveaux suivant le degré d'inclinaison*

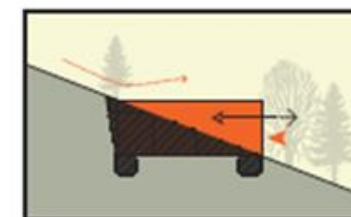


**Volume des  
déblais / remblais**



## S'ENCASTRER

*s'enterrer, remblai et déblai*



**Volume des  
déblais / remblais**



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture,  
(PNRV; PNRC CAUE 38,73)

## FICHE-ACTION

2

## Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)

## Pour l'insertion paysagère des constructions neuves (en toute zone ou secteur)

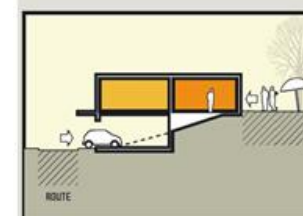
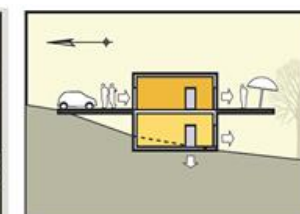
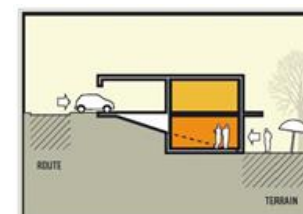
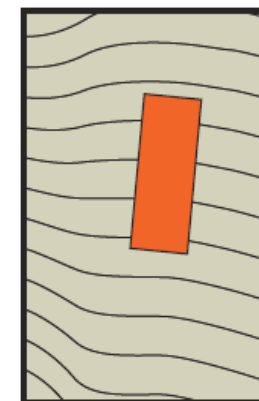
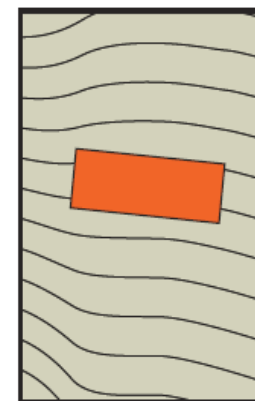
La construction dans une pente impose toujours un terrassement (exhaussement / remblais), plus ou moins important.

Ainsi, il est souhaitable de privilégier un sens d'implantation du bâtiment parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau. Le choix étant sujet à la volumétrie des constructions voisines, ou aux critères privilégiés dans la construction : accès et accessibilité, orientations et "vues", isolation thermique...

*NOTA : dans le cas d'une construction perpendiculaire aux courbes de niveau l'influence du ruissellement et d'accumulation de neige seront moindres.*

Les accès des véhicules doivent tenir compte de la topographie du terrain et privilégier un chemin le plus court possible et en pente douce.

*NOTA : un chemin court et doux permet une meilleure gestion des contraintes hivernales (déneigement, verglas... ainsi que de consommer le moins d'espace possible sur la parcelle).*



Source : Habiter en montagne, référentiel d'architecture, (PNRV; PNRC CAUE 38,73)

## FICHE-ACTION

**2****Protéger et mettre en valeur l'identité culturelle (dans sa dimension paysagère et bâtie)****Pour l'insertion paysagère des constructions neuves (en toute zone ou secteur)**

Pour les opérations de renouvellement urbain ou d'optimisation des espaces disponibles :

De manière cumulative, avec les indications ci-avant, les opérations d'aménagement d'ensemble, prévoyant le détachement de 3 lots à bâtir ou plus, ou la réalisation de 3 logements ou plus, doivent :

- privilégier un mode de division foncière favorisant une utilisation cohérente de l'espace, tout en limitant les impacts sur la qualité du cadre de vie des parcelles bâties contiguës,
- dimensionner et organiser les voies d'accès et de desserte de manière à optimiser les aménagements et favoriser la mutualisation du stationnement et des accès,
- envisager une implantation des constructions qui :
  - préserve un espace collectif, vert et planté, de dimension significative à l'échelle de l'opération, positionné en cœur d'opération, devant contribuer à la qualité du plan de composition ainsi qu'au respect d'un niveau de confort similaire pour l'ensemble des constructions,
  - favorise les circulations piétonnes et / ou cycle au sein des opérations,
  - limite les impacts sur les parcelles contiguës,
  - évite une implantation "isolée" au centre de la parcelle, dans une perspective d'évolution et de réversibilité des fonctions des constructions ou des opérations,
  - assure une cohérence d'ensemble et d'ordonnancement des volumes et des constructions,
- comporter des formes urbaines compactes permettant de maintenir un niveau de perméabilité des sols compatible avec les enjeux d'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.

## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

## Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

Pour encourager la végétalisation et augmenter la fraîcheur des espaces urbains :

Chaque secteur résidentiel ou d'activité doit prévoir un accès aux espaces verts (espaces de respiration) et une ouverture sur les espaces naturels environnant facilitée, de préférence en mobilité douce (ou active). Outre la dimension paysagère, l'espace vert ou végétalisé est considéré ici comme une aire de rafraîchissement en milieu urbain.

La trame verte urbaine (linéaire d'arbres ou de végétation) doit se développer pour liaisonner les différents lieux de vie. Une attention particulière quant aux choix des espèces et végétaux doit être menée, tant au regard de leurs qualités d'ombrage, d'évapotranspiration que du pouvoir dépolluant de certaines espèces. Les espèces végétales émettrices de composés organiques volatils ainsi que les espèces à fort pouvoir allergisant sont à proscrire (voir ci-après).

	ombre	évapo- transpiration (biomasse)
 grand arbre (20 à 30 m)	+++	+++++
 grand conifère (20 à 30 m)	++	++++
 arbrisseau (5 à 10 m)	++	++++
 petit conifère (5 à 7 m))	+	+++
 arbuste (1 à 5 m)	+	+++
 couvre-sol (0,1 à 2 m) (graminées, vivaces, prairies)	O	++
 gazon	O	+

Source : Guide sur le verdissement



## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

## Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

## Espèces ou genres retenus comme ayant un potentiel allergisant FORT

## ARBRES et ARBUSTES : espèces à ne pas planter en zone d'habitation ou de séjour

Aulnes, *Alnus* Bétulacées (plusieurs espèces).  
 Bouleaux, *Betula* Bétulacées (plusieurs espèces).  
 Cade, *Juniperus oxycedrus* Cupressacées.  
 Charme, *Carpinus betulus* Bétulacées.  
 Cryptomérida = Cèdre du Japon, *Cryptomeria japonica* Cupressacées.  
 Cyprès de Provence = Cyprès toujours vert, *Cupressus sempervirens* Cupressacées.  
 Cyprès de l'Arizona = Cyprès bleu, *Cupressus arizonica* Cupressacées.  
 Frêne, *Fraxinus* Oléacées (plusieurs espèces).  
 Murier à papier, *Broussonetia papyrifera* Moracées.  
 Noisetiers, *Corylus* Bétulacées (plusieurs espèces).  
 Olivier, *Olea europea* Oléacées.  
 Platane, *Platanus* Platanacées (plusieurs espèces).

## HERBACEES SPONTANNEES : plantes qui doivent être contrôlées dans la mesure du possible pour réduire les floraisons et les émissions de pollens

Poacées (très nombreuses espèces) : pacage ou tontes régulières.  
 Ambroisie, *Ambrosia artemisiifolia* : éradication.  
 Armoise, *Artemisia* (plusieurs espèces) : limiter la prolifération.  
 Pariétaire, *Parietaria* (deux espèces) : limiter la prolifération.

## GRAMINEES ORNEMENTALES : espèces dont les plantations sont à proscrire

Fromental élevé, *Arrhenatherum elatius*.  
 Canche sespiteuse, *Deschampsia cespitosa*.  
 Baldingère, *Phalaris arundinacea*.  
 Plusieurs espèces du genre Fétuques, *Festuca*.

## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

## Espèces ou genres retenus comme ayant un potentiel allergisant MODERE

ARBRES et ARBUSTES : espèces à ne pas planter en grandes quantités en zone d'habitation ou de séjour

Baccharis = Sèneçon en arbre, Baccharis halimifolia Astéracées.  
 Chênes, Quercus Fagacées (plusieurs espèces).  
 Erables, Acer Acéracées (plusieurs espèces).  
 Hêtres, Fagus sylvatica Fagacées.  
 Saules, Salix Salicacées (nombreuses espèces).  
 Tilleul, Tilia Tiliacées (plusieurs espèces).  
 Troènes, Ligustrum Oléacées (plusieurs espèces).

HERBACEES SPONTANNES : plantes qui devraient être contrôlées dans la mesure du possible

Chénopodes, Chenopodium Chénopodiacées (plusieurs espèces).  
 Plantains, Plantago Plantaginacées (plusieurs espèces).  
 Oseilles, Rumex Polygonacées (plusieurs espèces).  
 Mercuriales, Mercurialis Euphorbiacées (deux espèces).  
 Soude, Salsola kali Chénopodiacées (plante littorale des sables salés).

GRAMINEES ORNEMENTALES dont la plantation est déconseillée surtout en grande quantité

Calamagrostis hybride, Calamagrostis x acutiflora.  
 Queue de lièvre, Lagurus ovatus.  
 Elyme des sables Leymus arenarius.  
 Stipe géante Stipa gigantea.



## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

Pour encourager la végétalisation et augmenter la fraîcheur des espaces urbains :

La végétalisation des aires de stationnement doit être privilégiée.

Les aires de stationnement seront autant que possible arborées.

A minima les pourtours des places de stationnement doivent être végétalisés.




Le choix de revêtements semi-végétalisés pour les emplacements de stationnement doit se faire notamment au regard des critères d'entretien.



Source : d'après Lutte aux îlots de chaleur urbains - Norme BNQ 3019-190 - Aménagement des aires de stationnement - Fonds Verts / Québec

FICHE-ACTION <b>3</b>	<b>Engager la transition vers l'écologie urbaine</b>
<b>Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)</b>	
<p><u>Pour garantir, voire améliorer, la perméabilité des sols et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales :</u></p> <p>En cas d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales, et en fonction des contraintes du projet et de la superficie du terrain, la réalisation d'aménagements paysagers et à dominante naturelle doit être privilégiée, et de types fossés, noue ou dépression du terrain naturel ou existant.</p> <p>Sur ces aménagements, en cas de plantation, des espèces végétales adaptées aux milieux hydromorphes doivent être privilégiées.</p> <p>L'infiltration des eaux pluviales doit être traitée au plus près d'où ces dernières sont tombées.</p> <p>Tout projet d'aménagement urbain doit contribuer à ralentir le parcours de l'eau de pluie pour augmenter l'infiltration naturelle des espaces urbains artificialisés en limitant leur ruissellement et en favorisant l'évapotranspiration, après vérification de leur faisabilité au regard notamment des caractéristiques des sols (perméabilité et stabilité des sols, pollution, risque de dissolution du gypse, anciennes carrières, ...).</p>	 <p>The top photograph shows a modern building with a large glass facade and a green roof. A car is parked on a paved area in front of the building. The middle photograph shows a grassy slope with a tree and a small stream or ditch. The bottom photograph shows a gravel parking lot with a car parked on it.</p>



FICHE-ACTION <b>3</b>	<b>Engager la transition vers l'écologie urbaine</b>
<b>Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)</b>	
<p><u>Pour garantir, voire améliorer, la perméabilité des sols et favoriser une gestion alternative des eaux pluviales :</u></p> <p>L'emprise des surfaces bâties doit être minimisée.</p> <p>Des toitures végétalisées peuvent être développée pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- diminuer l'évacuation des eaux pluviales en retenant une quantité appréciable d'eau de pluie et compensant la perte du couvert végétal du bâtiment au sol.</li> <li>- améliorer la qualité de l'air et la qualité thermique des bâtiments (réduire la demande énergétique liée à la climatisation ou au chauffage par exemple).</li> </ul> <p>L'eau des toitures peut être récupérée et acheminée vers des aménagements de rétention ou d'infiltration.</p> <p>L'emploi de revêtements poreux ou perméables doit être privilégié pour les espaces extérieurs, notamment les stationnements et cheminements présents au sein des opérations.</p>	  



## FICHE-ACTION

**3****Engager la transition vers l'écologie urbaine****Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)**Pour conforter la trame verte urbaine au sein des espaces urbanisés :

Le maintien de surfaces en pleine terre ou en matériaux drainants doit être privilégié :

- au sein des projets de construction ou d'aménagement privés, sur la base minimum du règlement du PLU en la matière,
- au sein des projets de construction ou d'aménagement publics.

La perméabilité des haies ou des clôtures pour la petite faune doit être prise en compte dans les aménagements envisagés (ex : laisser des espaces entre le sol et la clôture, ...).

Concernant les espaces verts en pleine terre, on privilégiera les sols profonds.

Dans le cas de végétalisation de toiture, on privilégiera des sols profonds sous réserve des dispositions du règlement du PLU dans les secteurs concernés.



## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

## Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

Préconisations générales pour toutes nouvelles plantations :

Sont à proscrire : les espèces invasives, ainsi que les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites séparatives, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux.

Les espèces locales, et l'association de différentes espèces adaptées aux caractéristiques pédologiques, climatiques et paysagères du secteur doivent être privilégiées, en particulier pour la constitution de haies paysagères en limites séparatives : ceci pour contribuer à la diversité biologique des végétaux et ainsi garantir la pérennité de l'ensemble, mais aussi pour offrir une diversité de formes, de couleurs et de senteurs.

Les espèces "exotiques" doivent rester exceptionnelles et ponctuelles.

Les espèces d'arbres et d'arbustes à privilégier sont les suivants :

- Arbres : Arbre aux 40 écus, Arbre de Judée, Aubépine, Cèdre, Châtaignier, Chêne Sessile, Chêne pédonculé, Cognassier, Copalme, Cormier, Erable champêtre, Erable sycomore, Hêtre, If commun, Marronnier (acclimaté), Merisier, Micocoulier, Noyer, Orme Commun, Orme de Sibérie, Peuplier blanc, Peuplier d'Italie (acclimaté), Pin, Platane (acclimaté), Poirier, Pommier, Prunier, Sapin, Saule blanc, Saule osier, Saule pleureur, Savonnier, Sorbier des oiseaux, Tilleul à grandes feuilles, Tilleul à petites feuilles, Tremble, Tulipier de Virginie.
- Arbustes : Althaea, Amélanchier, Aubépine, Berbéris, Buis, Buisson ardent, Chèvrefeuille, Cognassier du Japon, Corète du Japon, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Cotonéaster (à l'exception du Cotonéaster horizontalis), Deutzia, Eglantier, Epine-vinette, Erable champêtre, Erable du Japon, Forsythia, Framboisier, Fusain d'Europe, Genêt, Genévrier, Groseillier commun, Glycine, Houx, Prunelier, Saule cendré, Saule Marsault, Sureau, Troène, Viorne Obier.



## FICHE-ACTION

3

## Engager la transition vers l'écologie urbaine

## Pour la réaffirmation de la nature en ville (dans les secteurs urbanisés ou d'urbanisation future)

Pour lutter contre la prolifération des plantes invasives :

Des campagnes d'arrachage/bâchage par toile en fibre de bois avec bouturage d'une essence adaptée (saule par exemple) ou technique mécanique visant à décontaminer les terres par criblage/concassage des matériaux (spécifiquement pour broyer les rhizomes de Renouées du Japon par exemple) peuvent être mises en œuvre.

Des panneaux et/ou plaquette informatifs ciblés sur les usages du site et les risques associés en termes de propagation, peuvent être réalisés.





Les milieux perturbés et/ou remaniés ne doivent pas être laissés nus : il faut rapidement coloniser les terres et favoriser dans les jardins une végétation dense et vigoureuse.

Des arrachages précoces doivent être organisés pour, au moins, limiter l'extension des espèces.

*(L'arrachage précoce doit être effectué sur de jeunes plantules à un stade où le rhizome n'est pas trop développé. Il s'agit de creuser autour de la plante afin d'atteindre le rhizome, en prenant garde à ne pas le couper. Le plus important lors de ce type d'intervention est de bien veiller à retirer l'intégralité du rhizome afin d'éviter toute reprise de la plante. Il faut bien distinguer le rhizome des racines, car ces dernières n'ont aucun pouvoir de régénération. Il n'est donc pas nécessaire de se fatiguer à les arracher totalement tant que le rhizome a bien été retiré. L'exercice requiert ainsi un minimum de délicatesse. Lors de l'arrachage, il est également fondamental de bien veiller à ne pas faire tomber de fragments de rhizomes ou de tige dans le cours d'eau. Une fois arraché, le plant de Renouée est récupéré, mis dans un grand sac pour être ensuite entreposé sur une plateforme de stockage. Il s'agit bien sûr d'éviter toute nouvelle contamination (Extrait des actes des journées techniques pour la gestion et la lutte des Renouées du Japon – Association Rivières Rhône-Alpes)).*

Il est également demandé de faucher au moins 4 fois par an (hors période de fructification), de sécher les déchets de coupe puis les évacuer en déchetterie. Le pâturage est également possible en début de végétation (à l'exception du Solidage pour lequel le bétail a une faible appétence). Ces actions devront être répétées pendant plusieurs années.

Enfin, lors de tout projet d'aménagement, une vigilance accrue et des précautions adaptées devront être mises en œuvre afin d'éviter toute dissémination de l'espèce.








Balsamine de l'Himalaya	Solidage Géant	Buddleia ou Arbre aux papillons	Renouée du Japon ( <i>Reynoutria japonica</i> )
<ul style="list-style-type: none"> <li>éviter de laisser les berges dénudées,</li> <li>arrachage manuel en début de floraison,</li> <li>mise sous eau début printemps,</li> <li>fauche,</li> <li>pâturage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>arrachage,</li> <li>fauche précoce,</li> <li>ensemencement des sols à nus avec des espèces concurrentielles,</li> <li>mise sous eau (durée de submersion &gt; 21 jours).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>interdire la plantation,</li> <li>couper les fleurs avant fructification,</li> <li>arrachage.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Excavation/décapage</li> <li>Fauchage mensuel</li> <li>Bâchage</li> <li>éco-pâturage</li> </ul>
			



## CARTOGRAPHIE DE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT PATRIMONIALE

Révision n°4 du PLU de Cruseilles  
Orientation d'Aménagement Patrimoniale  
TERRITOIRES DEMAIN

## Fiche action 1

-  Corridor écologique
-  Secteur d'intérêt écologique
-  Trame végétale
-  Zone humide
-  Zone humide potentielle
-  Trame végétale (haies)
-  Cours d'eau





Fiche action 2

- Bâtis d'intérêt patrimonial et architectural
- Secteur d'intérêt paysager

Révision n°4 du PLU de Cruseilles  
Orientation d'Aménagement Patrimoniale  
TERRITOIRES DEMAIN

