

Département de Côte d'Or

COMMUNE DE
GEMEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT
ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR
Département de :

30 JUIN 2011



REVISIONS, MODIFICATIONS ET MISES A JOUR

Pièce n°2

Arrêté par délibération du Conseil Municipal :
le 29 Juin 2010

Approuvé par délibération du Conseil Municipal :
le 25 mai 2011



INITIATIVE Aménagement et Développement

Siège social : 4, Passage Jules Didier - 70000 VESOUL
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@wanadoo.fr



Agence : 38, rue des Granges - 25 000 BESANCON
Tél : 03.81.83.53.28 - Fax : 03.81.82.87.04
Initiativead25@business.fr

SOMMAIRE

1. LA DEFINITION DU PADD	2
2. LE PADD DE LA COMMUNE	3
1) Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire	3
a) Ouverture à l'urbanisation des zones constructibles.....	3
b) la protection et la valorisation de l'environnement et du paysage.....	5
c) le maintien et le développement des services de proximité	6
2) Conforter et développer la dynamique économique	6
a) le soutien à l'implantation d'activités artisanales et commerciales.....	6
b) le maintien et le développement d'une activité rurale performante associé à un tourisme vert	6

1. LA DEFINITION DU PADD

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en oeuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article L.110-1-11 du nouveau Code de l'Environnement : "l'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Gemeaux est l'expression du PADD. C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en oeuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent. Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU.

Pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier.

Il présente les grandes options d'aménagement portées par le PLU et traduit à cet égard le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre au regard des 6 points de l'article R.123-3, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

Avant les règles de droit dictaient le projet de l'urbanisme d'une commune avec la Loi d'Orientation Foncière de 1967. C'est désormais le contraire avec la Loi Solidarité et Renouveau Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est donnée par l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme.

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune."

2. LE PADD DE LA COMMUNE

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les deux orientations suivantes :

- 1) Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire par :
 - a) l'ouverture à l'urbanisation des zones constructibles,
 - b) la protection et la valorisation de l'environnement et du paysage,
 - c) le maintien et le développement des services de proximité,
- 2) Conforter et développer la dynamique économique par :
 - a) le soutien à l'implantation d'activités artisanales et commerciales,
 - b) le maintien et le développement d'une activité rurale performante associée à un tourisme vert.

1) Améliorer le cadre de vie et l'attractivité du territoire

a) Ouverture à l'urbanisation des zones constructibles

Le diagnostic de l'état initial du territoire communal a mis en évidence sa potentielle attractivité. En effet, la commune bénéficie d'un cadre de vie agréable, d'équipements d'infrastructures et de superstructures correctement dimensionnés ou en cours de rénovation (station d'épuration, nouveau groupe scolaire).

De plus, Gemeaux bénéficie de la relative proximité de l'agglomération dijonnaise et est située dans son aire d'influence. La présence d'une gare sur le territoire communal fait bénéficier Gemeaux d'une offre de transport en commun intéressante, qui contribue à accroître l'attractivité du territoire.

La population municipale s'est accrue de 95 habitants, entre 1990 et 1999, ce qui a occasionné la construction de 35 nouveaux logements, soit environ 3,5 par an.

La population en 2007 est de 856 habitants, soit une progression de 96 habitants depuis 1999. Durant cette même période, le nombre de logements est passé de 298 à 344. 42 logements ont été autorisés depuis 1999 soit 3,5 par an.

De plus, la population relativement jeune du village a tendance nataliste marquée est demandeuse de logements.

Gemeaux se trouve confrontée à l'enjeu de développer une offre diversifiée pour permettre le logement des jeunes, des personnes à revenus modestes et plus largement pour faciliter le parcours résidentiel aux différentes étapes de la vie.

L'ambition du PLU est d'atteindre une population de 1050 à 1100 habitants à échéance 10 ans. La commune doit donc gagner 88 à 111 ménages supplémentaires en tenant compte de la diminution régulière de la taille des ménages.

La présence d'une gare à Gemeaux constitue par ailleurs un atout important pour le développement urbain.

La vacance importante de logements en 1999 (28 logements recensés) s'est résorbée partiellement en 2007 (17 logements vacants). L'OPAH mise en place devrait favoriser la rénovation des logements vacants restant.

Gémeaux comporte actuellement une dizaine de logements sociaux (données commune). La commune souhaite poursuivre son effort en matière de création de logements locatifs et notamment de logements sociaux. C'est pourquoi la réhabilitation de l'ancienne école permettra la création de 5 logements locatifs. De même, un projet de lotissement communal sur la parcelle 1 573 (classé 1AU) permettra également par le biais du Pass foncier, l'accession à la propriété de logements neufs par des ménages à revenu modeste. Par ses projets, la commune entend promouvoir la mixité sociale.

Les logements supplémentaires sont donc à trouver essentiellement dans la construction neuve.

D'un point de vue théorique, en prenant comme base 15 logements à l'hectare, les besoins en foncier représentent 6 ha environ pour un objectif de 90 logements supplémentaires.

Cette évolution démographique ne doit toutefois pas se faire au détriment du paysage urbain (ce dernier contribuant à l'attractivité de Gemeaux).

En effet, le village actuel est caractérisé par :

- un patrimoine bâti remarquable (aspect minéral et forte densité du centre ancien),
- un écrin végétal constitué de vergers notamment qui contribuent à l'insertion paysagère du village,
- des espaces de respiration ("Clos Berbis", "Les Cotterolles") intimement liés au bâti et qui procurent des points de vue sur le village car non construits,
- des cheminements piétons nombreux et des trâjes qui permettent de quitter rapidement le village très dense pour accéder aux espaces agricoles ouverts (chemin de Megeltin notamment dans sa partie Sud),
- des équipements publics (mairie, école, gare, salle des fêtes,...) disséminés dans le village.

Les zones d'extensions urbaines devront répondre aux critères suivants :

- Comblé les dents creuses dans l'urbanisation actuelle c'est à dire densifier le village tout en respectant les espaces de respiration mentionnés précédemment. Le hameau du Logis est séparé partiellement du village principal de 350 m environ. Cette séparation n'est plus justifiée. Elle génère des problèmes de sécurité (l'automobiliste circule rapidement sur une voie ouverte c'est à dire non bordée par un tissu urbain dense) et est déjà partiellement comblée par les constructions récentes à l'Est de "Combe Demeley". Deux équipements publics majeurs (salle des fêtes et groupe scolaire) constituent l'articulation entre le vieux village et la continuité urbaine du Logis de Gemeaux.
- Conserver les limites actuelles du village que sont la RD 974 à l'Est et la voie ferrée à l'Ouest. Ces infrastructures linéaires marquent de façon forte le paysage et le village devra rester cantonné dans le triangle formé par ces éléments et la butte de la Charme.

- Respecter la sensibilité paysagère des coteaux (le village situé à flanc de coteau de la butte de la Charme) en évitant toute construction dans des secteurs trop soumis à la vue.

Le village présente, vu depuis Dijon, un aspect groupé qu'il conviendra de maintenir. Les nouvelles constructions devront donc être masquées soit par la topographie existante soit par les végétaux existants.

Ces derniers devront donc être protégés par un classement ou un zonage spécifique.

Cette mesure permettra également de préserver l'écrin végétal traditionnel (vergers) qui assure depuis des décennies l'interface entre les zones urbaines et les zones agricoles ouvertes. Des végétaux tels que les haies mono-spécifiques de résineux (Thuyas notamment), ont été utilisés à outrance et contribuent à uniformiser les limites parcellaires et l'écrin végétal. Le règlement interdira ce type de plantations.

- Eviter une uniformisation du paysage urbain (parcelle rectangulaire avec une construction implanté sensiblement en son centre, procédure de lotissement "classique") qui contribuerait à la création de vastes quartiers en rupture avec la morphologie du centre ancien.

- Préserver les entrées de village qui sont actuellement bien marquées de toute nouvelle extension linéaire.

En plus de ces critères, la municipalité prendra également en compte les critères liés aux réseaux :

. facilité de raccordement aux réseaux publics (eau, assainissement, voirie) aux moindres coûts,

. sécurité des accès futurs,

. communication rapide et directe avec les lieux de vie du village (mairie, école, église, salle des fêtes).

b) La protection et la valorisation de l'environnement et du paysage

Le milieu naturel est relativement riche et diversifié. Le zonage écologique du territoire effectué dans le cadre des analyses préliminaires se traduira par le classement en zone naturelle et forestière N des secteurs de valeur écologique forte. Il s'agit essentiellement des pelouses sèches et des milieux humides.

Les secteurs soumis à des risques d'inondations par ruissellement seront rendus inconstructibles par un classement en zone naturelle et forestière.

Le territoire communal est également marqué par de nombreuses lignes de crêtes et buttes dans les zones agricoles.

Tous les bâtiments implantés en sommet de butte marquent le paysage (il s'agit de points d'appel visuel) tant par leur volumétrie que par leur couleur.

Ces secteurs possèdent une vocation exclusivement agricole. Le règlement du futur PLU édictera des règles simples visant à favoriser leur intégration paysagère (implantation dans des

zones moins soumises à la vue, éloignement suffisant des axes de circulation, obligation de réaliser des plantations d'un volume adapté à celui du bâtiment,...).

c) Le maintien et le développement des services de proximité

La commune accueille divers services (mairie, école, salle des fêtes, terrain de jeux) qui devront être pérennisés voir développés.

Le PLU ne contribue bien entendu pas à lui seul à un développement des services. Toutefois, par l'extension des zones constructibles entraînant un accroissement de population, d'autres services de proximité sont susceptibles de s'implanter.

Le règlement du PLU ne s'opposera pas à l'implantation de services et commerces dans les zones urbaines et d'extension urbaine.

2) Conforter et développer la dynamique économique

a) Le soutien à l'implantation d'activités artisanales et commerciales

Gemeaux, ancien bourg viticole, a toujours abrité des activités artisanales et commerciales.

Le règlement du PLU permettra l'extension des activités existantes à Gemeaux ainsi que l'installation de nouvelles activités dans les zones d'habitat, à condition que ces activités soient compatibles en terme de nuisances (bruit, odeur, poussière, trafic induit,...) avec la proximité d'habitations.

Compte tenu de la qualité du patrimoine bâti, il n'est pas envisagé la création d'une zone artisanale mono-spécifique dans le cône de vue délimité par la voie ferrée, la RD 974 et la butte calcicole à laquelle s'adosse le village.

Une telle zone sera reconduite en bordure de la RD 974, au Sud du village. Cette zone qui a reçu l'aval de la COVATI est destinée à accueillir de petites unités artisanales pas forcément compatible avec la proximité de l'habitat. Compte-tenu de sa position en entrée de village, une étude paysagère sera réalisée et ses conclusions intégrées au PLU.

b) Le maintien et le développement d'une activité rurale performante associé à un tourisme vert

L'économie rurale de la commune est basée sur l'agriculture.

Le PLU protégera les îlots d'exploitations, non encore urbanisés et occupés par un tiers, autour des bâtiments agricoles dans un périmètre de 100 m minimum par un classement agricole (A).

Dans les zones A ne seront autorisés que les logements des exploitants agricoles et les bâtiments agricoles.

Ce classement interdit donc la construction d'un bâtiment à usage d'habitation occupé par un tiers à proximité de l'exploitation agricole ce qui bloquerait toute possibilité d'extension de l'exploitation.

Dans la zone agricole, seront également autorisées les activités d'accueil à caractère touristique ou hôtelier, développées sur les exploitations agricoles (gîtes ruraux, gîtes d'enfants, chambres d'hôtes, camping à la ferme, tables d'hôtes).

La préservation du paysage et de l'environnement communal contribueront au développement de ce tourisme.

Les bâtiments agricoles dans les zones urbaines "En Megeltin" et "Clos Berbis" seront intégrés en zone urbaine. En effet, des tiers occupent déjà des habitations situées à moins de 100 m des bâtiments (qui n'abritent que du matériel).

Le périmètre de réciprocité ne s'y applique pas.

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

PADD : Carte des enjeux

-  Les secteurs à enjeux paysagers
-  Les secteurs à enjeux urbains
-  Les zones à requalifier ou en mutation
-  Les secteurs à risque
-  Les limites urbaines à ne pas dépasser
-  Les liaisons à recréer et à préserver

