

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

5

COMMUNE de
GIMEAUX

Version Oct-nov 2014,
modifiée sept 2015

SCP DESCOEUR F et C
Architecture et Aménagement du Territoire

49 rue des Salins
63000 Clermont Ferrand
Tel : 04.73.35.16.26.
Fax : 04.73.34.26.65.
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PRESCRIPTION

Délibération du conseil municipal du 17 avril 2013

ARRET DU PROJET

Délibération du conseil municipal du 1^{er} décembre 2014

APPROBATION

Délibération du conseil municipal du

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES
MISES A JOUR**

1. ...
2. ...
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...

Préambule

Note : Le dossier PLU a été arrêté par la commune le 1^{er} décembre 2014. Suite à l'enquête publique et aux avis des Personnes Publiques Associées, des modifications interviennent dans les pièces du PLU. Celles-ci ne sont pas de nature à changer l'équilibre du projet du PLU.

Pour une meilleure compréhension du déroulement de l'élaboration du PLU et dans une démarche de transparence, ces modifications sont indiquées en BLEU dans les pièces du PLU.

Préambule

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation : Un document opposable inscrit dans le cadre de la loi Grenelle 2 (portant Engagement National pour l'Environnement)

La loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi « Grenelle II », enrichit et précise le contenu des documents constitutifs du P.L.U. Ainsi, cette loi transforme les orientations d'aménagement jusque-là facultatives, en « orientations d'aménagement et de programmation », désormais obligatoires selon les nouvelles dispositions de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme.

En application de l'article L123-5 du code de l'urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais contribuer à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le document d'orientations d'aménagement et de programmation peut, selon les secteurs concernés, définir des principes du parti d'aménagement ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public et privé, équipements et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

Ainsi, les opérations d'aménagement et de construction doivent être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et de programmation et conformément au règlement du P.L.U.

Une autorisation d'urbanisme pourra être refusée au motif qu'elle n'est pas compatible avec les orientations d'aménagement définies dans le présent document. Ce dernier a donc pour objet de préciser, dans le cadre des orientations générales définies par le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et de programmation portant sur différents secteurs définis.

Programmation du Développement Urbain :

Le Plan Local d'Urbanisme de GIMEAUX a fait le choix de temporiser l'ouverture à l'urbanisation des secteurs classés U et AUg au plan de zonage (traduction de l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).

- U** Elles sont directement urbanisables. Elles ne font pas l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- AUg** Elle sera urbanisée à terme. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation complètent les dispositions réglementaires du PLU (zonage et règlement).

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié **5 secteurs** de développement qui fait l'objet d'une orientation d'aménagement.

Ces choix relèvent d'une analyse fine de terrain et d'un processus de concertation avec les différents partenaires associés au projet d'élaboration du PLU. Ce présent cahier des Orientations d'Aménagement et de Programmation présente donc la réflexion préalable et les choix arrêtés dans le cadre du PLU en matière d'aménagement des secteurs stratégiques de la commune de GIMEAUX.

Article L123-1-4 du code de l'urbanisme :

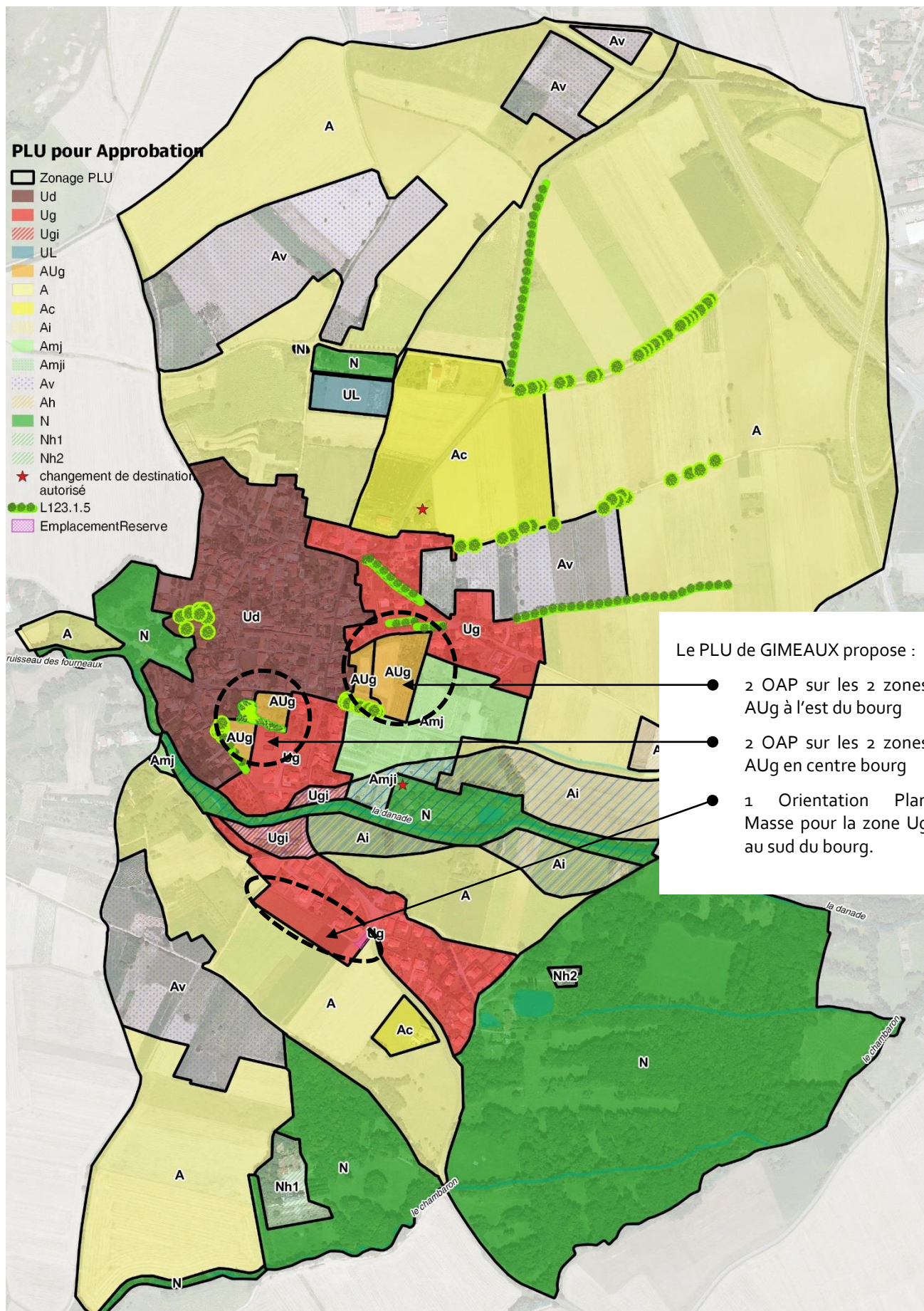
« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent (...) porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

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

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a volonté de :

- Densifier les zones viabilisées à finir d'urbaniser
- Engager une réflexion sur l'ouverture éventuelle de nouvelles zones d'urbanisation future.
- Viser la mixité des offres de logements et rechercher des logements moins consommateurs d'espace



Principes généraux d'aménagement communs aux OAP

L'intégration d'un nouveau quartier dans son environnement paysager suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants (talus, boisement, arbres isolés,...), topographie, situation en périphérie de la ville ou intra-muros, vues existantes, cheminements existants,

Les projets d'aménagements doivent ainsi indiquer et/ou prévoir :

- Les conditions de desserte du secteur,
- Les liens et transitions paysagers avec l'espace naturel ou agricole environnant,
- E traitement des clôtures :



Les clôtures arrêtent le regard, lient visuellement les constructions entre elles, séparent physiquement les espaces, protègent l'intimité, coupent les vents.

Cependant, l'édification d'une clôture dépasse l'intérêt privé lorsqu'elle participe à un ensemble qui délimite les espaces publics (oies, places,...).

Une unité sera ainsi recherchée avec l'existant afin de s'intégrer plus discrètement dans le paysage.

Ainsi, dans une ambiance urbaine dense, si le bâti ne s'implante pas en continuité, c'est à la clôture d'assurer ce rôle. C'est la raison pour laquelle il est important de respecter une unité de hauteur avec les clôtures voisines et d'employer des matériaux de qualité en harmonie avec l'environnement.



Exemple de dispositifs paysagers à favoriser en clôtures

Dans une ambiance urbaine plus diffuse telle qu'au niveau des extensions urbaines sous forme de lotissements de maisons individuelles, les clôtures sont très présentes avec souvent des linéaires très importants le long des voies. L'accompagnement de ces dispositifs en « dur » pourra alors se faire à l'aide d'éléments végétaux constituant ainsi une transition progressive avec le paysage environnant. Elles pourront également s'accompagner d'un grillage pouvant se « fondre » dans la végétation.

Des compositions d'essences variées locales seront mises en œuvre.

- Des espaces communs de respiration,
- La préservation et la valorisation des éléments paysagers du site (haies, fossés, boisements, alignements d'arbres, vues,...),
- Une hiérarchisation des voies et la prise en compte des déplacements doux (liaisons douces au plus court vers les équipements, commerces, services, centre bourg),
- Une gestion raisonnée du stationnement avec par exemple la réalisation d'aires de stationnement collectives, perméables et paysagées,
- La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales : noues et/ou bassin de rétention conçus comme de véritables espaces publics au rôle multiple (gestion des eaux pluviales, intérêt paysager, aire de jeux) grâce à leur faible profondeur et leur caractère paysager,

Certaines zones à urbaniser pourront recevoir un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien via un réseau de fossés, noues et bassin de rétention paysagers (engazonnement et/ou plantations). Leur faible profondeur est importante car elle facilitera leur entretien tout en permettant une ouverture au public en tant qu'espace de jeux par exemple.

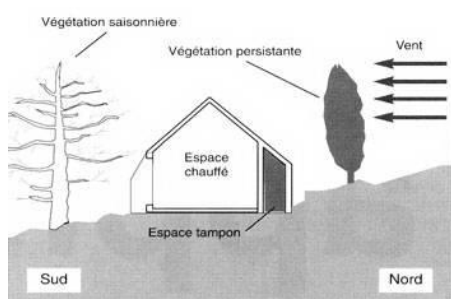
La limitation de l'imperméabilisation des sols sera recherchée, notamment en limitant l'usage de l'enrobé (espaces libres autour de la maison, aires de stationnement enherbées,...).



En ce qui concerne la récupération des eaux pluviales, les dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 concernant l'utilisation des eaux de pluie à l'intérieur des bâtiments sera respectée. Dans le cadre de cet arrêté, les seuls usages autorisés sont :

- Usages extérieurs (arrosage, lavage des véhicules, etc.) ;
- Alimentation des chasses d'eau de WC et lavage des sols ;
- À titre expérimental, lavage du linge, sous réserve d'un traitement adapté de l'eau de pluie ;
- Usages professionnels et industriels, à l'exception de ceux requérant l'usage d'une eau potable.

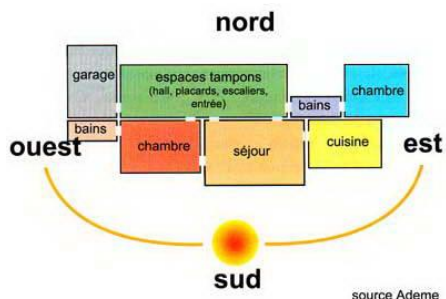
Les usages interdits de l'eau de pluie sont notamment : la boisson, la préparation des aliments, le lavage de la vaisselle et l'hygiène corporelle.



- L'orientation optimale des constructions par rapport à l'ensoleillement,

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud favorisant une implantation des habitations au Nord du lot et ouverte sur le jardin au Sud pour un ensoleillement optimal.

L'implantation des constructions devra rechercher un effet « rue » : implantation en mitoyenneté et proche de l'alignement lorsque cela est possible pour les terrains accessibles par le Nord. Cette implantation présente de nombreux intérêts :



Elle structure le tissu urbain en respectant la typologie de maison de ville présente dans les centres des différents bourgs de la commune,

Elle dégage un espace d'agrément utilisable en jardin ou pour les extensions ultérieures,

Elle limite les vis-à-vis et favorise donc une plus grande intimité des lots

- L'intégration de la notion de constructions environnementales au travers, par exemple, du cahier des charges du lotissement.

Le découpage des terrains doit privilégier une orientation Nord/Sud

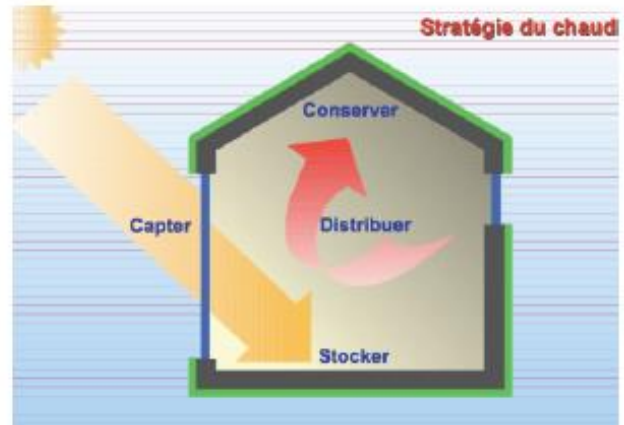
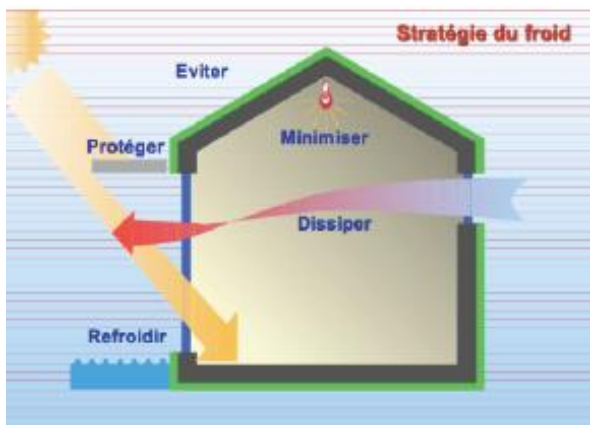
L'implantation des constructions devra favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal.

L'implantation en limite séparative sera préférée afin de favoriser les constructions groupées et réduire ainsi les déperditions thermiques.

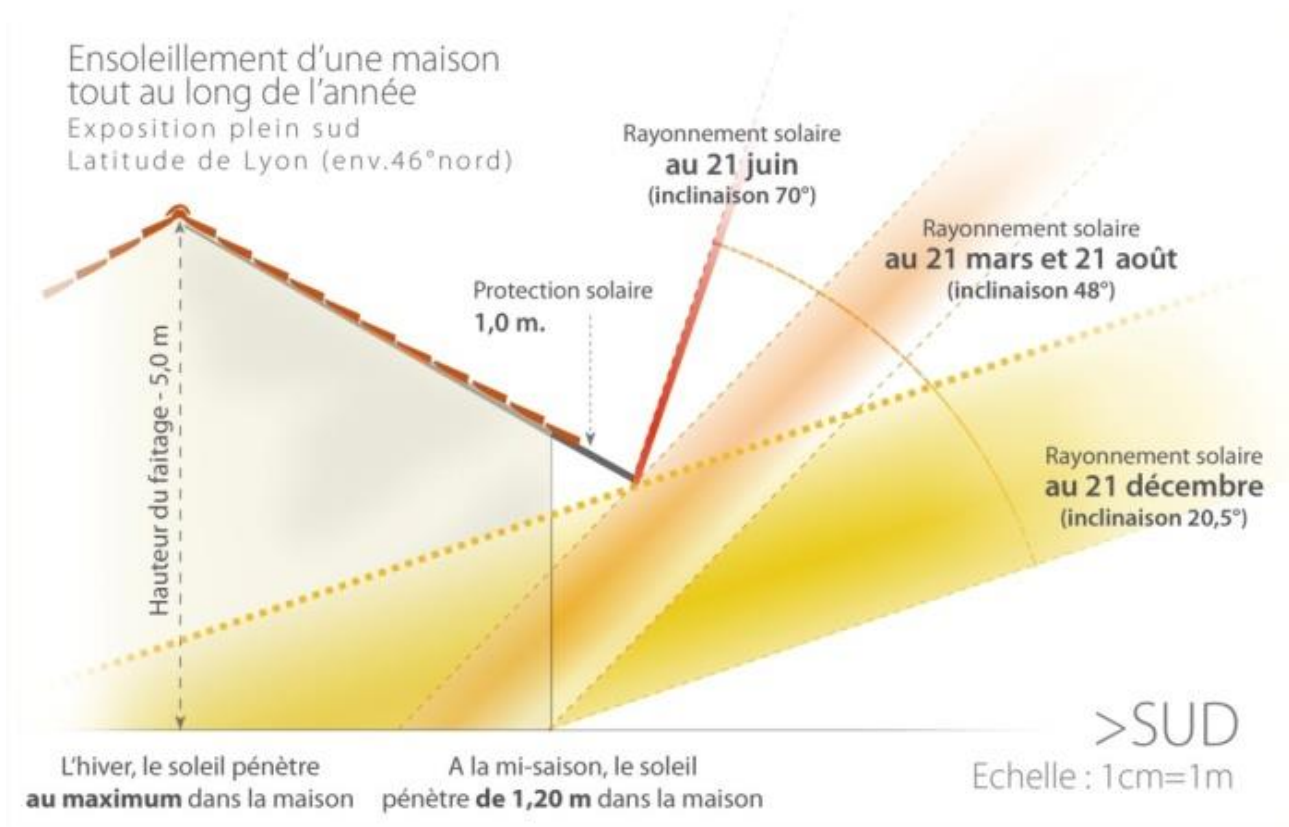
Une végétalisation des pieds de façade et/ou des clôtures en bande de pleine terre plantée pourra être réalisée afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.

Les façades exposées au soleil pourront bénéficier de protections solaires (débord de toitures, brise soleil...) pour renforcer le confort en été.

Les principes du confort d'été et d'hiver



Source : traité d'architecture et d'urbanisme bioclimatique, A.Liébard, A.de Verde



OAP

Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones AUg

Avenue de la Libération/Rue Saint Nicolas secteur sud du centre bourg

Situation :

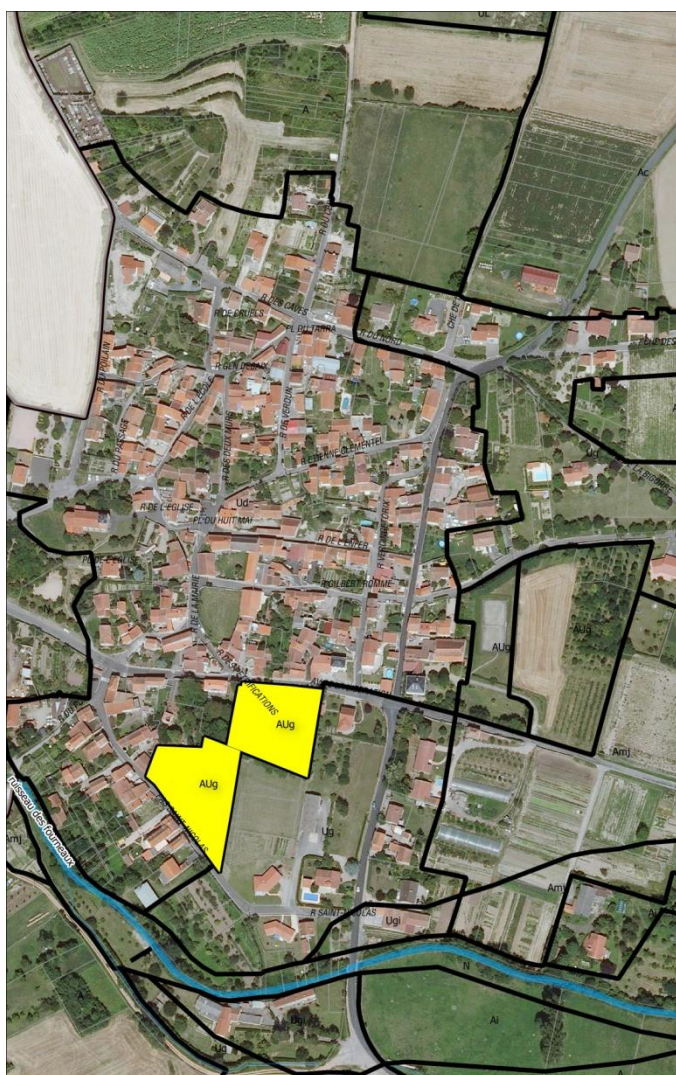
Le PLU définit 2 zones AUg sur des espaces libres situés à proximité du centre bourg.

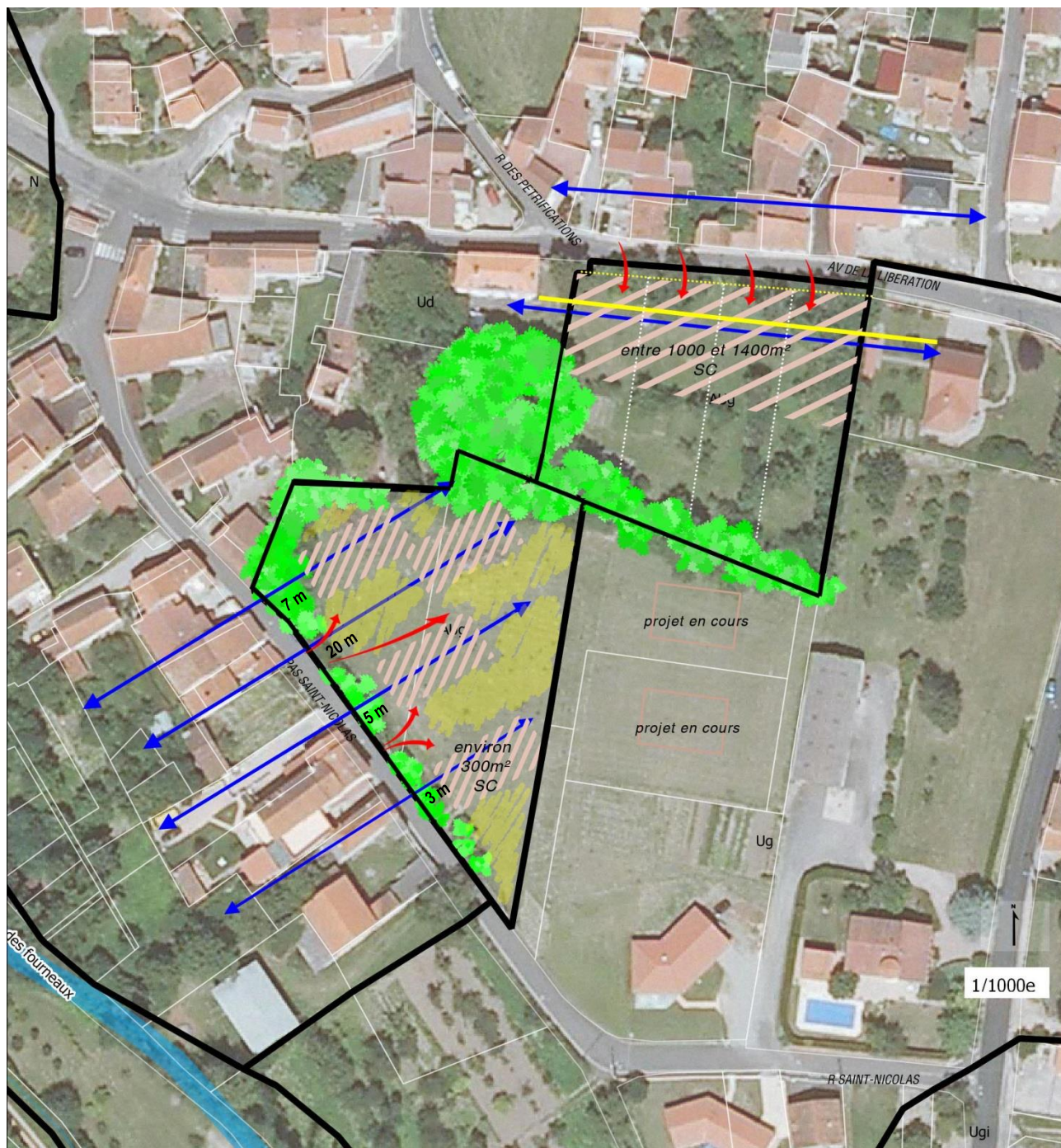
- Une zone AUg « Avenue de la Libération » (en partie nord) s'ouvrant sur l'avenue de la Libération, se constitue d'une parcelle unique (n°262, section OC), d'une superficie de 3116m².
- Une zone AUg « Rue Saint Nicolas » (en partie sud) s'ouvrant sur la rue Saint Nicolas, se constitue de 2 parcelles (n°896 et 894, section OC). Leurs superficies sont de, respectivement, 2053 m² et 1285 m².

Total des Surfaces concernées : 6454 m².

Principe d'occupation de l'espace des 2 zones AUg :

- Créer un espace à vocation résidentielle, en lien avec le tissu urbain existant.
- Répondre aux besoins d'accueil de nouveaux habitants.
- Créer une offre diversifiée en logements : petits collectifs, maisons mitoyennes, habitats type maison de ville ou maison en bande.
- [Autoriser l'installation de services et artisanat.](#)





Orientation d'Aménagement et de Programmation des zones AUg

- secteur Sud du centre bourg

- Principe urbain
- Zone d'implantation des constructions
- Estimation de la surface constructible définie par la zone d'implantation
- Schéma de principe de l'organisation parcellaire possible sur la future zone
- Principe d'alignement de la rue à prévoir
- Recul d'implantation possible - en alignement sur la rue - en léger recul
- Structure végétale existante à maintenir
- Desserte des constructions
- Espaces de jardins
- Marge de recul pour l'implantation des constructions (zone AUg Rue Saint Nicolas) (recul indiqué sur le plan de l'OAP)

La zone AUg située Avenue de la Libération

La zone se compose d'une unique parcelle de 3116m².

Accès : La voie de desserte se fera par l'**avenue de la Libération**. Un **élargissement** de la voie actuelle (avenue de la Libération) est **à prévoir**. Il s'agit d'opérer un léger recul en zone AUg afin de se caler sur la largeur de la voie cadastrée sur la parcelle voisine construite. Cet aménagement a pour objectif la desserte de la zone AUg, et un calibrage de voie plus adapté, plus sécuritaire et répondant aux besoins.



Aménagement urbain : L'OAP préconise un urbanisme qui tend à **s'intégrer au tissu existant**. La zone AUg se situe à l'articulation :

- entre le centre ancien, dense, où le principe urbain prépondérant est l'alignement sur la rue.
- et les zones résidentielles plus récentes, caractérisées par la construction au milieu de la parcelle.



Le tissu existant en face de la zone AUg (de l'autre côté de l'avenue de la Libération) traduit un urbanisme ancien et dense. **L'implantation des constructions existantes se fait majoritairement en alignement sur la rue, selon 2 principes (construction en L, construction en ligne).** Tout en cherchant une certaine densité, l'organisation des constructions sur les parcelles offre également des espaces extérieurs, d'aisance, des jardins et/ou cours.





Exemples d'implantation optimale possibles.

L'OAP de la zone AUg préconise une **sensibilité urbaine comparable** et propose un **urbanisme en alignement sur la rue, avec possibilité d'un léger recul (3 m maximum)**. Ce principe devrait permettre :

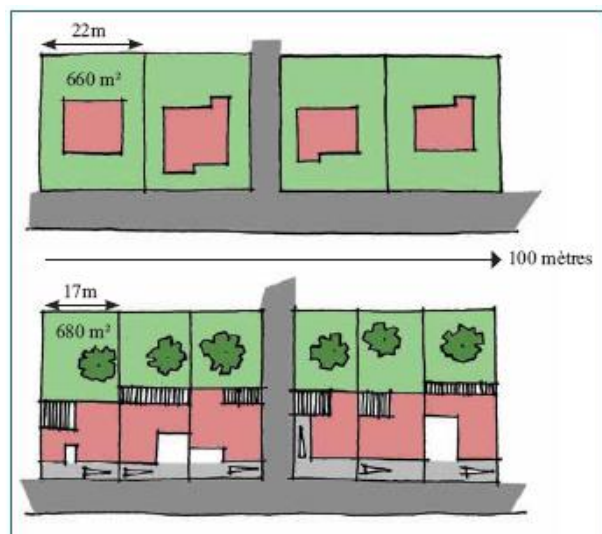
- de favoriser d'autres formes architecturales que la maison au milieu de sa parcelle, plus en lien avec l'architecture traditionnelle (en ligne, en L),
- de favoriser la mitoyenneté,
- de rationaliser les espaces et offrir des jardins plus fonctionnels (par rapport au jardin souvent en bande étroite autour du pavillon),
- de favoriser la densité, de préserver le front urbain.

Sur les 3116 m² de la zone AUg, la zone d'implantation des constructions est estimée à 1000-1400m², selon le respect de l'alignement sur la rue ou non. **L'OAP propose 4 parcelles**. La moyenne des parcelles pourra répondre aux objectifs du SCOT (700m² par logement individuel).

La hauteur des constructions peut être de **8 m maximum jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus**.

Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (maximum 40%) couvertes de tuile rouge, ou en toiture terrasse, végétalisée ou non.

Insertion paysagère et cadre de vie : L'OAP préconise de conserver les structures végétales existantes situées en fond de parcelle.



Taille des parcelles et économie des réseaux.
(croquis Caue)

Source : habitat et urbanisme : guide à l'usage des élus, CAUE Drôme, 2008.

Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.

La zone AUg située Rue Saint Nicolas

La zone se compose de 2 parcelles d'une superficie de 3338 m² :

- n° 894 section OC : 1285 m² et n° 896 section OC : 2053 m².

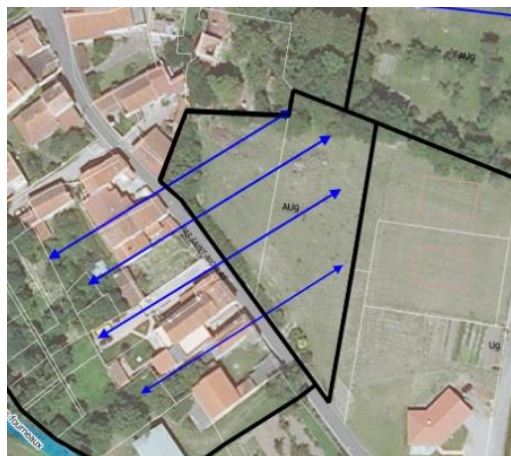


Accès

La **rue Saint Nicolas** constitue la voie de desserte. Les constructions auront un accès direct sur la rue. Le calibrage de la rue répond aux besoins et sera suffisant pour accueillir la desserte de nouvelles constructions.

Aménagement urbain

L'OAP de la zone AUg préconise une **sensibilité urbaine comparable au tissu existant environnant** et propose un urbanisme axé dans le même sens que les constructions situées de l'autre côté de la rue.



Les zones d'implantations favorisent une exposition selon un axe nord-ouest/sud-est. Selon l'implantation et la forme de la construction, les espaces de jardins s'ouvrant sur le sud-est, seront plus ou moins spacieux.

Sur les 3338 m² de la zone AUg, la zone d'implantation des constructions est estimée à 1200 m².

Une marge de recul, propre à chaque polygone d'implantation, permet une organisation (des constructions les unes par rapport aux autres) qui favorise les espaces d'intimité des futures constructions.

L'OAP propose 4 constructions. La moyenne des parcelles pourra répondre aux objectifs du SCOT (700m² par logement individuel).

La hauteur des constructions peut être de 8 m maximum jusqu'au sommet de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Les toitures pourront être à 2 pentes faibles (30%) couvertes de tuile rouge, ou en toiture terrasse, végétalisée ou non.

Insertion paysagère et cadre de vie

L'OAP préconise de **conserver les structures végétales existantes situées en front de rue.**

Les clôtures individuelles en bordure de l'espace public devront être en cohérence car elles sont un élément visuel important de ces nouveaux quartiers.

- Une première option peut favoriser un traitement et des plantations communes à toutes les clôtures (haies bocagères libres d'essences locales et variées, éventuellement doublées d'un grillage « noyé » dans la haie).
- Une seconde option peut envisager l'absence de clôture à l'intérieur de la zone AUg,
- Pour aller plus loin, il peut être envisagé l'absence de clôture (type grillage) en bordure d'espace public (voirie). Le maintien du mail végétal actuel en « pas japonais » le long de la voie pourrait suffire.

Les annexes, garages, piscines, abris de jardin ou d'animaux (qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâti existant) ne suivront pas obligatoirement les polygones d'implantation.