



AGGLO PAYS D'ISSOIRE
COMMUNE DE JUMEAUX
Département du Puy-de-Dôme



Révision allégée n°1 du PLU de Jumeaux

3/Orientations d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'urbanisme
Approbation le 18 Février 2020

Révision et Modifications :

Révision sous format allégé n°1 approuvée le 7 Octobre 2025

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 7 Octobre 2025

Réf : 49047

bioinsight .

urbanisme
biodiversité
bioclimatisme

A. PREAMBULE

RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (O.A.P.)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements. Elles sont plus précisément définies par les articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.
- 7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Au titre de l'article R151-8 du Code de l'Urbanisme, les OAP peuvent garantir la cohérence des projets d'aménagement et de constructions avec le projet d'aménagement et de développement durables, si les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, à condition que l'OAP porte au moins sur :

- La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- La mixité fonctionnelle et sociale ;
- La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- Les besoins en matière de stationnement ;
- La desserte par les transports en commun ;
- La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Elles se présentent sous la forme d'une orientation détaillée, accompagnée d'un schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement. **Le schéma graphique n'a qu'une valeur illustrative.** Par exemple, la notion « voie d'accès à créer » vise à illustrer l'orientation écrite. Le positionnement graphique n'est donc que théorique, et peut être déplacé en fonction du projet et de l'orientation écrite.

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jumeaux permet d'organiser une politique volontariste et la mise en œuvre d'outils pour assurer une utilisation optimisée du foncier constructible ainsi qu'un équilibre des différents types d'habitat. Elle permet également d'augmenter la densité et de limiter l'étalement urbain sur cette commune très contrainte par le risque inondation de l'Allier.

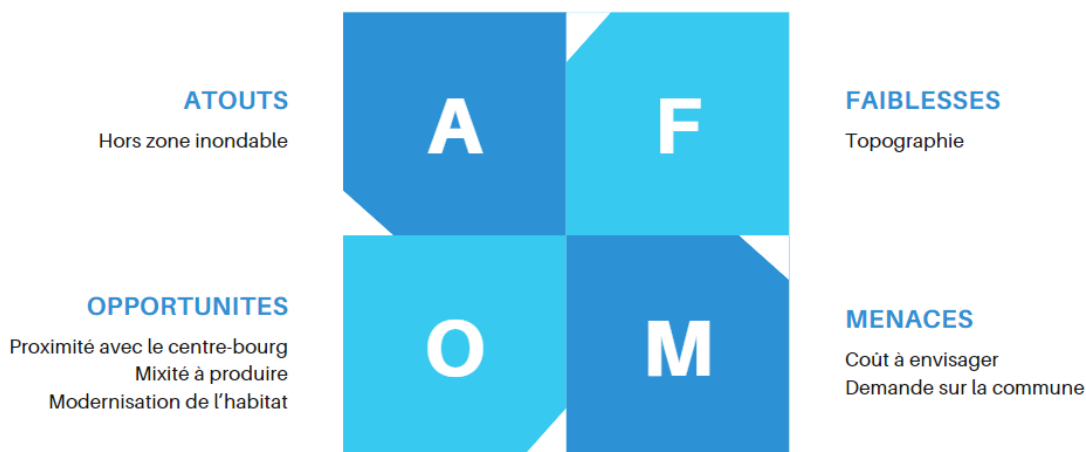
Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable.

B. L'O.A.P. SECTORIELLE DU SECTEUR DE LA MAILLE

UN POTENTIEL FORT

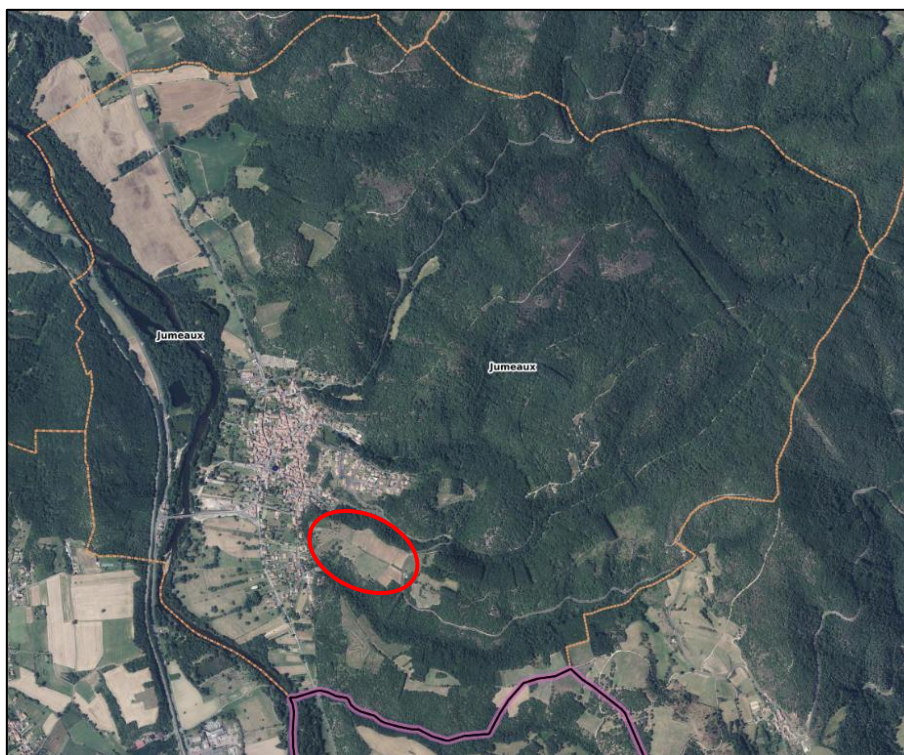
Le dynamisme démographique doit permettre à la commune de maintenir et développer ses différents commerces et services présent sur le bourg.

L'aménagement de la zone de la Maille doit permettre de développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de manière d'habiter. L'objectif est d'en faire un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité du type de logements.



DESSCRIPTIF

- Secteur située à l'Est du bourg au lieu-dit La Maille.
- Zone AUb au PLU.
- Superficie : 6,1 ha dont 2,4 ha pour la zone AUb (dont 0,148 ha pour la voie de desserte à créer), 1,1 ha en zone N et 2,6 ha en zone A.
- La majorité des parcelles présente une superficie comprise entre 500 à 1 000 m². Le découpage parcellaire témoigne du passé anciennement viticole du secteur. Les parcelles se répartissent de part et d'autre du sentier de la Maille. Quelques parcelles de taille plus importante sont à noter au niveau de la futaie existante.



Source : Géoportail

ENJEUX / OBJECTIFS

- Maintenir la population actuellement installée et attirer de nouveaux ménages, en diversifiant l'offre de logements
- Offrir un développement progressif de l'urbanisation
- Intégrer le projet d'aménagement dans son environnement agricole, urbain et paysager
- Intégrer la notion de développement durable dans la conception du futur secteur d'habitat pour offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants
- Préserver la trame agricole présente à l'Est du site

LES GRANDES ORIENTATIONS DE L'AMENAGEMENT

CONDITION D'OUVERTURE A L'URBANISATION

- La zone AUB devra respecter les dispositions de la présente orientation d'aménagement et de programmation.
- Une ouverture à urbanisation immédiate de la zone AUB, sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, devant se réaliser en trois phases minimum :
 - o La phase 2 ne pourra s'engager :
 - o Qu'à partir du moment où 75% de la phase 1 auront été réalisés ;
 - o Et que si le nombre de logements sociaux ne dépasse pas 10% de l'ensemble des logements construits, ou en cours de construction, sur l'emprise de la phase 1.
 - o La phase 3 ne pourra s'engager qu'à partir du moment où 75% de la phase 2 auront été réalisés.



Délimitation potentielle du phasage - non opposable

HABITAT

- L'aménagement du site doit permettre de développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de manière d'habiter. L'objectif est d'en faire un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité du type de logements.
- A terme, ce nouveau quartier pourra accueillir 39 logements.
- Afin d'assurer une diversité des types de logements et de maîtriser la consommation foncière, il est attendu à l'échelle du site :
 - o Une densité brute moyenne de l'ordre de 18,5 logements/hectare
 - o Environ 15% de collectif présentant une densité nette de l'ordre de 40 logements/hectare
 - o Environ 35% d'habitat groupé présentant une densité nette de l'ordre de 25 logements/hectare
 - o Environ 50% d'habitat individuel présentant une densité nette de l'ordre de 15 logements/hectare
- Afin de favoriser la mixité sociale dans l'OAP, le nombre de logements sociaux devra être à minima de 15% sur l'ensemble de l'opération. Leur implantation se fera au sein des phases 1 et 2.

CADRE DE VIE ET PAYSAGE

L'intégration dans son environnement paysager d'un nouveau secteur d'urbanisation suppose la prise en compte des spécificités du site : configuration parcellaire, tissu bâti environnant, éléments paysager existants, topographie, situation vis-à-vis du bourg, vues existantes, cheminements existants..., ainsi concernant :

- **Les espaces communs paysagers :**
 - o Le projet d'aménagement qui sera mis en place devra chercher à mettre en œuvre, lorsque cela est possible :
 - o des espaces communs de respiration (notamment des vergers, jardins partagés, espaces de jeux... à l'Ouest du site) ;
 - o la préservation et la valorisation des éléments paysagers existants sur ou aux abords du site.
 - o En accompagnement des plantations existantes, les espaces communs aménagés pourront accueillir de nouvelles plantations. Il s'agira d'espèces rustiques déjà présentes localement, nécessitant peu d'entretien et peu d'arrosage. Les arbustes seront de préférence, plantés en bosquets et la plantation d'arbres se fera de façon ponctuelle et aléatoire afin de respecter le caractère rural du territoire.
- **L'implantation des constructions :**
 - o Les futures constructions seront adaptées au terrain et non l'inverse. Elles devront respecter le relief naturel du terrain et limiter les mouvements de terre.
 - o L'implantation des constructions sur chaque parcelle devra favoriser la création d'espaces d'intimité, limitant ainsi les vis-à-vis et encourageant une plus grande utilisation des jardins privatifs.
 - o 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. La continuité recherchée sur la rue peut également être assurée par des volumes annexes (garage, dépendance) et des murs. L'important est d'éviter, dans une même rue, des implantations fantaisistes et aléatoires.
- **Le traitement des limites :**
 - o Dans le cas où une limite de parcelle et/ou de phase correspond à une limite naturelle ou agricole, une haie d'arbustes et d'arbres d'essences locales devra être plantée de façon à constituer une lisière et assurer une transition végétalisée. Des compositions d'essences variées locales sont demandées.

ADAPTATION AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

- **Les arbres, cours d'eau/fossé pluvial et haies :**
 - o Eviter l'abattage des arbres matures existants qui sont des climatiseurs naturels (effet tampon thermique par ombrage, transpiration et coalescence) pour lutter contre les îlots de chaleur en visant un bien-être thermique plutôt que de planter de jeunes plants parce que les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présente une mortalité élevée ;
 - o Eviter la destruction du cours d'eau/fossé pluvial le long du chemin ;
 - o Eviter la destruction des haies ;
 - o Eviter la taille des arbres isolés matures et des haies entre le 16 mars et le 15 août inclus pendant la période de nidification et de reproduction des oiseaux.
- **Le bâti :**
 - o Une implantation optimale des futures constructions permettra de favoriser l'emploi des énergies renouvelables (solaire notamment), la mise en œuvre d'un habitat passif ainsi qu'un éclairage naturel optimal. Il s'agira ainsi de :
 - o Privilégier une localisation des bâtis sur le plateau mais pas en limite basse de la partie Ouest ou Sud de l'OAP (stratégie du froid en été) ;
 - o Privilégier une localisation des bâtis sur le plateau mais pas en limite basse de la partie Nord de l'OAP parce que le faible flux réel au sol en hiver réduit la captation passive des apports solaires hivernaux ; ici, une bande tampon de non-aménagement devrait être créée tout le long de cette limite basse ;
 - o Privilégier une orientation Sud de la grande façade des bâtis mais pas Ouest ni Sud-Ouest (le plus grand axe des bâtis, c'est-à-dire leur faitage, sera donc orienté Ouest-Est) :
 - pour éviter la surchauffe d'une grande façade orientée Ouest en fin d'après-midi due à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger (contrairement à un soleil haut dans le ciel pour une grande façade orientée Sud), rayonnement rasant associé de surcroît à un pic de température élevé dont la fréquence augmente maintenant avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;

- pour également exploiter les apports solaires passifs hivernaux pendant la période de chauffage puisqu'en hiver la façade orientée Sud d'un bâti reçoit le plus d'énergie solaire.
 - Permettre une implantation en limite séparative afin de favoriser les bâtis groupés et réduire ainsi les déperditions thermiques ;
 - Privilégier les bâtis compacts, sans trop de décrochements pouvant être néfastes à un bon bilan thermique. Des zones tampons pourront être aménagées au Nord du bâti comme le garage, le cellier, la buanderie...
 - Privilégier une végétalisation des pieds de façade en surface de pleine terre plantée permettant d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
- **Les sols :**
- Il s'agira de favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les îlots de chaleur (albédo élevé, faible émissivité des matériaux... ou surface enherbée);
 - L'imperméabilisation des sols sera à éviter ;
 - L'infiltration sur place des eaux météoriques sera à privilégier.

BIODIVERSITE

- L'aménagement en limite basse des parties Nord et Sud du site sera à éviter. Une bande tampon de non-aménagement sera à observer.
- La trame verte existante en périphérie du site sera à préserver.

DESSERTE DE L'OPERATION ET STATIONNEMENT – DES INFRASTRUCTURES ADAPTEES AU CONTEXTE LOCAL

- L'accès principal au site se fera par l'Est, depuis de la RD33. L'aménagement et la localisation de l'intersection entre la RD33 et la voie d'accès du site devront être définies en concertation avec le gestionnaire de voirie. Aucun accès véhicule ne sera possible depuis le bourg via le chemin existant à l'Ouest du site, sa configuration ne permettant pas un aménagement en tant que voirie.
- Les nouvelles voiries internes au site devront être dimensionnées en fonction de leur rôle :
 - En tant que desserte principale, la voirie qui assurera la liaison entre la RD33 et les secteurs d'habitat identifiera les espaces spécifiques à l'automobile, aux piétons et vélos. Elle présentera une chaussée à double sens dont l'emprise devra être limitée afin de ne pas favoriser la vitesse des véhicules.
 - En tant que desserte secondaire, la voirie qui assurera la desserte des futurs logements au sein des premières phases d'aménagement, présentera une chaussée provisoire à double sens se terminant par un espace de retournement provisoire. Elle devra évoluer en une chaussée à sens unique lorsque un bouclage viaire sera réalisé à l'échelle de l'ensemble des secteurs d'habitat. La sur largeur qui ne sera plus circulée sera alors aménagée en espace vert ou espace de stationnement. La voirie pourra être partagée (pas de démarcation entre les espaces utilisés par les véhicules motorisés, les piétons et les vélos) afin de donner la priorité aux modes actifs.
 - Une noue plantée pourra utilement être installée sur une des rives des voiries pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales.
 - Le traitement des voiries devra limiter l'utilisation de matériaux imperméables.
- Un réseau de cheminements modes doux sera aménagé pour permettre aux habitants de se déplacer en toute sécurité et de rejoindre à pied ou en vélo les parties urbanisées du bourg, ainsi que les cheminements existants en périphérie du site. Les cheminements recevront un traitement perméable, sauf en cas de contraintes techniques particulières.
- Des espaces de stationnement collectif pourront être aménagés au sein de la zone, ils devront bénéficier d'un traitement favorable à leur intégration paysagère, à une gestion raisonnée des eaux pluviales et à la limitation d'îlots de chaleur.

RESEAUX

- **L'assainissement :**
 - La mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales, sera à prévoir.
 - La récupération et la gestion alternative des eaux pluviales seront recherchées :
 - Sur tous les aménagements, 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 perméables...).
 - En complément des ouvrages paysagers de rétention collectifs implantés en points bas du site, et lorsque cela est possible :
 - Une rétention des eaux pluviales à la parcelle sera privilégiée,
 - Un dispositif de gestion des eaux pluviales aérien sera mis en place en accompagnement des aménagements, via un réseau de fossés et de noues paysagers.

- Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel. Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à 1 hectare.
- **L'alimentation en eau potable :**
- La commune et les aménageurs devront se rapprocher du SME pour organiser les études techniques nécessaire à la réalisation du projet.
 - Une conduite d'alimentation structurante traverse le site au niveau du sentier de la Maille. Elle devra être conservée sous une emprise publique ou sous un espace commun.

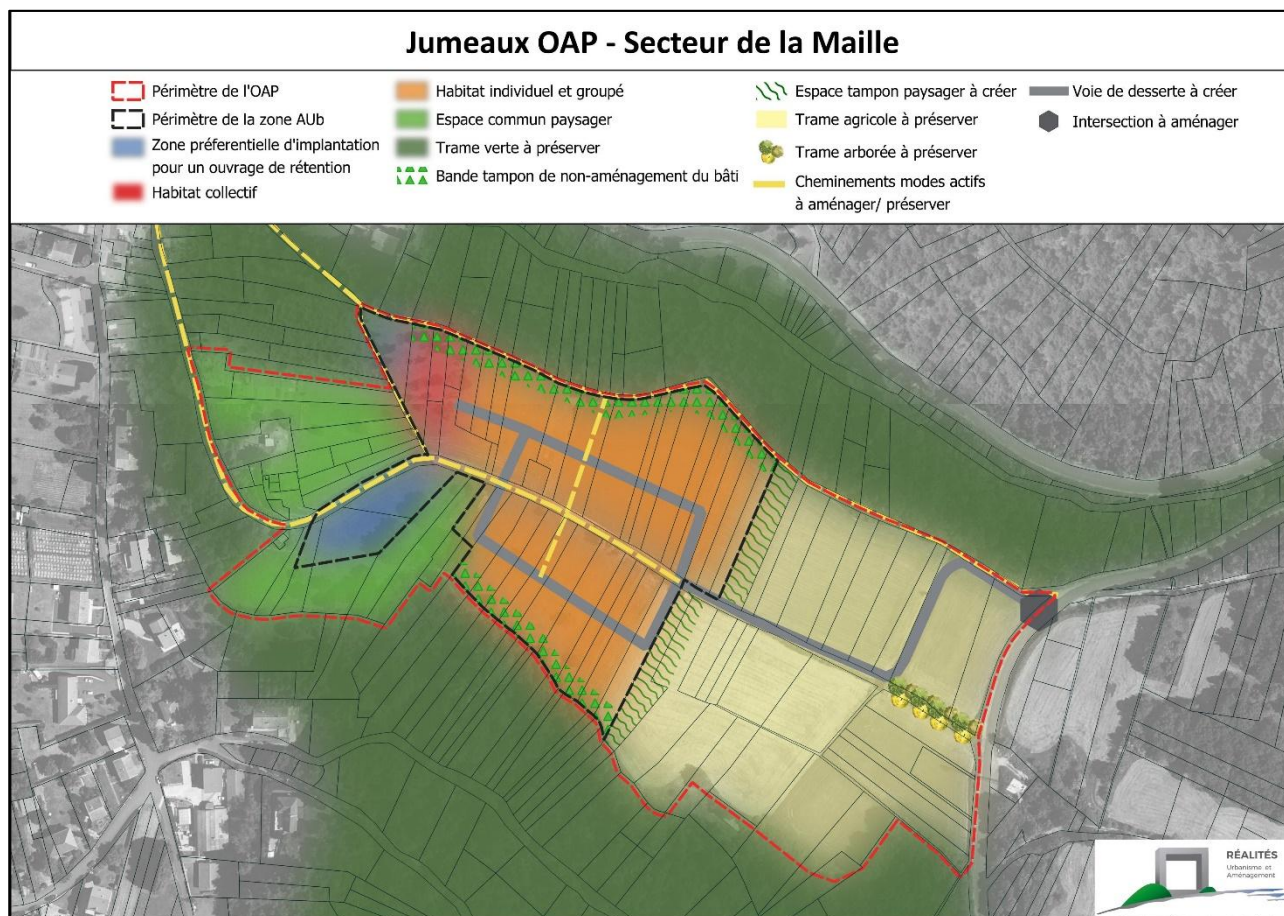


Schéma illustrant les orientations écrites - non opposable

C. LEXIQUE

Bâtiment bioclimatique :

Bâtiment dans lequel le chauffage et la climatisation sont réalisés en tirant le meilleur parti du rayonnement solaire et la circulation naturelle de l'air.

Densité brute :

La densité brute désigne le rapport entre le nombre de logements construits et la surface totale du projet d'aménagement, intégrant la surface utilisée par les équipements publics, la voirie, les espaces verts privés. Les espaces récréatifs publics (parcs, places) ne sont pas intégrés à la densité brute.

Logement ou habitat collectif :

Construction divisée en appartements formant des parties privatives auxquelles sont adjointes des parties communes notamment pour l'accès (hall, escaliers, couloirs), les locaux techniques (chaufferie...), etc. Elle comprend au minimum trois logements et se déploie en général sur plusieurs niveaux.

Logement/ Habitat individuel groupé, mitoyen ou en bande :

Il s'agit de constructions d'habitation construites simultanément, accolées et juxtaposées sur au moins un côté du bâtiment.

Lorsque l'on parle de logement en bande, les constructions sont accolées et juxtaposées sur au moins 2 côtés latéraux du bâtiment.

Logement/Habitat individuel :

Constructions d'habitation non accolées à un autre bâtiment.

Modes actifs :

Modes de déplacement faisant appel à l'énergie musculaire, telle que la marche à pieds, le vélo, la trottinette,...), permettant de réduire les consommations d'énergie et les émissions de gaz à effet de serre.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Cette terminologie figure au code de l'urbanisme pour caractériser l'un des moyens d'équiper une zone à urbaniser afin d'y autoriser des constructions. Le PLU peut ainsi imposer ce mode d'équipement et s'opposer de ce fait à l'urbanisation au coup par coup de la zone au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes. Cette possibilité permet ainsi à la collectivité d'imposer un projet global pour une zone donnée. L'aménagement « d'ensemble » signifie donc que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière.

Source : Réponse du Ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité publiée dans le JO Sénat du 07/01/2016