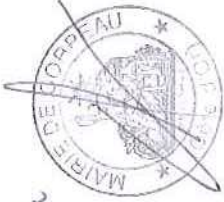


Le Maire  
G. Boulet

4



**PLAN LOCAL D'URBANISME** approuvé le 25 mars 2009

Commune de CORPEAU

SOUS-PREFECTURE  
DE BEAUNE  
07 AVR. 2009  
COURRIER ARRIVEE.

# Orientations d'aménagement



## Sommaire

Parti d'aménagement du secteur du « Champ de Cave »	p.4
Parti d'aménagement du secteur « Sous le Saulx »	p.8
Parti d'aménagement de l'extension de la « ZA du Préjeannot »	p.12
Parti d'aménagement de l'extension de la société T.E.B.	p.14

## RAPPEL

L'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU peut « comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment 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 prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

Les orientations d'aménagement présentées ci-après précisent certains aspects abordés dans le PADD :

- Orientation d'aménagement du secteur du « Champ de Cave »,
- Orientation d'aménagement du secteur « Sous le Saulx »,
- Orientation d'aménagement de l'extension de la « ZA du Préjeannot »,
- Orientation d'aménagement de l'extension de la société T.E.B.

Elles déclinent les éléments suivants, à des degrés de précision différente, fonction de la maturité du projet des principes ou objectifs concernant :

- La trame viaire : hiérarchie et traitement des voies...
- La trame verte : les différents éléments structurants et les continuités végétales ....
- La trame douce : schémas de liaisons douces piétonnes et vélo...
- Les formes urbaines typologie des formes urbaines, principes d'ordonnement...
- Le programme : objectifs quantitatifs estimés (nombre de logements, objectifs de mixité de l'habitat...)
- Les recommandations pour un urbanisme et une architecture durables : utilisation des énergies renouvelables, orientations...

L'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme précise que tous les travaux doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et leurs documents graphiques. Elles sont opposables au tiers, mais elles doivent être interprétées comme des schémas de principe et donc être respectées « dans l'esprit et non à la lettre »

## Parti d'aménagement du secteur du « Champ de Cave »

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Corpeau, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'aménagement du secteur du « Champ de Cave » pour garantir les meilleures conditions d'intégration fonctionnelle et paysagère de la zone.

### 1) SITUATION

Le secteur du « Champ de Cave » a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation à court terme (zone AUac). A proximité du groupe scolaire et de l'église, il constitue la dernière disponibilité foncière au cœur du village (1,3 ha).

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble afin :

- d'assurer un aménagement urbain cohérent à l'échelle de la zone, s'intégrant au paysage et bâti alentour,
- de prévoir une offre de logements diversifiée dans ses formes et occupations,
- d'éviter d'enclaver du terrain et de générer des délaisés.

### 2) GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le(s) projet(s) d'ensemble devra prendre en compte les principes d'urbanisme suivants :

- conserver une « ambiance village », avec un habitat intermédiaire relativement dense (environ 20 logt/ha), par la création de maisons en bande ou groupées,
- prévoir une trame viaire assurant une bonne perméabilité urbaine : voirie traversante avec un accès par la rue des Myosotis et la rue du Champ de Cave,
- calibrer la trame viaire à un rôle de desserte interne. Elle ne devrait être empruntée que par les habitants du quartier, la circulation devra y être apaisée en proposant une bande de roulement d'une largeur réduite d'environ 5,5 mètres. L'emprise totale sera de l'ordre de 8 mètres,
- prévoir un cheminement doux (piétons et deux-roues) permettant d'assurer une liaison entre ce secteur et le centre du village (groupe scolaire, église...),
- créer un espace végétalisé planté (placette, espace vert agrémenté).



### 3) LES POTENTIALITES D'ACCUEIL

Les potentialités d'accueil dépendent des types d'habitat choisis. La ventilation retenue est de :

- 100 % de logements en bande ou groupés. Le secteur du Champ de Cave pourrait donc accueillir à terme environ 20 logements<sup>1</sup>, soit 55 personnes<sup>2</sup>.
- 40 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du programme.

### 4) LES FORMES URBAINES

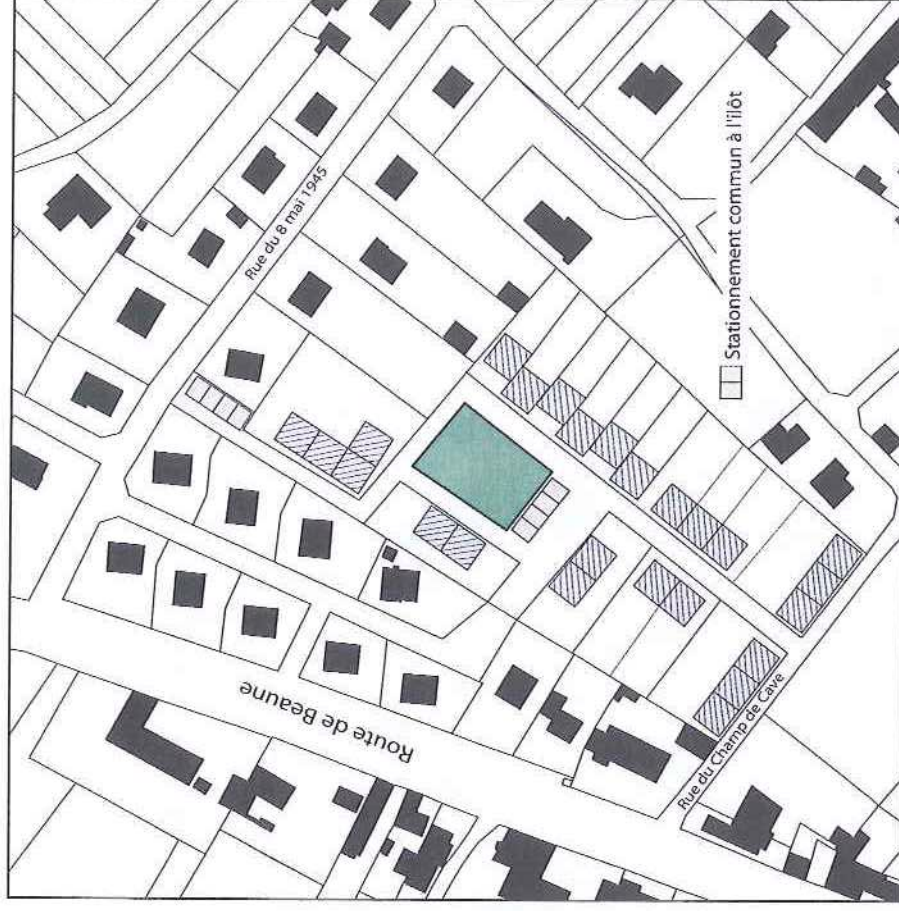
L'habitat intermédiaire opère une transition entre un secteur d'habitat individuel classique et une typologie plus villageoise.

Ce type d'habitat propose une densité d'environ 20 logements par hectare et se caractérise par des logements regroupés, alignés ou imbriqués les uns dans les autres, offrant à chaque logement un espace extérieur privé (jardinnet, terrasse) et une entrée indépendante. Les garages peuvent être intégrés au bâti principal ou mutualisés...

La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux y compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés (soit R+1+combles, dans une limite de huit mètres au faîtage)

Il faudra être vigilant sur le traitement des limites séparatives et de la transition entre espace public et espace privé : minimiser les clôtures (les proscrire - y compris les écrans végétaux opaques - ou imposer de faible hauteur - 30 à 50 cm - ou des plantations basses et perméables aux vues). Les jardins se situeront de préférence en arrière des bâtiments d'habitation.

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...



Exemple d'implantation du bâti (non prescriptif)

<sup>1</sup> Sur la base de 20 logements groupés à l'hectare.

<sup>2</sup> A raison de 2,73 personnes/ménage (estimation de la taille des ménages en 2022).

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR DU CHAMP DE CAVE



## Trame viaire

voie de desserte de l'îlot

voie de distribution interne

## Aménagement interne

espace public central

stationnement commun à l'îlot

implantation préférentielle du bâti futur

implantation des bâtiments entre 0 et 2 mètres de l'emprise des voies publiques

implantation des bâtiments entre 0 et 1 mètres de l'emprise des voies publiques

jardins en arrière

## EXEMPLES D'HABITAT INTERMEDIAIRE



Corpeau – Impasse de la Renaudine



Epinal (88)



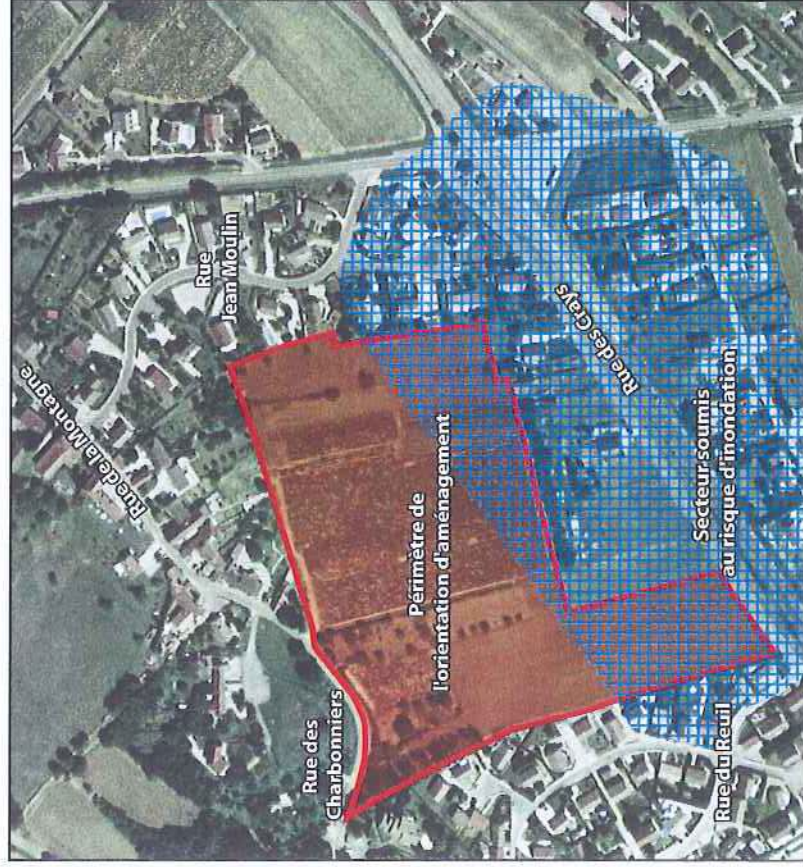
Image de référence d'un lotissement suite à une étude préalable sur une secteur AU. Commune de Treffort-Cuisiat dans l'Ain. Architecte-Urbaniste : J.V Berlotier, Paysagiste : A.L Giroud

## Parti d'aménagement du secteur « Sous le Saulx »

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Corpeau, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'aménagement du secteur « Sous le Saulx » pour garantir les meilleures conditions d'intégration fonctionnelle et paysagère de la zone.

### 1) SITUATION

Situé en continuité immédiate du noyau urbain ancien, le secteur « Sous le Saulx » (5,5 ha) a été repéré comme un secteur privilégié d'urbanisation (zone AUas).



L'urbanisation de chaque secteur sera subordonnée à la mise en place d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble afin :

- d'assurer un aménagement urbain cohérent à l'échelle de la zone,
- de prévoir une offre de logements diversifiée dans ses formes et occupations,
- d'éviter d'enclaver du terrain et de générer des délaisés.

### 2) GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Le projet d'ensemble devra prendre en compte les principes d'urbanisme suivants :

- conserver une « ambiance village » avec un habitat moyennement dense,
- anticiper l'urbanisation du secteur en permettant une connexion par une voirie commune des différentes tranches,
- favoriser la mixité urbaine par la création de logements individuels et maisons en bande ou groupées,
- prévoir une trame viaire assurant la desserte interne et une bonne perméabilité urbaine : voirie traversante avec un accès par la rue des Charbonniers, la rue des Crays et la rue du Reuil,
- prévoir un cheminement doux (piétons et deux-roues) permettant d'assurer une liaison entre ce secteur et le centre du village.
- sans chercher à imposer la préservation systématique de toute la végétation existante, s'efforcer de la respecter et de l'utiliser afin de conserver au paysage son caractère naturel actuel.

### 3) LES POTENTIALITES D'ACCUEIL

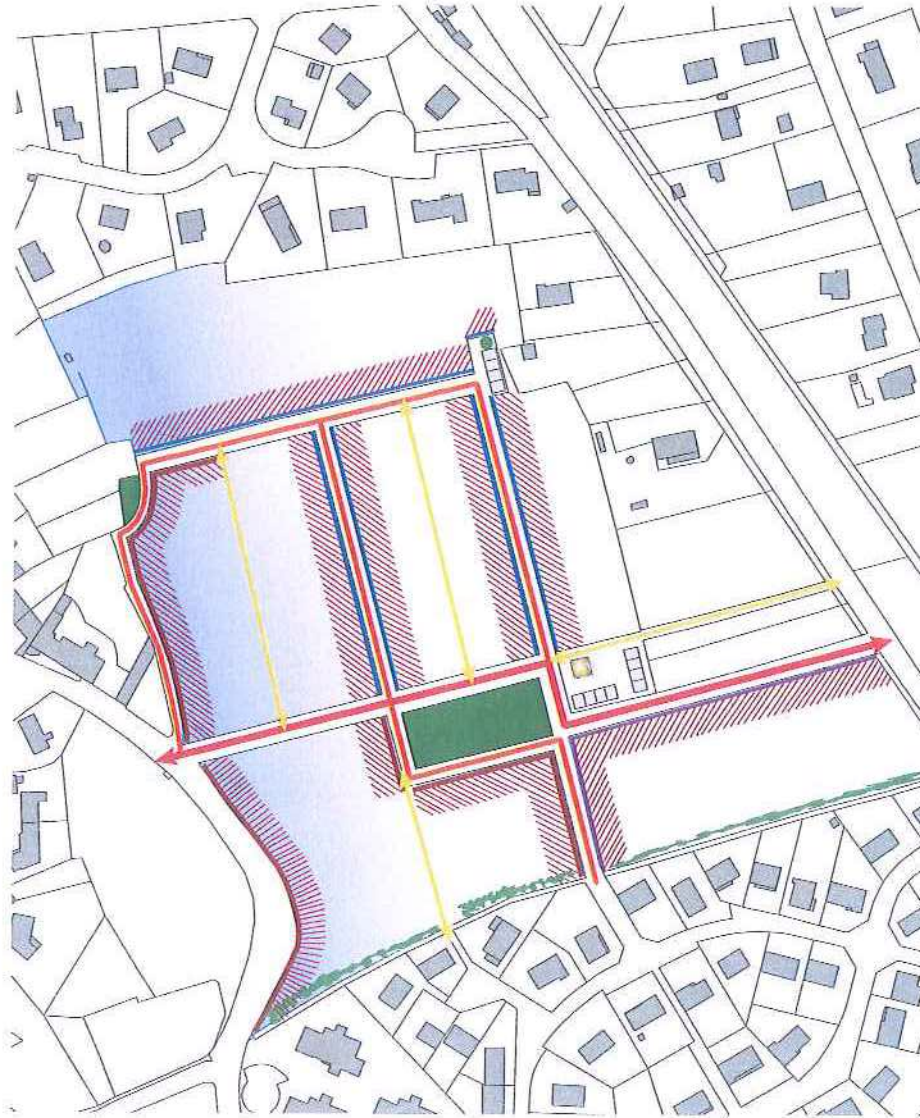
Les potentialités d'accueil dépendent des types d'habitat choisis. La ventilation retenue est de :

- 50 % de logements individuels, soit 33 logements, et 50 % de logements en bande ou groupés (33 logements)<sup>3</sup>. Le secteur du Champ de Cave pourrait donc accueillir à terme 66 logements environ, soit à peu près 180 personnes<sup>4</sup>.
- 30 % de logements locatifs sociaux sur l'ensemble du programme.

<sup>3</sup> Sur la base de 12 logements individuels et 20 logements groupés à l'hectare.

<sup>4</sup> A raison de 2,73 personnes/ménage (estimation de la taille des ménages en 2027).

# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DU SECTEUR SOUS LE SAULX



## Trame viaire

- Voie de desserte de l'îlot
- Voies de distribution interne
- Liaison douce à créer

## Implantation du bâti

- implantation préférentielle des constructions

implantation des constructions par rapport aux emprises et voies publiques :

- entre 0 et 1 mètres
- entre 2 et 4 mètres
- entre 2 et 9 mètres

## Aménagement interne

- Carrefour, espace public à créer
- Haie vive à planter
- Stationnement commun à l'îlot
- Locaux techniques : EDF-GDF, France Télécom, tri sélectif...
- Principe de densité urbaine : Rue des Charbonniers, l'habitat est plus dense afin de recréer un front urbain, dans la partie sud, un habitat de plus faible densité pourra en revanche être privilégié

#### 4) LES FORMES URBAINES

Le secteur Sous le Saulx prévoit une 50 % de logements individuels (sur la base de 12 logements à l'ha) et 50 % de logements en bande ou groupés (sur la base de 20 logements à l'ha).

Au nord du secteur, l'habitat sera plus dense afin de constituer un front de rue ordonné le long de la rue des Charbonniers et opérer une transition entre un secteur d'habitat individuel classique et une typologie plus villageoise. L'habitat intermédiaire sera donc privilégié et l'alignement imposé dans le schéma de principe devra être respecté.

Ce type d'habitat propose une densité d'environ 20 logements par hectare et se caractérise par des logements regroupés, alignés ou imbriqués les uns dans les autres, offrant à chaque logement un espace extérieur privé (jardin, terrasse) et une entrée indépendante. Les garages peuvent être intégrés au bâti principal ou mutualisés.... La hauteur des constructions ne peut excéder niveaux y compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés (soit R+1+combles, dans une limite de huit mètres au faîtage).

Au sud du secteur, un habitat de plus faible densité pourra en revanche être privilégié. La hauteur des constructions ne peut excéder trois niveaux y compris les niveaux sous toiture qui peuvent être aménagés (soit R+1+combles, dans une limite de huit mètres au faîtage).

De manière générale, le site présente une topographie marquée avec laquelle il faut composer pour intégrer le bâti. Les constructions devront au maximum respecter cette topographique et s'adapter au sol naturel (et non l'inverse). La répartition des constructions sur des niveaux décalés devra permettre de limiter les terrassements.

Le recours aux énergies alternatives est préconisé dans l'opération d'aménagement : installation de chauffe-eau solaire, panneaux photovoltaïques, murs-trombes... Par ailleurs, la rétention des eaux pluviales sera systématiquement étudiée et des solutions proposées : toitures végétalisées, cuves de récupération, bassin tampon filtrant...

### Principe de répartition des constructions sur niveaux décalés



Non prise en compte de la topographie  
Terrassements onéreux (mise à nu du terrain : érosion rapide...)  
Augmentation des surfaces imperméabilisées  
Impact visuel fort, effet de coupure

Prise en compte de la topographie  
Meilleure intégration au site  
Impact paysager réduit



## Parti d'aménagement de l'extension de la zone d'activités du Préjeannot

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Corpeau, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'aménagement de la ZA du Préjeannot.

### SITUATION

La localisation du site, en entrée d'agglomération par la D906 et en lisière d'urbanisation de la commune, lui confère une sensibilité particulière justifiant l'élaboration d'une orientation d'aménagement. L'objectif est de permettre le développement maîtrisé de cette zone dans un triple souci :

- d'intégration paysagère : valorisation de l'entrée du village,
- de cohérence fonctionnelle : accessibilité et desserte des commerces, utilisation économe des espaces et des réseaux,
- d'agrément du public : qualité des espaces extérieurs, des cheminements, du paysage interne.

A cette fin, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est subordonnée à la réalisation d'un ou plusieurs plans d'aménagement d'ensemble. Il est proposé de retenir les prescriptions détaillées ci-après :

### AMENAGEMENT INTERNE

Il est proposé d'adopter quelques préconisations pour assurer une certaine tenue de la zone d'activités :

- continuité des circulations douces,
- continuité du réseau de voirie permettant une desserte rationnelle des lots tout en minimisant le linéaire de voies et de réseaux,
- découpage cohérent des parcelles par bandes perpendiculaires aux voies.

### VALORISATION DE LA PERCEPTION DE LA LISIERE EST DE LA ZA

La partie Est de la ZA marque la limite entre accueil des activités et environnement résidentiel de la rue du Pont de Paris. Pour assurer l'intégration de la future zone d'activités, des écrans opaques et continus qui seront obtenus par un traitement végétal persistant, permettront de garantir la compatibilité entre activités et environnement résidentiel en réduisant, pour les riverains, les nuisances engendrées par la présence d'activités (bruit, paysages).

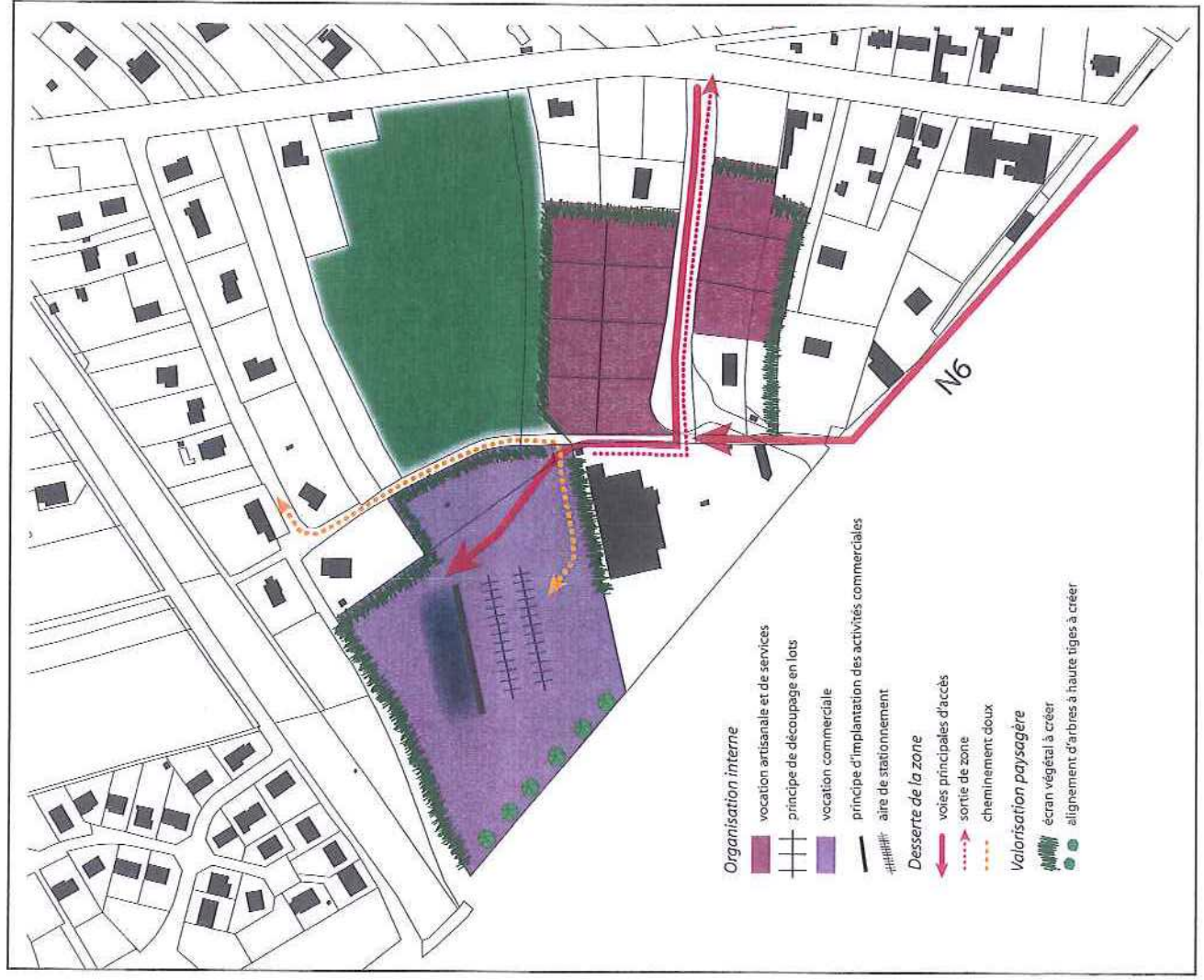
### VALORISATION DE LA PERCEPTION DE LA ZA DEPUIS LA D906

La maturité du projet ne permet pas de préciser de manière poussée les règles d'aménagement qui devront s'appliquer à la zone.

Toutefois, afin de valoriser la vitrine commerciale de la zone d'activités depuis la RN6 et limiter les nuisances visuelles qui pourraient résulter de ce type d'urbanisation, l'implantation des bâtiments commerciaux devra respecter les orientations du schéma de principe.



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT DE L'EXTENSION DE LA ZA DU PREJEANNOT



## Parti d'aménagement de l'extension de la société T.E.B

Dans le cadre de l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Corpeau, il est apparu nécessaire de préciser les conditions d'extension de la société T.E.B afin de garantir les meilleures conditions d'intégration fonctionnelle et paysagère de la zone.

### 1) SITUATION

La société TEB souhaite pouvoir s'étendre sur son site. Le développement de l'entreprise est toutefois relativement contraint puisque celle-ci jouxte le site classé de la Côte méridionale de Beaune et la Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (Z.I.C.O.). Pour pouvoir se développer, l'entreprise TEB doit pouvoir construire dans la bande de 75 mètres (cf. étude « amendement Dupont »).

### 2) GRANDS PRINCIPES D'AMENAGEMENT

La qualité paysagère de ce site doit répondre à deux objectifs :

- conforter et rétablir l'aspect rural de la commune, qui constitue encore aujourd'hui son identité,
- préserver l'accessibilité visuelle des paysages de la côte méridionale de Beaune, site classé et en soigner les premiers plans.

L'étude « amendement Dupont » a affirmé la nécessité de maintenir la fenêtre paysagère visible depuis la RD974 depuis la partie nord de la zone UEt. Celle-ci reste l'un des derniers cônes de vue, depuis l'axe départemental, sur un espace paysager et environnemental de très grande valeur : la Côte méridionale de Beaune. Cet espace est délimité par des éléments « bâtis » : pylônes haute tension d'un côté, bâtiments de l'entreprise T.E.B de l'autre.

#### *La logique d'implantation*

L'implantation du bâtiment est réglementée. La compacité et le regroupement avec les bâtiments existants constituent un principe de base. Ainsi, il est demandé de privilégier une orientation de biais par rapport à la route, dans un angle similaire à celui des bâtiments existants. Cette logique d'implantation doit permettre de :

- conserver la plus large fenêtre visuelle à l'arrière sur le grand paysage
- atténuer le front linéaire bâti, qui serait maximal si les bâtiments étaient parallèles à la route.

#### *La qualité architecturale et urbaine*

Le règlement de zone (UEt) prévoit une référence à l'existant : les façades, toitures, clôtures et matériaux doivent fortement s'inspirer des bâtiments d'activités existants.

Les volumes doivent rester similaires et simples (base rectangulaire). Les angles arrondis déjà présents sur certains bâtiments pourront être reconduits, pour adoucir les lignes des bâtiments.

Les hauteurs ne doivent pas excéder celles des bâtiments existants et sont limitées à 8 mètres.

Ces prescriptions architecturales garantissent un minimum de cohérence et d'harmonie avec l'existant, ce qui conserve une lisibilité au site.

#### *Les aménagements paysagers*

L'orientation d'aménagement montre les prescriptions à prendre en matière d'environnement et de paysages.

Un front de végétation devra être implanté en avant des bâtiments, préférentiellement au niveau du « pignon ». La plantation devra être de largeur irrégulière de manière à paraître plus naturelle mais plus épaisse au centre et au minimum de la longueur du pignon. Cela nécessite 3 ou 4 bandes plantées, avec un mélange d'arbustes et d'arbres.

Cet accompagnement végétal doit être poursuivi à l'arrière du bâtiment pour terminer la transition avec l'espace agricole à proximité. Cela peut se faire par une simple ligne d'arbre de haute tige.

L'article 13 du règlement établit une palette végétale à utiliser pour ces aménagements futurs. Les essences locales, dans le registre champêtre plutôt qu'urbain, doivent être systématiquement privilégiées.

Par ailleurs, les arbres existants en bordure de site devront être conservés dans le projet d'aménagement (cf. règlement graphique).

### *Les nuisances*

Pour réduire les nuisances sonores liées à la D974, le règlement de la zone ne permet pas l'implantation de nouvelles constructions à moins de 10 mètres de l'axe de la voie. L'orientation d'aménagement pose par ailleurs le principe d'un aménagement paysager de la zone qui permettra de limiter l'impact visuel de l'entreprise depuis la D974.

### *La sécurité*

La zone de vergers située entre les locaux d'activités et les abords de la D974 doit rester inconstructible, n'interdisant ainsi pas la possibilité de réalisation d'un aménagement routier (tourne à droite) ce qui permettrait de sécuriser les accès à la société TEB.

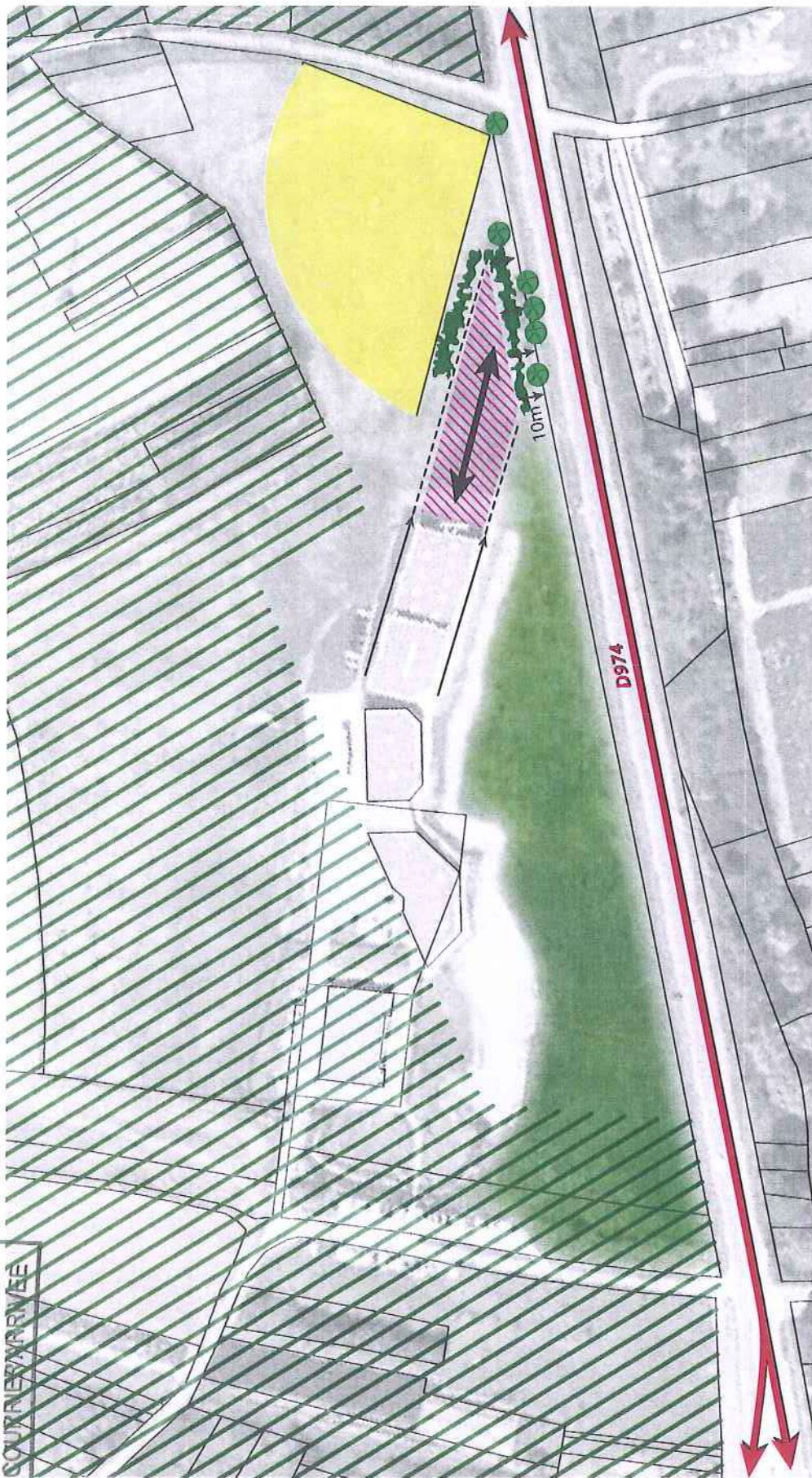
Pour rappel, un emplacement réservé (n°1) a été identifié et reporté sur le plan de zonage à cet effet.

SOUS-PREFECTURE  
DE BEAUNE






07 AVR. 2009

SOURNERVILLE




# ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SECTEUR SOCIÉTÉ T.E.B



## Qualités paysagères

-  Site classé de la Côte de Beaune
-  Fenêtre visuelle à maintenir
-  Arbres à conserver
-  Front végétal à créer
-  Front végétal existant à préserver

## Principe d'implantation des constructions nouvelles

-  Secteur d'implantation des constructions nouvelles
-  Orientation impérative des constructions nouvelles
-  Marge de recul minimum de 10 mètres entre les limites parcellaires et les constructions nouvelles

1/2000<sup>ème</sup>