



# Commune de GEMEAUX

## Plan Local d'Urbanisme

### Historique :

- Plan Local d'Urbanisme approuvé le 25/05/2011
- Modification simplifiée n°1 approuvée par DCM du 15/02/2017
- Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité adoptée par DCM du 26/10/2017

## Déclaration de projet n°1 emportant mise en compatibilité

PRÉFECTURE DE LA RÉGION  
BOURGOGNE-FRANCHE-COMTÉ  
PRÉFECTURE DE LA CÔTE-D'OR  
Département :

31 OCT. 2017



**PIECE 2c -  
OAP MISES EN  
COMPATIBILITE**

<b>VISA</b> CHAUTERPS Maie <b>DATE :</b> 28 octobre 2017	
--	--

**Dossier d'approbation**



## SOMMAIRE

<b>DEFINITION .....</b>	<b>2</b>
<b>Zones UBa.....</b>	<b>2</b>
• Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village : .....	2
↳ Synthèse de la structure paysagère et projets en cours : .....	2
<b>Orientations d'aménagements : zone UBa .....</b>	<b>3</b>
• Structure générale et attentes de l'aménagement : .....	3
• Orientations d'aménagement à respecter : .....	3
<b>Zones UBb, 1AU et 1AUa.....</b>	<b>5</b>
• Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village : .....	5
• Occupation du sol / ambiance / éléments remarquables : .....	6
↳ Synthèse de la structure paysagère et projets en cours : .....	6
<b>Orientations d'aménagement : zones UBb, 1AU et 1AUa .....</b>	<b>7</b>
• Structure générale et attentes de l'aménagement : .....	7
• Orientations d'aménagement imposées : .....	7
<b>Zone 1AUE .....</b>	<b>10</b>
• Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village : .....	10
• Occupation du sol / ambiance / éléments remarquables : .....	11
↳ Conclusion et synthèse de la structure paysagère : .....	12
<b>Orientations d'aménagement : zone 1AUE.....</b>	<b>13</b>
• Structure générale et attentes de l'aménagement : .....	13
• Orientations d'aménagement imposées : .....	13
<b>Orientations d'aménagement : zone 1AUEa.....</b>	<b>137</b>

## ***DEFINITION***

### **Article L.123-1**

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.

Ils peuvent, en outre, 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 concernant les zones UBa, 1AU, 1AUa, 1AUE et 1AUEa.

# ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX



- Occupation des sols, points de vue principaux -



Echelle : 1 / 5 000 ème



## **Zones UBa**

- ***Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village :***

Cette zone est située au Sud-Est du village. Elle correspond à un développement du hameau du Logis de Gemeaux.

Les zones d'extensions renforceront le poids de ce hameau, entrée principale de Gemeaux depuis la RD 974.

La carte ci-jointe, illustre les points de vue important sur ce secteur.

Le secteur jouxtant la RD 112 (parcelle 390, ancienne exploitation agricole) est intégré au hameau du Logis de Gemeaux et en constitue déjà l'ossature. Les bâtiments agricoles sont cependant fortement perçus depuis les points de vue n°4 et n°5 et représentent un point noir paysager.

*Secteur perçu depuis le cône de vue n°4 :*



***Vue sur la parcelle 390, à gauche de la voirie***

### ***🔗 Synthèse de la structure paysagère et projets en cours :***

- |  |
|--|
| <ul style="list-style-type: none"><li>- Secteur entourant une entité bâtie, sans structure paysagère forte, mais avec la présence d'éléments de patrimoine local (haies, murs, bandes enherbées).</li><li>- Secteur visible depuis les points hauts du territoire.</li><li>- Secteur faisant office de frange voir de coupure entre le hameau du Logis et le village de Gemeaux.</li><li>- Présence de points noirs paysagers (hangar agricole).</li></ul> |
|--|

## **Orientations d'aménagements : zone UBa**

- **Structure générale et attentes de l'aménagement :**

. Les clôtures en limite des zones urbaines ou à urbaniser avec l'espace agricole, méritent un traitement qualitatif basé principalement sur le végétal d'essence locale et planté en variétés non mono-spécifiques (interdiction du Thuya).

. L'aménagement sera conçu avec une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :

- rendre possible et favoriser l'implantation de panneaux solaires et la mise en œuvre de principes d'isolation,
- privilégier l'orientation sud des façades principales et des pentes des toitures support de panneaux solaires,
- des bandes enherbées pourront dans la mesure du possible servir à la gestion de l'eau pluviale.

- **Orientations d'aménagement à respecter :**

. L'accès à l'opération se fera par le chemin rural n°36 qui sera en sens unique avec une sortie sur la RD 112.

Cet axe sera traité à l'échelle du piéton.

. La bande enherbée longeant la RD 112 sera maintenue en espace de verdure et pourra avantageusement être utilisée pour la gestion des eaux de pluie.

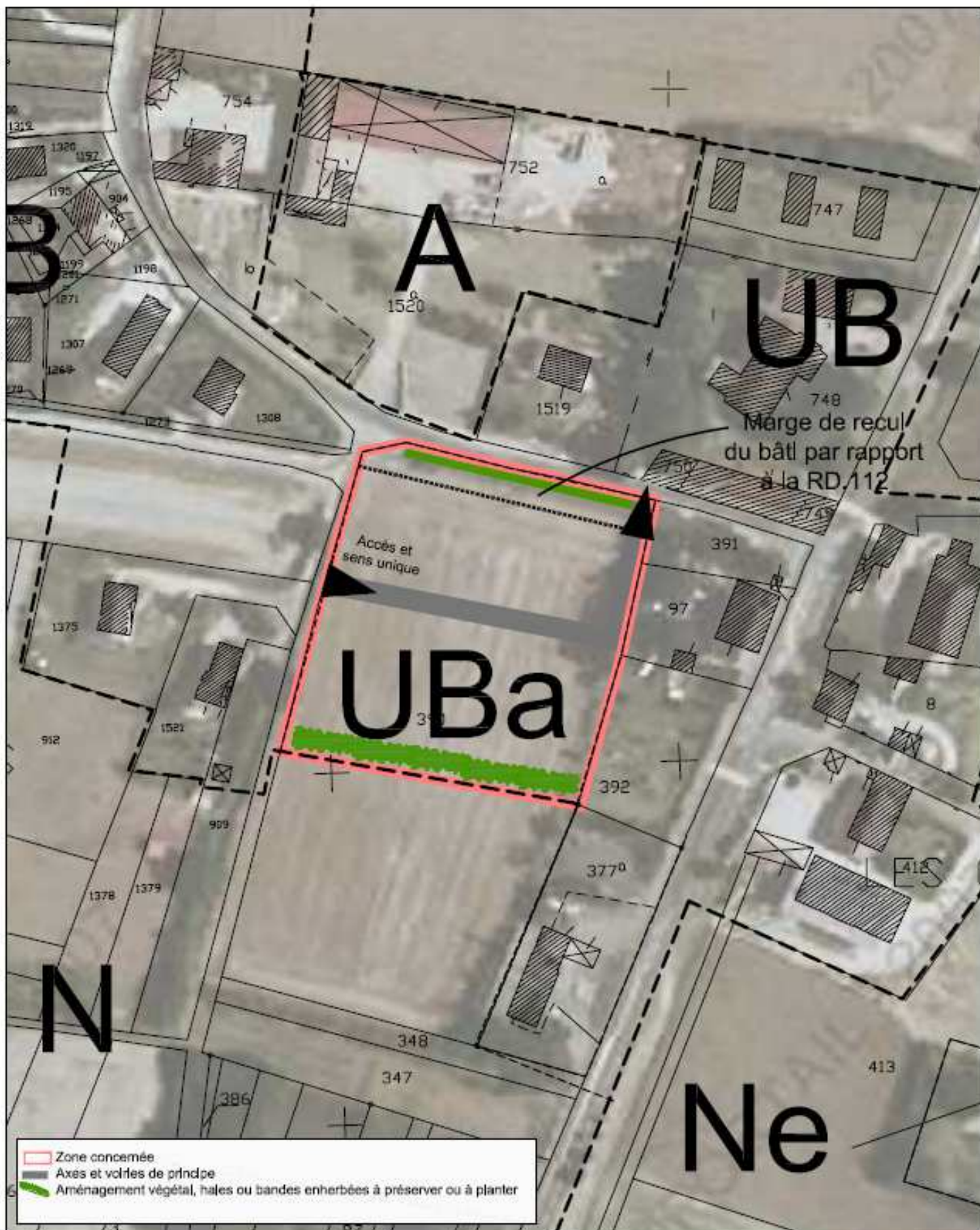
Outre la gestion des eaux pluviales, cette bande non construite d'une largeur de 9 m depuis la limite des emprises publiques liées à la RD 112 permettra un dégagement de visibilité et l'amélioration de la sécurité pour cette entrée de bourg.

. Les clôtures en limite Sud de la zone (limite des futures parcelles) seront végétales. Elles seront constituées d'espèces végétales locales à feuilles (résineux interdits) telles que le charme, le hêtre, le noisetier, les érables, l'épine noire, les seryngats, le Lila, des espèces de petits fruits, des vergers,.....).

Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

## Orientations d'aménagement Secteur UBa



## **Zones UBb, 1AU et 1AUa**

- ***Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village :***

Le secteur au lieu-dit « Megeltin » se situe à l'Ouest du village entre le village ancien et la voie ferrée. Il s'intègre à l'agglomération existante sans en dépasser les limites. Ce secteur est déjà inclus dans l'ossature paysagère générale du village et sa perception lointaine est faible depuis les points de vue référencés sur la carte page 23 -notamment depuis le cône de vue n°9). L'élément structurant dans ce secteur reste la voie ferrée et la passerelle piétonne ainsi que l'ossature de haies en partie basse de la zone. Ce secteur se positionne ainsi sur un coteau faiblement pentu, voir plat pour sa partie basse. Il est encadré par un ensemble bâti hétérogène.



***Vue lointaine sur le village partie Ouest depuis le cône de vision n° 9.***



***Perception depuis le cône de vue n°6***



***Vue depuis le carrefour route de Marcilly sur le haut de la zone***

### ***Chemin de Megeltin***

Le secteur est lié directement au vieux bourg par un cheminement piéton passant par l'ancienne école. Il est entouré à l'Ouest par la rue des Charrières et il est traversé par le chemin du Megeltin.



Ce chemin constitue en effet un chemin vert utilisé pour la promenade et restera en l'état.

- **Occupation du sol / ambiance / éléments remarquables :**

Le secteur présente une ambiance calme et végétale mais assez désorganisée car liée à une structure paysagère hétérogène. Cette structure combine en effet de multiples parcelles aux tailles et aux orientations diverses. Elle se complique avec la présence d'un bâti épars et sans intérêt architectural.

Globalement, le secteur présente 3 zones paysagères :

- La partie basse qui est en liaison avec le chemin piéton du Megeltin et la rue des Charrières. Elle est caractérisée par un maillage de haies structurant l'espace et par les murs de pierres du chemin piéton (murs parfois effondrés). Elle comprend des constructions éparpillées dont un hangar métallique marquant négativement l'espace. Elle comprend également l'ancien terrain de sport qui sera transformé en lotissement communal.
- La zone centrale qui est fortement urbanisée. Les dernières opérations de type pavillonnaire sont malheureusement accompagnées de clôtures hétérogènes. Ce secteur est le moins visible depuis l'extérieur actuellement. Il va devenir prépondérant en tant que cœur du futur quartier. Il servira en effet de cheminement principal entre le centre ancien et la périphérie ouest (notamment vers la gare ferroviaire). Cette zone est également accessible depuis la place de la Fontaine par le chemin de Megeltin. Cet accès se présente comme un chemin bordé de murs apportant qualité mais aussi étroitesse et génère un passage difficile pour les véhicules.
- La zone Nord-Ouest qui est assez restreinte est positionnée au carrefour de la rue des Charrières et de la rue Montmérour. Elle fait face à la rue des Charrières et correspond à une zone cultivée configurée en parcelles étroites de jardins ou vergers. La perception lointaine est faible. La structure linéaire du paysage est accentuée par la pente plus importante dans ce secteur.

🔗 **Synthèse de la structure paysagère et projets en cours :**

- Secteur peu visible depuis les points extérieurs, comportant 3 ambiances différentes.
- Absence de structure urbaine globale.
- Bonne qualité arborée (haies, vergers) et patrimoniale (chemin vert et murs en pierres sèches).
- Forte liaison avec les pôles de vie (cœur du village école mairie et gare).
- Nombreux accès possibles.
- Présence de points noirs paysagers (hangar agricole, clôture d'habitation).
- Deux projets en cours (lotissement communal à la place du terrain de sport et voirie de liaison entre la rue du Megeltin et la rue des Charrières).

## **Orientations d'aménagement : zones UBb, 1AU et 1AUa**

- **Structure générale et attentes de l'aménagement :**

- Le secteur sera à vocation principal d'habitat avec possibilité d'activités non nuisantes notamment le long de la rue des Charrières.
- Les différentes ambiances paysagères existantes et notamment les haies principales devront être prises en compte.
- Une liaison principale reliant la gare au cœur de village avec sécurisation piétonne sera mise en place.
- La plus grande partie du chemin du Megeltin sera maintenu en chemin vert et/ou en sens unique.

- **Orientations d'aménagement imposées :**

Orientation du bâti et parcellaire, trame verte

- Les constructions, le long de la rue des Charrières partie haute (c'est-à-dire jusqu'à la parcelle 647), seront implantées de façon parallèle à la voie, pour leur plus grande longueur (Cf. plan ci-après).
- A l'intérieur du secteur, le sens des façades sera principalement perpendiculaire au sens de la pente générale du secteur soit une orientation est-ouest. L'orientation du façades dans ce secteur le plus pentu permettra une meilleure insertion paysagère.
- Les haies structurantes mentionnées sur la carte paysagère seront intégrées à l'aménagement dans le cadre de l'opération d'ensemble.
- Un espace central type « cœur végétal » sera réalisé au centre du futur quartier autour d'une placette et des chemins piétons et s'appuyant sur la végétation existante entourant l'ancien stade de sport.

Voirie, réseaux espaces publics

La structure du quartier s'appuiera sur :

- Une voirie principale de desserte reliant le futur cœur du quartier et la gare, dont l'emprise comprendra :
  - . un chemin piéton séparé ou non de la voirie principale (par une bande végétalisée par exemple),
  - . une bande roulante conçue à l'échelle du quartier (largeur d'environ 5 m)
  - . des plantations et des dispositifs visuels ou paysagers permettant de rendre la voirie agréable et sécurisée pour les piétons, cycles et habitants du quartier,
  - . la prise en compte de stationnement de type « visiteurs ».
- Des voiries internes au quartier présentant des dispositifs pour réduire la vitesse des véhicules et adaptée au piéton (type voirie réduite de l'ordre de 5 à 6 m ou en sens unique pour les voies secondaires, trottoirs d'un côté uniquement ...).

- Un cheminement piéton sera réalisé sur l'ensemble du secteur. Il comprendra notamment le chemin de Megeltin, et des liaisons entre les différentes opérations. Il sera en continuité avec les chemins piétons existants ou limitrophes.
- Des espaces verts accompagneront les projets et notamment au carrefour de la rue des Charrières et de la rue Montmerroux.. Les placettes réalisées à l'intérieur des opérations d'ensemble seront également végétalisées.

Eau, énergie, déchets.

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration dans le site et dans une démarche environnementale durable :

- rendre possible et favoriser l'implantation de panneaux solaires et la mise en œuvre de principes d'isolation,
- intégrer les locaux à poubelles dans les opérations d'ensemble notamment au niveau des placettes,
- gérer les écoulements d'eau pluviale par infiltration à la parcelle, ou à l'échelle de la zone dans le cadre de l'aménagement cohérent et d'ensemble. Dans ce cas un traitement, par noue ou par bassin ouvert et paysager, sera recherché.

Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.



## **Zone 1AUE**

- **Situation générale / perception lointaine / liaison par rapport au village :**

### **⇒ Perception de la zone depuis la RD 974**

Elle appartient au plateau agricole ouvert à l'Est du territoire communal. Ce plateau permet des vues lointaines parfois arrêtées par des haies ou des massifs boisés. La zone concernée présente ainsi quelques écrans végétaux qui structurent le paysage.

La zone d'étude est principalement perçue depuis la RD 974 et plus exactement depuis le sommet du pont SNCF (point de vue n° 10).

Elle n'est perçue en venant depuis Dijon avant ce pont grâce notamment à la végétation en bordure de voie ferrée. De même en venant du Nord, la zone est masquée par le hameau du Logis de Gémeaux.

La fenêtre de vue sur la zone est ainsi réduite entre le pont et le hameau.

La RD 974 correspond à une coupure forte sur le territoire de la commune et de fait isole la future zone d'activités du village.

Cette zone n'est pas perçue depuis le centre de la commune et se trouve principalement en relation visuelle avec la route départementale. Elle est faiblement perçue depuis le Sud du territoire communal en raison des masses boisées entourant la voie ferrée. Ces boisements sont en outre protégés dans le cadre du PLU.



A noter : le hameau le Logis de Gémeaux constitue un point d'arrêt visuel sur la RD. Il présente en effet des bâtiments agricoles faisant référence à des activités industrielles ou artisanales.



**Secteur d'études perçue depuis le cône de vue de la RD974 (cône de vue n°10) après le pont surplombant la voie ferrée**

**⇒ Perception de la zone depuis la RD 112**

La RD 112 serpente sur la plateau Est de la commune. Seuls les massifs boisés importants rythment ce paysage ouvert de grande culture agricole.

La zone se localise en limite de ce territoire agricole bloqué par la RD 974 et ses talus boisés.

**Vue sur la zone depuis la RD112 , un espace agricole aboutissant à la RD 974 fermant le paysage.**



**L'entrée depuis la RD112 laisse entrevoir une partie de la zone.**

- **Occupation du sol / ambiance / éléments remarquables :**

Le secteur présente une ambiance agricole ouverte rythmée par quelques haies ou des bribes de haies. Le talus de la RD 974 et sa végétation masquent le premier plan. La vue est surtout marquée par le lointain et les parcelles cultivées.

Il faut noter essentiellement l'implantation des haies perpendiculaires à la RD 974 qui masquent les bâtiments du hameau et qui rythment les vues et le paysage. La fenêtre de vision depuis la RD 974 sur la zone est assez courte.

Au niveau du carrefour du Logis de Gémeaux, les bâtiments en pierre présentent un front bâti et génèrent des volumes construits importants.

**🔗 Conclusion et synthèse de la structure paysagère :**

- Secteur visible depuis la RD 974, comportant une ambiance paysagère agricole et ouverte mais sur une fenêtre de vue courte.
- Présence d'une structure végétale partielle avec des haies perpendiculaires à la RD 974 rythmant le paysage.
- Qualité arborée moyenne (haies).
- Faible liaison avec les pôles de vie (cœur du village école, mairie et gare).
- Accès possibles sur la RD 112 uniquement.
- Présence de points noirs paysagers (hangar agricole).
- L'inscription de bâtiment dans le site devrait s'appuyer sur les rythmes actuels du paysage et les implantations des hangars du hameau du logis de Gemeaux.
- Une gradation dans les hauteurs devraient également permettre d'éviter un front bâti imposant en bordure de la RD 974. Une trop forte hétérogénéité du bâti serait néfaste à une cohérence sur la zone. Les constructions devraient ainsi présenter une certaine homogénéité surtout pour les couleurs des toitures qui seront visibles depuis la RD 974.
- Une marge de recul sera également à prévoir par rapport au talus de la RD afin de permettre une certaine respiration paysagère par rapport à cette route et au talus végétalisé.

**Orientations d'aménagement : zone 1AUE****• Structure générale et attentes de l'aménagement :**

- Le secteur sera à vocation principale d'activités pouvant être nuisantes et n'acceptant pas l'habitation, ni le commerce.
- L'ambiance et la structure paysagère notamment les haies champêtres principales serviront de base à l'aménagement de la zone. Elles seront complétées par une trame végétale arborée séparant la zone en 3 ou 4 îlots, perpendiculaires à la RD 974. Ces haies seront hautes et denses composées d'essences de feuillus locales (noisetiers, érables, charmes, épinettes, érables, seryngats...). Les plantations sur le talus bordant la RD 974 seront renforcées.
- Les constructions devront présenter un faitage perpendiculaire à la RD 974 pour la partie proche de la RD 974 afin de suivre la structure générale du paysage. Les bâtiments en limite du chemin d'accès pourront être parallèles à cette voie ou perpendiculaires suivant le secteur et afin d'intégrer la construction récente.
- Une uniformité des hauteurs et des aspects extérieurs sera à rechercher par îlots et également une gradation depuis la RD 974. Les bâtiments les plus imposants et les plus hauts devront être implantés vers la voirie d'accès.
- L'aménagement intérieur devra présenter un espace d'accueil à l'échelle de la zone (création d'une petite placette),
- La marge de recul de 75 m non constructible sera réduite à 30 m et ne sera pas utilisée pour les dépôts,
- L'aménagement pourra se réaliser par phases en préservant des espaces pour les liaisons routières entre chaque phases. Le principe d'un bouclage à l'intérieur de la zone sera nécessaire et obligatoire pour desservir l'ensemble de la zone et réaliser un ensemble cohérent.
- Les éléments de publicité et enseignes au-dessus des constructions seront interdits ainsi que les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures.

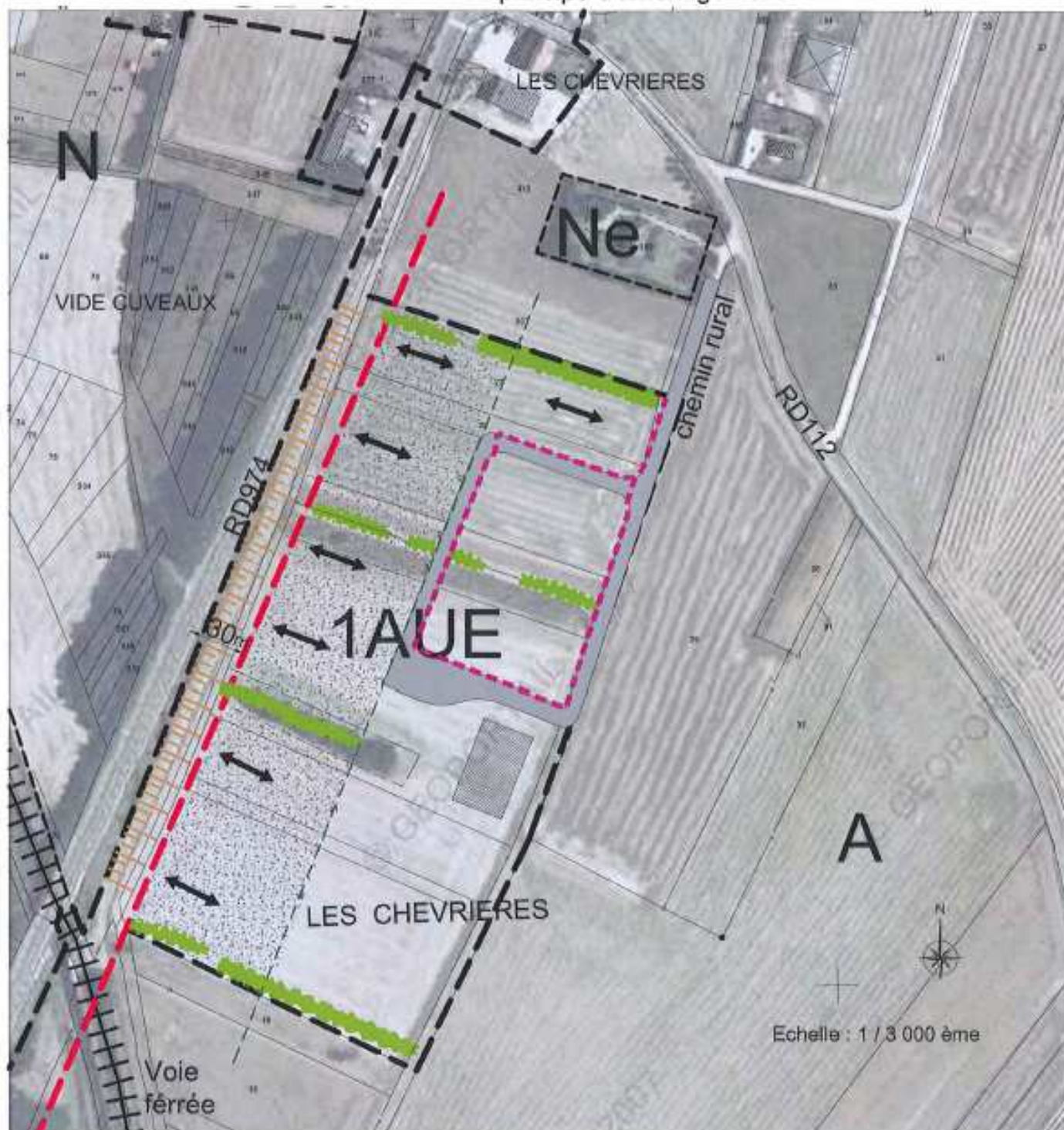
**• Orientations d'aménagement imposées :**

- Les constructions, respecteront l'orientation des faitages qui est représentée sur le plan ci-après.  
Les hauteurs seront également respectées en fonction du plan ci-joint : dans la zone grisée, les hauteurs seront limitées à 9 m. Dans les zones blanches, les hauteurs sont limitées à 15 m.
- Les haies structurantes mentionnées sur la carte paysagère seront intégrées à l'aménagement. Les limites Nord et Sud de la zone seront plantées par des haies hautes et denses composées d'essences de feuillus locales (noisetiers, érables, charmes, épinettes, érables, seryngats...).
- La marge de recul par rapport à la RD 974 est de 30m et ne peut pas abriter des dépôts.
- Un bouclage de voirie interne à la zone devra être effectué.
- Les écoulements d'eau pluviale seront gérés par infiltration à la parcelle, ou à l'échelle de la zone dans le cadre d'un aménagement cohérent et d'ensemble. Dans ce cas un traitement, par noue ou par bassin ouvert et paysager, sera recherché.

Le schéma suivant illustre les principes des orientations d'aménagement. Il permet de comprendre ces principes et d'en proposer un exemple. Il doit être respecté dans l'esprit et non au pied de la lettre.

# ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE GEMEAUX

## Orientations d'aménagement secteur 1AUE - Schéma de principe d'aménagement -



### Principe d'intégration paysagère de la future zone artisanale

- Limite du PLU projeté
- Talus marquant le paysage
- Bâti existant

- Liaisons routières
- Cheminement piéton lié à des liaisons motorisées
- Trame végétale structurante la zone à créer
- Implantation du bâti (sens de faitage)
- Accès à la zone
- zone d'implantation de bâti de hauteur inférieure
- Zone de recul de 30 m (non constructible)

### Orientations d'aménagement : secteur 1AUEa

- Le secteur sera à vocation principale d'activités compatibles avec la proximité de l'habitat.
- L'aménagement pourra se réaliser par phases du moment que la réalisation d'une phase ne compromet pas le développement des phases ultérieures.
- Les façades des constructions visibles depuis la voie de chemin de fer et la rue de Chaignay devront faire l'objet d'un traitement architectural ou paysager permettant leur intégration dans le paysage environnant.
- L'accessibilité pourra se faire via la création d'accès directs depuis la Rue des Charrières. Les espaces dédiés au stationnement et à la circulation des véhicules devront être adaptés au projet. Ils peuvent faire l'objet d'une mutualisation au sein de la zone. Le demi-tour aisé des véhicules devra être fait au sein de la zone et non sur la Rue des Charrières, il pourra s'appliquer à chaque opération ou faire l'objet d'un projet de mutualisation le cas échéant.
- Les éléments de publicité et enseignes au-dessus des constructions seront interdits ainsi que les enseignes ou néons lumineux entourant les constructions ou les toitures.
- Les écoulements d'eau pluviale seront gérés par infiltration à la parcelle, ou à l'échelle de la zone dans le cadre d'un aménagement cohérent et d'ensemble (type noue).