PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de GILLEY (25271)

PIECE N°1b – OAP MODIFIÉES

PLU initial approuvé le 22/10/2015
Suivi des modifications en date des 14/09/2017, 21/10/2021 et 20/01/2022
Modification de droit commun n°2 approuvée par délibération du : 18/09/2024
DATE ET VISA

SOUS-PRÉFECTURE
23 SEP. 2024
PONTARLIER (Doubs)

18 SEP. 2024

Le Maire,
Gilbert MARGUET

MAIRIE DE GILLEY

DOSSIER D'APPROBATION

OAP initiales réalisées par

Ambiance Art - 1 ès Nargilla 25620 Tarcenay – Tél 03 81 86 44 55 – ambiance.art@dryade.fr
Prélude – 30 rue de Roche 25360 Nancray – Tél 03 81 60 05 48 – contact@prelude-be.fr

Cabinet d'urbanisme DORGAT
3 Avenue de la Découverte
21 000 DIJON
03.80.73.05.90
dorgat@dorgat.fr
www.dorgat.fr

Introduction

RAPPELS SUR LES PRINCIPALES INTENTIONS DU PADD LIÉES AUX FUTURS AMÉNAGEMENTS

Préserver les paysages et le patrimoine communal

Orientations

- Conserver les caractéristiques urbaines et architecturales communales en assurant par le biais de dispositions réglementaires ou de recommandations la sauvegarde des rues et des bâtisses anciennes du village, garantes de l'identité locale et éléments fort du paysage ;

Réduire l'impact environnemental de l'urbanisation

La priorité est donnée à une densification de la trame urbaine actuelle pour laquelle le projet municipal entend répondre au souci d'implanter un minimum d'équipements publics par quartier, y compris pour les quartiers à venir.

Orientations

- Donner la priorité à la densification de l'enveloppe bâtie du village (4.35 ha d'espaces libres ou « dents creuses ») pour consommer moins de foncier (terres agricoles périphériques) et réduire l'utilisation de véhicules motorisés (trajet domicile/école ou domicile/commerce) en encadrant l'aménagement des secteurs les plus importants et les plus stratégiques par la définition d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;
- Urbaniser en priorité les espaces non concernés par des contraintes environnementales, paysagères et/ou d'éventuels risques affectant le sol ;
- Imposer réglementairement une densité urbaine au minimum égale à 13 logements par hectare et par opération d'aménagement sur les zones à urbaniser (AU) soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (DOAP) afin d'encourager à la réalisation de nouveaux modes d'habitat et notamment d'habitat individuel plus « dense» ;
- Encourager par le biais réglementaire (implantation, hauteur, …) à de nouveaux modes d'habitat moins consommateurs d'espace (petits collectifs, habitat jumelé, etc.) s'inspirant dans la mesure du possible de l'organisation traditionnelle du bâti ;
- Rapprocher les constructions des voies et emprises publiques afin de limiter l'imperméabilisation inutile des sols par l'aménagement de voies et d'espaces privatifs conséquents et ainsi les risques de ruissellement ou de pollution des eaux souterraines ;
- Privilégier l'urbanisation des secteurs raccordés ou raccordables au réseau d'assainissement collectif afin de maîtriser au mieux le traitement des effluents domestiques sur le moyen à long terme ;
- Minimiser le développement des écarts pour lequel le développement urbain représente un coût collectif ou conduit à fragiliser les milieux naturels, à morceler l'espace agricole ou à renforcer le mitage paysager. Ainsi, les espaces bâtis périphériques (hameaux, constructions isolées) seront contenus dans leur enveloppe actuelle et la constitution de nouveaux hameaux sera proscrite.
- Autoriser l'usage de matériaux ou processus permettant la production d'énergie renouvelable.
- Mettre en place une gestion globale des eaux pluviales en favorisant l'infiltration et la régulation dans toutes les opérations urbaines nouvelles (limiter les ruissellements, privilégier la rétention ou l'infiltration au plus près du point de chute, etc.), de limiter l'imperméabilisation des terrains et d'encourager à la récupération des eaux de pluie pour les usages domestiques.

Renforcer la lisibilité du village

Les nouvelles constructions ne s'intègrent pas toujours parfaitement bien à la trame urbaine existante, en particulier dû au fait que ces quartiers récents n'ont pas toujours « joué le jeu » de l'identité locale dans leur implantation et dans le respect des hiérarchies urbaines.

Orientations

- Inciter à la densification du tissu bâti existant pour mieux identifier la structure et l'unité du bourg ;
- Renforcer le cœur de village par l'amélioration des équipements et espaces publics existants et le développement de l'offre d'habitat et d'espaces publics, notamment en relation avec l'épicentre du village qui comporte déjà des édifices publics majeurs, (Eglise, Mairie, écoles proches,…).
  Il s'agira de créer un espace central de village tel qu'il a déjà été créé dans ce centre de convergence en continuant la mise en place d'équipements publics nouveaux et leur accompagnement par des espaces publics paysagers (stationnements, espaces de convivialité, aires de jeux, etc.), facteurs de lien social et contribuant à un cadre de vie de qualité ;
- Créer des liaisons piétonnes pour sécuriser le déplacement des résidents.
- Définir et valoriser les entrées du bourg, secteurs sensibles particulièrement exposés au regard depuis les voies d'accès. Il convient en particulier de densifier les espaces d'entrée de ville afin de restructurer les espaces urbains, parfois un peu dilués, et de créer des « façades urbaines » en front des futures rues.
- Il convient de favoriser les possibilités de s'implanter sur les limites séparatives, moyennant l'édiction de règles liées aux limitations de hauteur et au contrôle des ouvertures), et de favoriser également des implantations vis-à-vis de l'alignement sur des dispositions non pas de reculs minimum, mais au contraire de reculs maximum ;
- Renforcer la présence et l'identité historique du quartier ancien de la gare
- Créer des « Façades Urbaines » en front des rues des futurs quartiers, en s'assurant de préserver les perspectives paysagères sur les coeurs d'îlots, en agrémentant les rues par le végétal et en permettant l'aménagement des espaces latéraux par des cheminements piétonniers (modes doux) et l'implantation de micro espaces publics tels que petits squares et lieux de stationnements ;

Améliorer le fonctionnement urbain

Orientations

- Gérer le stationnement dans les futurs quartiers et lors de nouvelles constructions
- Privilégier des voies nouvelles à l'échelle des quartiers et des liaisons inter quartiers en mettant un terme aux impasses

Valoriser les espaces et équipements publics

Orientations

- Requalifier les carrefours majeurs pour assurer la sécurité routière de tous les usagers de la route (automobilistes, piétons, cycles) en partageant la voirie et en précisant les modalités de stationnement ;
- Préserver des espaces réservés aux piétons (notamment pour faciliter les déplacements des scolaires des quartiers périphériques vers l'école et les équipements publics du centre du bourg ;
- Gérer le stationnement dans les futurs quartiers et lors de nouvelles constructions dans le tissu bâti existant en imposant un nombre de places de stationnement selon la destination

des constructions projetées, notamment pour mettre un terme aux stationnements abusifs sur les voies et trottoirs ;

- Privilégier des voies nouvelles à l'échelle des quartiers et des liaisons inter quartiers en mettant un terme aux impasses (voies génératrices de surcoûts pour la collectivité et favorisant la rupture du lien social) et en assurant un partage équitable entre le piéton et la voiture ;
- Renforcer le niveau d'équipements nécessaires à la vie locale (équipements culturels, sportifs et de loisirs) en permettant de nouvelles installations dans le centre bourg et surtout en créant une réserve foncière à l'arrière des équipements publics majeurs en vue de l'aménagement d'installations et d'équipements publics ou d'intérêt collectif complémentaires ;
- Instaurer le Droit de Préemption Urbain (DPU) sur les zones urbaines et à urbaniser pour assurer la mise en oeuvre des projets communaux.

Valoriser les espaces et équipements publics

Orientations

- Valoriser les placettes, facteurs de lien social et contribuant à un cadre de vie de qualité notamment en leur redonnant un usage (lieu de rencontre, d'animation, de stationnement, de jeux, accueil de la fête foraine, et…) ;
- Valoriser au mieux l'existant et notamment les bâtiments communaux et le patrimoine bâti.
- Exiger des implantations du bâti au plus près des voies afin d'améliorer le cadre paysager des secteurs récents, car si dans le centre bourg, c'est l'implantation du bâti qui crée la qualité de l'espace public, dans les espaces pavillonnaires celui-ci est souvent banalisé par le retrait du bâti et la présence de clôtures, bien souvent, opaques ;
- Il convient de revenir sur ces pratiques en permettant les constructions sur les limites séparatives, moyennant l'édiction de règles liées aux limitations de hauteur, ainsi qu'en réglementant des implantations vis-à-vis de l'alignement sur des dispositions de reculs non pas minimum, mais au contraire de reculs maximum ;

Promouvoir une offre résidentielle variée et de qualité

Orientations

- Encourager à la restauration des logements vacants ou sous occupés en particulier dans le village pour la création de logement locatif ou en accession de taille modérée ;
- Pour faire face à la rétention foncière (15%), définir de nouvelles zones constructibles destinées à l'habitat dans le village et se porter acquéreur de ces espaces. Le Droit de Préemption Urbain sera mis en oeuvre le cas échéant pour acquérir le foncier permettant de répondre à cet objectif ;
- Encourager par le biais de dispositions réglementaires incitatives et des orientations d'aménagement et de programmation au maintien à au moins 15% le locatif dans le parc de logements communal et à la diversification du type de logements en permettant l'insertion de petits habitats collectifs de type copropriété horizontale, d'habitat jumelé ou groupé et de logements individuels « denses » au plus près des écoles, commerces et services de proximité ;
- Définir des principes d'organisation des nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation dans un souci de mixité sociale et de qualité d'aménagement (proscrire les « lotissements » en impasse, diversifier la taille des parcelles, travailler sur les transitions, favoriser la continuité du tissu bâti …) ;
- Réduire les possibilités de construire sur les secteurs susceptibles d'être concernés par des risques (mouvement de terrain, insécurité routière, etc.) et informer des risques présents sur des secteurs déjà bâtis ou des zones agricoles potentiellement constructibles.
- Ne pas favoriser une surconsommation du foncier, telle qu'opérée ces dernières années aux échelles départementale et nationale, en donnant la priorité à la densification, à la réhabilitation de l'ancien et au développement du village par le maintien de l'enveloppe

bâtie actuelle et par l'ouverture à l'urbanisation de petits secteurs précis au cœur du village et dans l'enveloppe bâtie actuellement observable (spatiale et théorique et non pas réglementaire ;

- En clair, quelques « poches libres » dans la périphérie immédiate du village ne correspondent pas à des « dents creuses », mais peuvent être envisagées comme des espaces de développement pour de futurs quartiers.
- Il s'agit en particulier :
    - d'ouvrir à l'urbanisation un petit secteur au Sud Ouest du village au lieu dit « Le Tremblet » afin de reconstituer cette entrée du Bourg où le bâti est actuellement perçu comme un peu dilué.
    - d'opérer le prolongement de la Rue des Pâquerettes par son bouclage sur la Rue desPrimevères. L'urbanisation de ce nouveau quartier sera échelonnée dans le temps et encadrée par la définition d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;
    - d'ouvrir à l'urbanisation un petit secteur au lieu dit « Les Caves », à l'Est du bourg sur la partie Nord de la RD 48, où les terrains de rochers affleurants ne constituent pas des terres agricoles de qualité.
    - de conforter par un nouveau quartier au lieu dit « Creux Renard », au Nord du bourg, la jonction bâtie opérée ces dernières années par le « quartier du Stade ».
    - de terminer cette jonction avec le bourg ancien par l'aboutissement de la rue des Fauvettes et de la rue des Bouvreuils sur la rue des Colombières ; ceci en finalisant l'aménagement Ouest du quartier du Stade.
- Les bouclages des voiries, les « Façades urbaines » offrant une densité apparente du bâti sur rue, ainsi que les déplacements doux seront encouragés sur l'ensemble des futurs aménagements dans le tissu bâti existant, ainsi que dans les extensions.

Permettre un projet adapté aux particularités des différents hameaux

Orientations

- Il est nécessaire de faire une distinction entre les secteurs et leurs usages et ainsi de mettre en place un zonage adapté à chaque hameau

Préserver les activités agricoles en place

- Par un zonage particulier - Zone Agricole (A)
- Par la mise en place distinguée des Hameaux constitués (Zones UAh) et de repérages du bâti diffus selon une couleur (Bleu foncé) pour l'habitat existant, ceci en distinguant les fermes (teinte rouge).

Permettre l'évolution du patrimoine bâti ancien existant en lui assurant une protection architecturale

- Permettre sur les écarts la transformation ou l'extension de bâtiments agricoles existants pour favoriser l'accueil, l'habitat, l'hébergement touristique et les activités de restauration liées au tourisme local, ainsi que pour les manifestations occasionnelles publiques ou privées, ceci en appui d'une éventuelle activité agricole présente, mais pas seulement. En clair, les modifications d'usage suite à l'abandon de l'activité agricole sera autorisée et accompagnée d'interventions possibles en rénovation et extension du bâti, ceci dans le respect des volumétries, des matériaux et des couleurs dominantes.
- Il y a nécessité de bien distinguer parmi les bâtisses qui ne possèdent plus un usage agricole, ce qui relève des bâtiments techniques (hangars, loges, étables) de ce qui possède de réelles valeurs patrimoniales.
- Ces bâtisses existantes resteront dans la **zone agricole stricte (A)**

LES PROJETS D'AMENAGEMENT DES FUTURS QUARTIERS

Le Zonage envisagé dans le PLU pour les futurs quartiers
Et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

5 sites particuliers font l'objet de secteurs **OAP.**

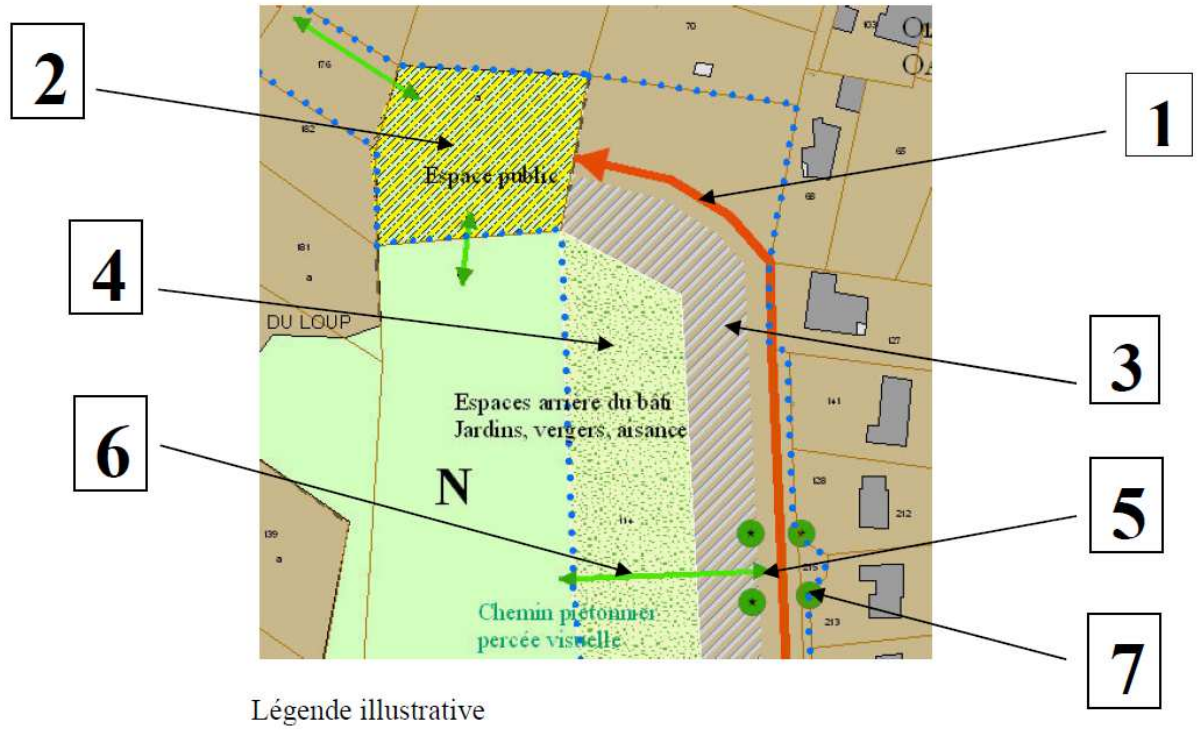
OAP 1
Projet d'une nouvelle centralité urbaine sera couvert par une appellation **OA 1** (**Opération d'Aménagement**) dans le plan de zonage du PLU.

OAP 3 – 4
Secteurs correspondent à des opérations de densification de zones classées **1 AU** dans le plan de zonage.

OAP 6 - 7
Secteurs correspondent à des quartiers nouveaux de zones classées **1 AU** et **2 AU** dans le plan de zonage.

Les divers secteurs repérés dans les OAP sont les suivants :

1 - voies nouvelles (dans la plupart des cas en bouclages sur les rues existantes)
2 - espaces publics, squares, aires de jeux collectifs,
3 - espaces d'implantation pour le bâti nouveau (reculs maximum de 6 mètres vis-à-vis de l'alignement pour les façades à créer),
4 - espaces arrières du bâti, préservés pour des usages d'aisance, de jardins et de vergers,
5 - transparences ou percées dans le bâti pour ménager des vues sur les espaces arrières végétalisés,
6 - chemin piétonniers d'accès sur les espaces naturels
7 - plantations arborées de mise en valeur des chemins et petits carrefours



Légende illustrative

LES PROJETS D'AMENAGEMENT DES FUTURS QUARTIERS

Un projet urbain nouveau au coeur du village

L'espace important situé au centre du village et couvert par un Emplacement Réservé envisage la constitution d'une nouvelle centralité avec comme objectif la constitution de lieux publics tels que :

- stationnements, placette square arborée
- voirie d'accès aménagées et plantées,
- programmes d'habitat collectif de petites dimensions privilégiant l'accueil de personnes âgées,
- extension des écoles et équipements publics,
- autres lieux publics construits selon un programme à préciser

Des quartiers nouveaux pour le village

L'urbanisation des nouveaux quartiers sera échelonnée dans le temps et encadrée par la définition de schémas d'aménagement urbain apportant des solutions aux points suivants :

- liaisons et bouclages de voirie sur la trame viaire existante du village,
- constitution de voies au véritable statut de « Rue de village »,
- façades urbaines privilégiées par le rapprochement du bâti à l'alignement,
  (Reculs maxi 4 mètres et 5 mètres devant les entrées de garages et places de stationnements),
- création de micros espaces publics de stationnement paysagés et plantés en bordure des voies
- création d'espaces publics, stationnement et aire de jeux dans le ou les quartiers plus importants en superficie et en nombre de logements

La volonté d'induire une réelle hiérarchie spatiale se combine nécessairement aux exigences de densité requise.
Cette disposition ne peut laisser engendrer des lotissements habituels qui, dans un tel cas, conduirait à des espaces invivables compte tenu de la possible petitesse des parcelles, et aux risques « d'enfermement pseudo protecteur » dans des clôtures opaques.

Il est utile de rappeler que s'il reste permis de créer des parcelles spacieuses (8 à 12 ares), il est aussi permis de créer des parcelles plus limitées en superficie :

- pour les jeunes qui débutent dans un parcours résidentiel,
- pour les seniors qui, souhaitant rester sur leur village, n'ont plus les capacités ni les envies d'entretenir des superficies importantes.

Ces dispositions sont des réponses à une réelle mixité sociale.

La hiérarchie spatiale évoquée se traduira par une constitution et une préservation des espaces privatifs situés sur l'arrière du bâti.
Seul ce mode opératoire généralisé peut conduire à créer des coeurs d'îlot végétalisés où sont favorisés les usages suivants :

- espaces privés d'intimité,
- jardins potagers,
- vergers.

Il est permis de prévoir au centre des îlots importants, des espaces de jeux collectifs au bâti environnant (Limitant ainsi le nombre des toboggans, trampolines et autres objets d'une société consumériste qui développe l'individualisme à outrance !...),
Il est également permis de prévoir des cheminements piétonniers pour conduire à ces coeurs d'îlots partagés depuis l'espace public de la rue.

L'ensemble des autres secteurs réellement urbanisables au titre de l'habitat sera classé en zone **AU** (1 AU et 2 AU) dans le zonage du PLU.

Ces espaces privilégieront une dominante naturelle de vergers et de jardins sur l'arrière du bâti en y admettant cependant certaines constructions dites annexes et directement liées à leurs usages naturels et de villégiature.

Si ces espaces restent constructibles de manière sporadique et limitée, il ne peut être considéré qu'ils correspondent à des espaces d'urbanisation au sens habituel ; ils ne sont pas à des lieux de consommation des espaces naturels puisqu'ils en revendiquent ces valeurs.

Par ailleurs la densité requise sur l'enveloppe globale d'un futur quartier (AU) est reportée en bordure des voies à créer, satisfaisant en cela les aspects quantitatifs, mais aussi qualitatifs requis.

Rappels des éléments récents du Code de l'Urbanisme en matière d'aménagement urbain :

L'article L 123 - 1 - 5 § 4-7-9 (notamment) rappelé ci-dessous, permet la mise en place des dispositions d'urbanisme évoquées plus avant

LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V)

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelle ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, le règlement peut :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, etc…

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

7°bis. Identifier et délimiter les quartiers, îlots, voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

7 secteurs sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, outils créés par la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU) et précisés par les Lois Urbanisme & Habitat (UH) et Grenelle II.
Ces secteurs sont identifiés sur les plans de zonage par un périmètre en tireté bleu et un numéro (OAP + n°).
Et les principes forts définis pour le développement de ces secteurs urbains (U) ou à urbaniser (AU) sont présentés dans le document 1.b du projet de PLU.
Un principe est commun à tous ces secteurs OAP : l'exigence d'une densité moyenne de 13 logements par hectares (hors voirie et espaces publics) pour toute opération d'aménagement.
Il est probable que le programme opérationnel à terme sur l'OAP 1 dans le centre du village offre une densité théorique supérieure. Mais il est clair que cette opération à dominante publique ne permet pas l'application de ces calculs compte tenu de la multiplicité des fonctions envisagées.

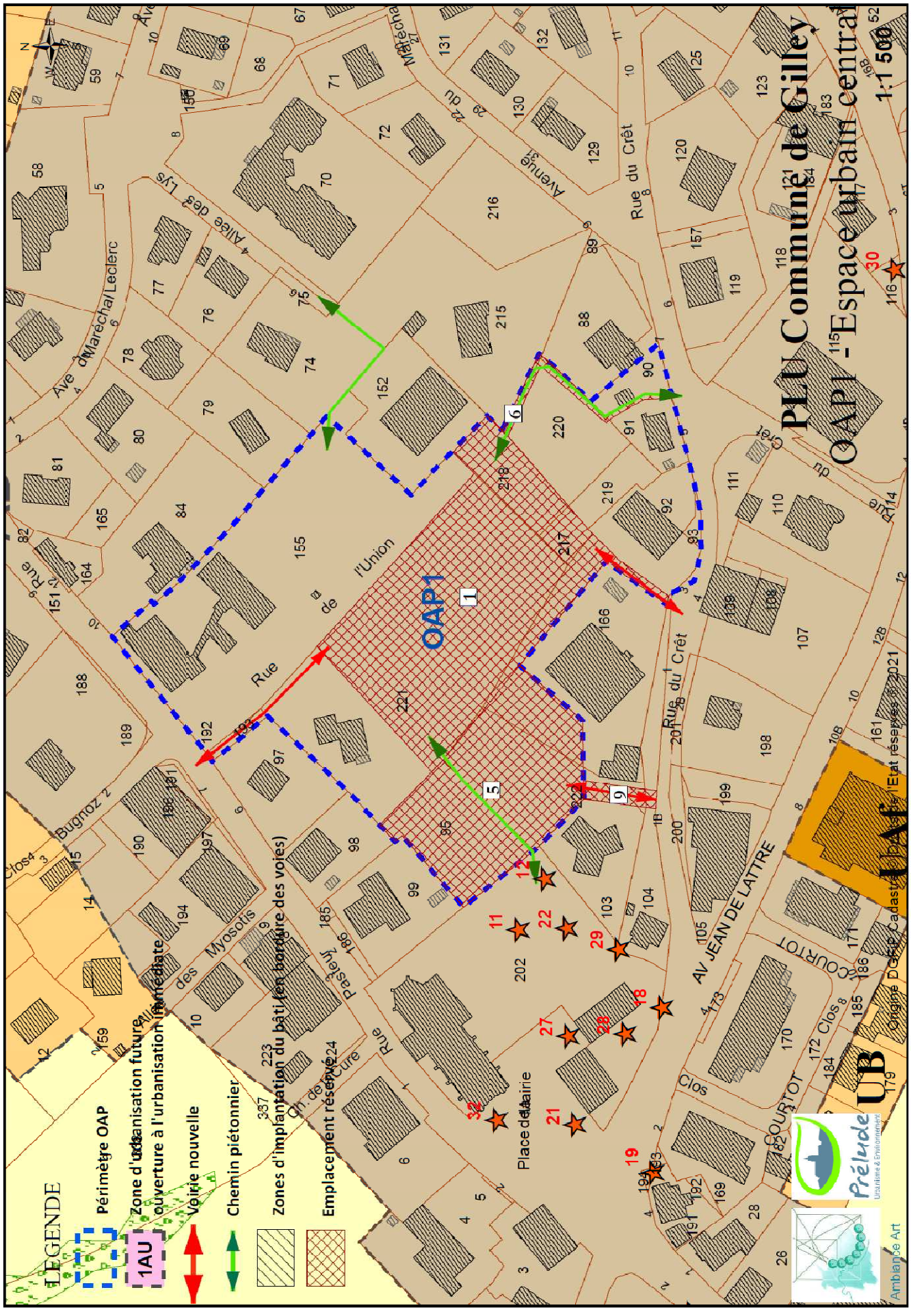
Il est à noter que des dispositions précises d'implantation du bâti sont mises en place sur ces nouveaux quartiers qui entendent améliorer les habitudes anciennes qui ont conduit à la réalisation généralisée des lotissements. En effet et en cohérence avec les dispositions du règlement des zones AU, le bâti devra s'implanter en bordure rapprochée des voies (Cf. page 64 du présent Rapport de Présentation)
Les trames hachurées des plans des différentes OAP n'imposent pas des « « continuum construits » généralisés, mais correspondent à des secteurs d'implantation du bâti où les « façades urbaines » des rues apporteront peut être (?) à terme, une alternative aux clôtures et autres projets « individualistes et déconnectés ».

OAP 1 - Quartier « Centre bourg »

Cet espace est pour l'heure à dominante publique. Y sont présents le cimetière, les écoles, les espaces liés à cet équipement. Il convient de réaliser un maximum de liaisons piétonnières sur cet espace qui est de fait, le véritable centre public de Gilley en relation étroite avec le pole public de la mairie et de l'église.

Toutes les nouvelles voies piétonnières seront en liaisons les unes aux autres avec la réalisation en partie centrale de ce futur quartier. L'Emplacement Réservé n° 5 correspond à l'extension du cimetière, mais un cheminement peut être aménagé sur cette partie Ouest de l'opération.
L'Emplacement Réservé n° 1 correspond à l'ensemble de l'aménagement projeté contre les écoles.
Cet ER n° 1 et l'ER n° 6 prolongent les chemins piétonniers au Sud en liaison sur la Rue du Crêt.
Une autre liaison piétonnière pourrait être envisagée en prolongement de l'allée des Lys, aujourd'hui en impasse, Mais des problèmes topographiques ne permettent pas à ce jour d'assurer et d'imposer cette connexion. Elle est mentionnée pour mémoire dans ce projet.




PLU Commune de Gilley
OAP1 - Espace urbain central
1:1 500
OAP1
LEGENDE
Périmètre OAP
Zone d'urbanisation future ouverture à l'urbanisation immédiate
1AU
Voirie nouvelle
Chemin piétonnier
Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
Emplacement réservé
Rue de l'Union
Rue du Crêt
Avenue du Maréchal Leclerc
Allée des Lys
Rue des Myosotis
Rue Pasteur
Place de la Mairie
AV JEAN DE LATTRE
COURTOT
Clos
Bugnoz
Ambiance Art
Prélude
UB
Origine DGFP Cadastre © Dirigée de l'Etat réservés © 2021

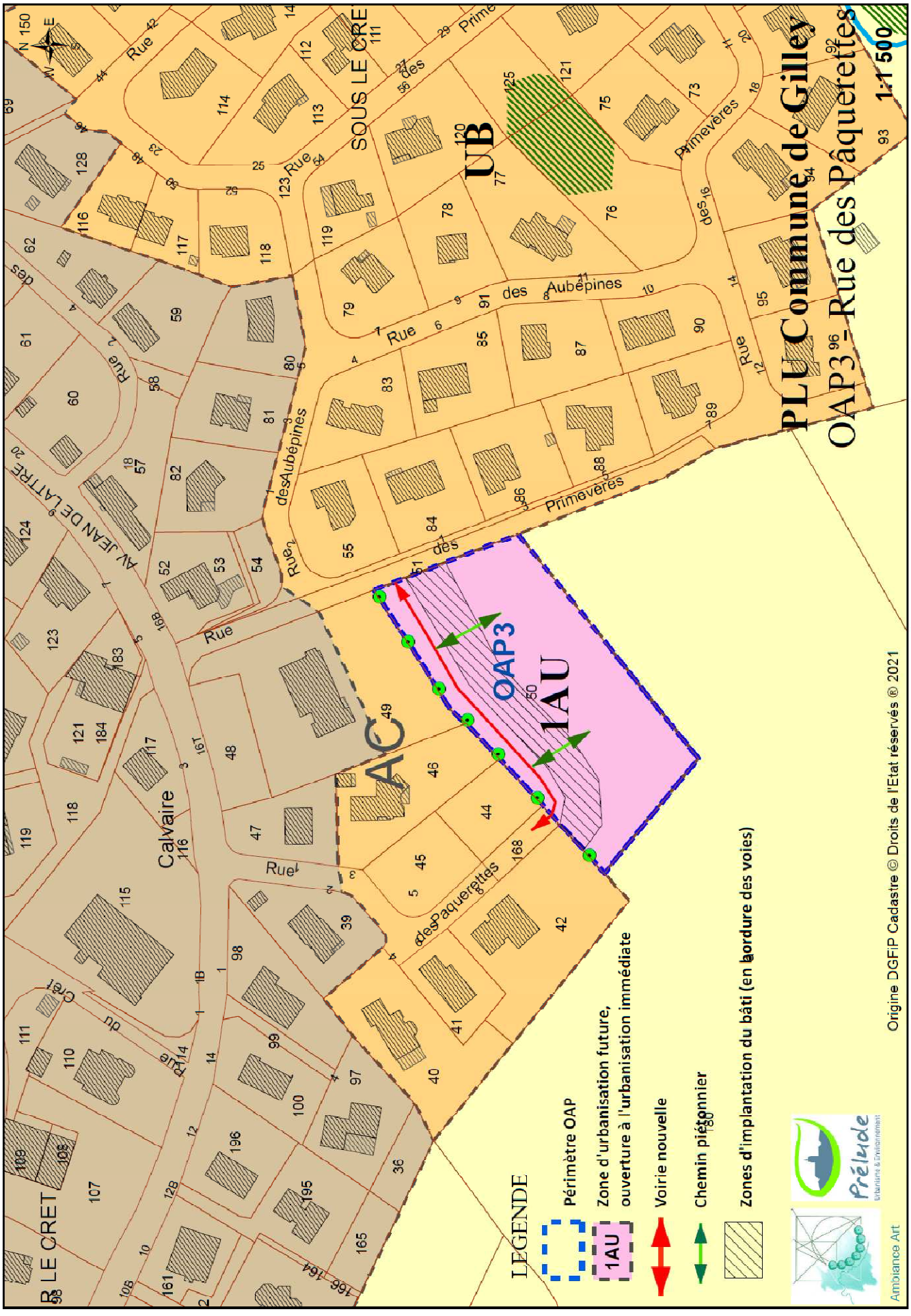
OAP 3 - Quartier « Les Pâquerettes »

Cet espace est également à dominante naturelle, et correspond une zone classée en zone NC dans le POS mis en révision. Il est en liaison directe avec le quartier « Sous le Crêt » récemment réalisé.

Une voie nouvelle doit être réalisée afin de mettre en relation la Voie des Pâquerettes avec le Chemin d'exploitation n° 14 qui correspond à la rue Ouest de ce quartier du Crêt.
Un découpage parcellaire de lanières étroites devra permettre la constitution d'un bâti sur rue en préservant les espaces arrières de manière telle que définie dans le PADD.

Les diverses dispositions d'aménagement des linéaires de la future voie seront respectées telles qu'elles sont définies dans les généralités d'aménagement ; notamment par l'implantation préconisée d'un bâti rapproché sur rue.



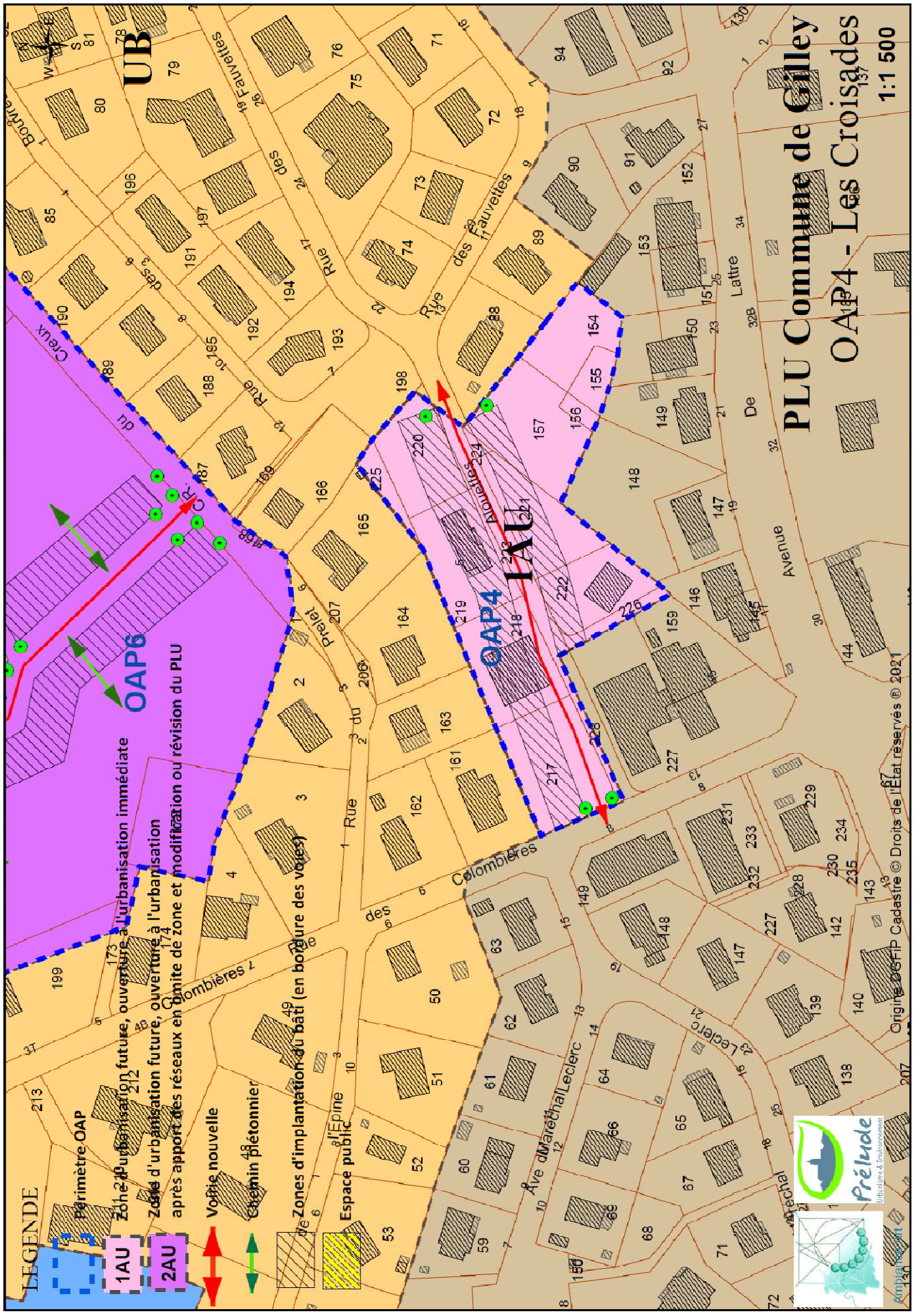

PLU Commune de Gilley
OAP3 - Rue des Pâquerettes
1:1 500
UB
1AU
AC
OAP3
LEGENDE
Périmètre OAP
Zone d'urbanisation future, ouverture à l'urbanisation immédiate
Voirie nouvelle
Chemin piétonnier
Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2021
Ambiance Art
Prélude
Urbanisme & Environnement
Calvaire
AV JEAN DE LATTRE
SOUS LE CRET
R LE CRET
Rue des Aubépines
Rue des Primevères
Rue des Paquerettes

OAP 4 - Quartier « Les Croisades »

Ces petits espaces correspondent à des parcelles ou des ensembles parcellaires libres en aboutissement final des opérations « Stade 1 », « Stade 2 », Stade 3 » (actuelle zone UB du PLU au Nord du village) (ancienne zone 2 NA du POS révisé)
L'essentiel de l'aménagement porte sur le prolongement de la rue des Fauvettes à l'est de cet espace et son bouclage sur la Rue des Colombières.
Les plantations marqueront avantageusement et spatialement les connexions des nouvelles voies et les petits carrefours créés.

Les diverses dispositions d'aménagement des linéaires de la future voie seront respectées telles qu'elles sont définies dans les généralités d'aménagement ; notamment par l'implantation préconisée d'un bâti rapproché sur rue.




PLU Commune de Gilley
OAP4 - Les Croisades
1:1 500
UB
IAU
OAP4
OAP6
LEGENDE
Périmètre OAP
1AU
Zone d'urbanisation future, ouverture à l'urbanisation immédiate
2AU
Zone d'urbanisation future, ouverture à l'urbanisation après apport des réseaux en limite de zone et modification ou révision du PLU
Voirie nouvelle
Chemin piétonnier
Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
Espace public
Origine DGFIP Cadastre © Droits de l'Etat réservés ® 2021
Prélude
Ambiance Art

OAP 6 - Quartier « Creux Renard »

Ce nouveau quartier est envisagé par la commune de Gilley dans sa globalité, mais la collectivité n'assure pas la totalité de la maîtrise des sols.

PROGRAMMATION

L'aménagement de la zone est soumis à l'obligation de réaliser une opération d'aménagement d'ensemble traduisant un aménagement progressif (sur la période 2024-2030) et portant sur une surface de 1.72 hectares, afin de prendre en compte les enjeux de modération de la consommation de l'espace imposés par la Loi Climat et Résilience, ainsi que les objectifs de développement alloués au titre du SCOT en cours d'élaboration (la Commune de Gilley étant identifiée comme une commune de bourg-centre avec des objectifs de logements estimés à 350 logements entre 2020 et 2040).

Comme évoqué, le développement de la zone devra prévoir la réalisation de minimum deux tranches de travaux permettant de répartir l'offre de logements sur les années 2024-2030.

À noter que l'emprise identifiée au sein des OAP illustratives peut être exclue de l'obligation d'opération d'ensemble. Les deux parcelles suivantes devront respecter les dispositions suivantes :

- Pour le surplus de la parcelle AD199, seules sont autorisées les annexes de la constructions existantes
- Pour la parcelle AD172, seul un logement individuel isolé est admis et raccordable à travers un accès à créer sur la parcelle AD173. En cas d'intégration dans l'opération d'ensemble de ces deux parcelles, les conditions ci-dessus seront écartées, la parcelle AD172 devra être desservie par la trame viaire de la future opération et la possibilité d'utiliser l'assiette de la parcelle AD173 devra être questionnée pour créer un éventuel cheminement piétonnier avec la Rue des Colombières.

L'opération devra permettre la réalisation d'environ 34 logements en application de la densité de 20 logements à l'hectare attendue au titre du SCOT en cours d'élaboration. La mise en œuvre d'une densité optimisée au sein de cette opération permet de traduire les objectifs de modération de la consommation de l'espace imposés par la loi Climat et Résilience d'Août 2021.

Cette densité sera répartie, avec plus ou moins de compacité entre les différentes phases d'aménagement, en fonction de leur taille et de leur environnement, elles devront répondre aux grands principes de mixité exposés ci-après.

Afin de répondre aux besoins des différents parcours de vie et de poursuivre la politique de diversification engagée sur le territoire, la programmation de logement devra s'appuyer sur une typologie variée et adaptée comprenant la mise en œuvre d'un programme mixte d'habitat individuel (éventuellement jumelé ou en bande) et d'habitat intermédiaire (petit collectif ou logement groupé). L'objectif attendu étant l'accueil d'une population variée, en réponse à une nécessité de mixité sociale et intergénérationnelle, l'offre de logements devra permettre de répondre à la plus large demande possible en variant notamment la taille des logements et leur statut.

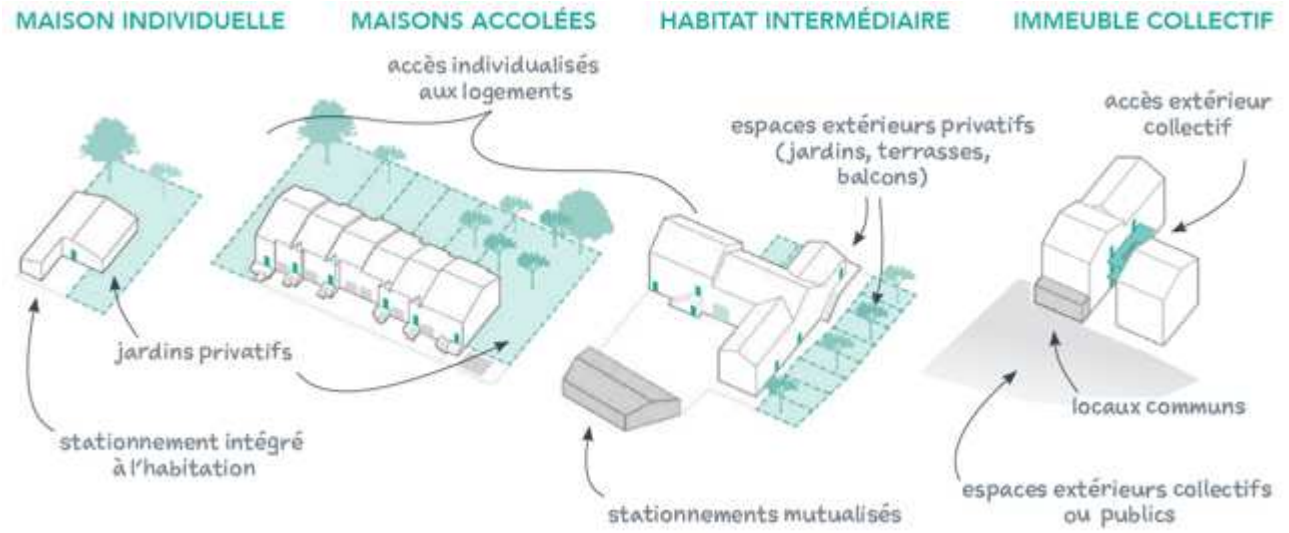
Il est donc attendu sur l'ensemble de la zone :

Formes d'habitat			**Types et statuts**		
Habitat individuel	**Individuel intermédiaire**	**Collectif**	**Petit logement ≤ T3**	**Logements locatifs**	**Logements conventionnés**
45% soit maximum 15 logements	40% soit maximum 13 logements	15% soit minimum 6 logements	20% soit minimum 7 logements	20% soit minimum 7 logements	20 %

- Il est entendu par habitat individuel (isolé ou accolé) : une construction qui ne comprend qu'un logement et qui est desservie par une entrée individuelle, par opposition à l'habitat intermédiaire (confère définition ci-dessous). La construction peut être
  - Implantée en retrait de la limite séparative ou en limite sans être accolée à une autre, elle est alors dite isolée
  - Implantée sur une seule limite séparative, accolée à une autre construction (le plus souvent par le garage mais pas obligatoirement), elle est dite alors jumelée
  - Implantée sur deux limites séparatives dans le cadre d'une programme minimum de 3 logements, elle est alors dite accolée.

- Un logement collectif est une forme d'habitat qui regroupe plusieurs logements au sein d'un même bâtiment desservi par une entrée commune (à distinguer de l'habitat intermédiaire en hauteur).

- Un logement intermédiaire correspond à une forme urbaine entre l'habitat pavillonnaire et le bâtiment collectif qualifié d'immeuble. Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés d'une hauteur minimale rez-de-chaussée plus un étage. Chaque logement dispose d'un accès individualisé et d'un espace extérieur soit sous forme de jardin privatif, soit sous forme de terrasse ou balcon. Tous deux devant présenter une superficie d'espace disponible permettant aux occupants potentiels de manger à l'extérieur.



Source « Allier qualité et densité en milieu rural – Pour un urbanisme durable – DDT de Saône et Loire, Côte d'Or et Doubs ».

L'aménagement de la zone doit prendre en compte et traduire les principes suivants :

⇨ S'assurer de la faisabilité technique de l'échelonnement au niveau des réseaux publics, étant entendu qu'un aménageur ne pourra pas obtenir l'autorisation d'aménager s'il décide de débuter l'aménagement d'une zone par un secteur qui ne dispose pas de la totalité des réseaux publics en capacité suffisante pour desservir son opération.

⇨ Intégrer des possibilités d'un développement futur harmonieux. D'une manière générale, l'opération doit permettre et anticiper le développement de l'opération vers l'Est. Les opérations futur devront pouvoir être greffées simplement à la structure urbaine d'attache.

TRAME VIAIRE

À titre liminaire il est rappelé les grands principes suivants :

- Les voies de circulation devront respecter les caractéristiques techniques pour pouvoir recevoir un trafic urbain comprenant véhicules légers, cycles, piétons et véhicules de secours ou d'enlèvement des ordures ménagères. Le traitement des entrées de la zone de

développement sur les voies de desserte existantes devra être qualitatif et garantir la sécurité des usagers de la voie (tant piétons que véhicules).

- Les projets devront tenir compte des piétons et de leur sécurité et comporter en conséquence des trottoirs et/ou des cheminements dans des conditions de sécurité et de confort. Une réflexion devra également être menée sur les possibilités et l'opportunité de création de voies cyclables en fonction du réseau actuel ou futur environnant. À ce titre, il sera recherché la création d'une jonction directe avec le chemin existant au sud de l'opération.
- Les caractéristiques techniques de la voirie devront également permettre d'assurer une identification aisée des espaces privatifs par rapport aux espaces collectifs.
- Au sein de l'espace collectif (hors emprise des lots) et en sus des obligations de stationnement privatif imposées pour les constructions au titre du règlement, les voies seront ponctuées par des espaces de stationnement visiteurs en nombre suffisant.
- Afin de veiller à une meilleure sécurité dans l'espace collectif, il est imposé de ne pas créer des voies dans une forme incitant à la vitesse des véhicules (telle qu'une chaussée surdimensionnée ou une voie droite de grande longueur). Des aménagements permettant de réduire la vitesse devront être mis en place le cas échant. Il convient également de faciliter la visibilité aux carrefours d'usage courant et lors de l'insertion de véhicules sur les voies.
- La trame viaire et les aires de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.

En détail, l'aménagement de l'opération s'appuiera sur la création d'une trame viaire interne principale assurant un bouclage entre la Rue des Colombières à l'Ouest, et les rues des Prelets et du creux renard au Sud. Des voies secondaires (de gabarit moindre) pourront venir étoffer le maillage viaire en réponse au parti d'aménagement retenu afin d'aller desservir l'ensemble de l'opération.

Il est également attendu la création d'un accès en attente qui permettra une desserte à long terme à l'Est de l'opération.

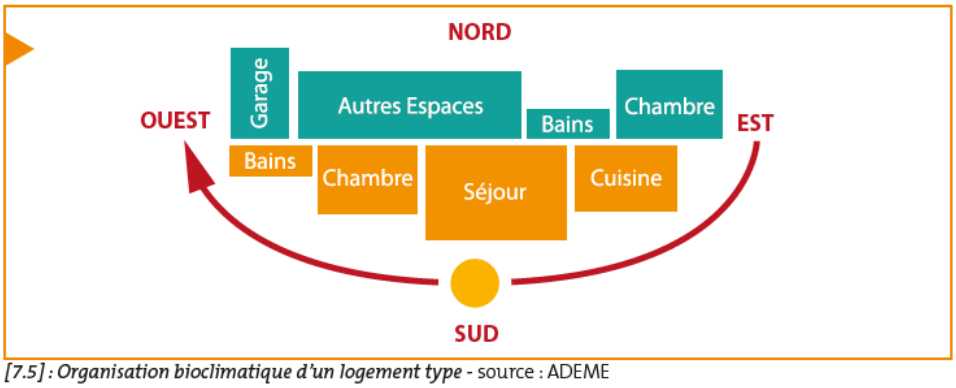
PRINCIPES D'AMENAGEMENT GÉNÉRAUX

Les constructions neuves étant désormais soumises à des normes exigeantes en matière de performance énergétiques, les présentes orientations ne prévoient pas la fixation d'objectifs quantifiés spécifiques, mais la conception des opérations (d'une ou plusieurs constructions) devra traduire les objectifs de bioclimatisme (tant en hiver, qu'en été) pour limiter les déperditions énergétiques. Ces objectifs s'imposent également lors de l'extension de constructions existantes.

La conception bioclimatique s'appuie sur des stratégies et techniques architecturales ou naturelles (végétalisation) cherchant à privilégier les constructions passives basse consommation qui profitent au maximum du soleil en hiver et de s'en protègent durant l'été. Ainsi, la conception et l'orientation des bâtiments doivent exploiter au maximum l'énergie et la lumière du soleil. Il est attendu de :

- Prioriser et maximiser les surfaces vitrées au Sud qui bénéficient d'un apport maximum de soleil en hiver (chauffage passif) et de les accompagner de protections solaires horizontales dimensionnées pour bloquer le rayonnement solaire en été.
- Prioriser les murs aveugles ou les espaces tampons (annexes, garages, cellier…) au nord, tout en cherchant à minimiser les surfaces vitrées sur cette façade (pour limiter les déperditions énergétiques).
- Accompagner les ouvertures implantées à l'Est et l'Ouest (qui bénéficient d'un fort rayonnement solaire en été) de protections solaires verticales ou d'une végétation caduque (qui permettent de protéger du rayonnement estival tout en offrant un maximum de rayonnement hivernal).
- Rechercher la compacité des formes bâties pour optimiser l'enveloppe thermique et limiter les déperditions et favoriser les locaux traversants pour permettre une meilleure ventilation naturelle.

Il convient également de tirer parti des avantages du site d'accueil tout en se protégeant de ses contraintes. La végétation et les constructions existantes doivent être prises en compte lors de la conception notamment pour limiter les masques solaires hivernaux.



[7.5] : Organisation bioclimatique d'un logement type - source : ADEME

Le découpage parcellaire, de taille et formes variées, doit permettre d'optimiser la surface des terrains à urbaniser tout en consacrant une part à l'accueil des espaces publics. Les surfaces artificialisées devront être limitées au maximum.

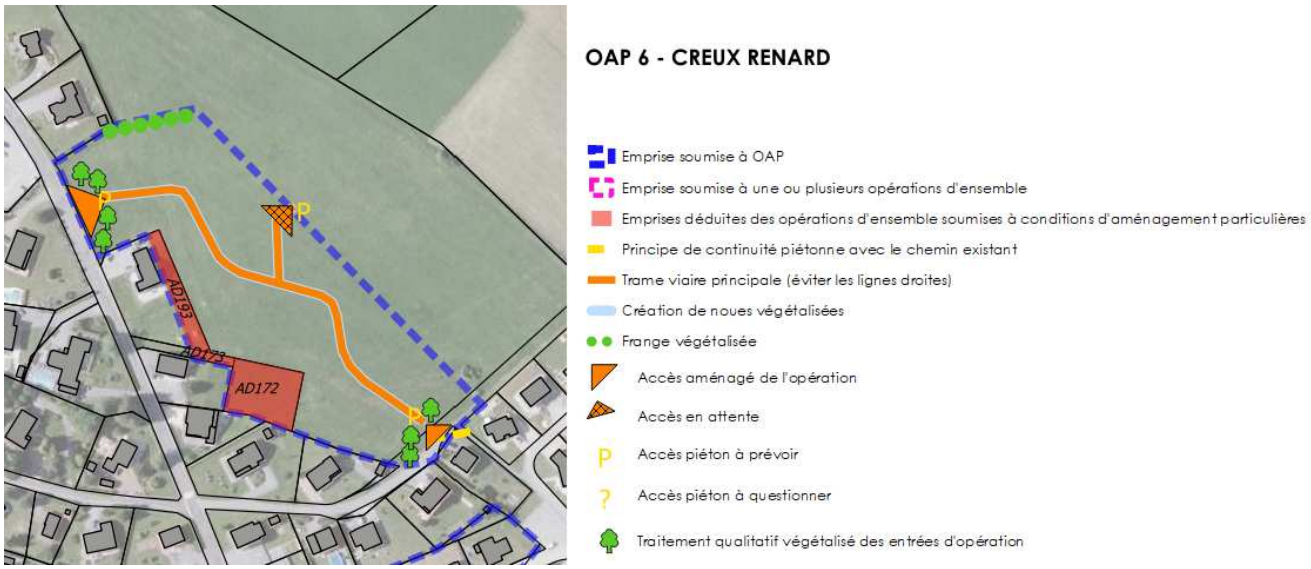
Les plans de conception des espaces collectifs et privatifs doivent être conçus sur la base des principes de gestion intégrée des eaux pluviales et respecter certaines prescriptions favorables au maintien d'une trame de nature en ville à savoir :

- Au moins 50% des surfaces de stationnement situées dans l'espace collectif sont réalisées avec des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.
- Respect des principes de gestion intégrée des eaux pluviales à savoir :
  - Éviter l'imperméabilisation des nouveaux sols. À ce titre, l'ensemble de l'opération devra maintenir un pourcentage minimum de 30% de pleine terre non imperméabilisée. Ce pourcentage pourra être réparti au sein des différents lots en fonction des attentes en matière de typologie par exemple, avec un objectif minimum de 20% imposé au sein de chaque lot à vocation d'habitat et 15% au sein des lots d'équipements communs. Ces objectifs devront être respectés pour chaque opération ou tranches de travaux et les marges de compatibilités introduites par l'application des OAP seront évaluées dans une marge maximale de plus ou moins 15%.
  - Éviter le ruissellement des petites pluies en les gérant « au plus près » ;
  - Déconnecter les eaux pluviales issues des voiries et espaces collectifs des réseaux et les diriger vers les espaces verts via un système de noues paysagères implantées le long des voiries ;
  - Réduire l'impact des pluies plus fortes sur les réseaux, en tamponnant et en stockant ;
  - Anticiper la gestion des eaux pluviales dès que possible dans le projet, y compris pour les pluies les plus importantes.
  - Chaque construction devra réponde au nécessaire principe de récupération et de recueil des eaux pluviales préalablement à leur rejet et infiltration sur la parcelle, via la mise en œuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m3, qui devra être intégré à la construction et ne pas être visible depuis le domaine public.
  - Les eaux pluviales de l'opération doivent être traitées au sein de l'opération, à travers les noues et au sein de chaque lot. Ainsi, chaque construction principale devra réponde au nécessaire principe de récupération et de recueil des eaux pluviales préalablement à leur rejet et infiltration sur la parcelle via la mise en oeuvre d'un dispositif de stockage individuel d'une capacité minimale de 5m3, qui devra être intégré à la construction et ne pas être visible depuis le domaine public. En cas de non infiltration possible des eaux pluviales au sein des lots privatifs, la gestion des eaux pluviales devra être prise en compte dans le dimensionnement des ouvrages collectifs.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT SPÉCIFIQUES

L'opération doit prendre en compte les principes suivants pour faciliter son intégration dans les paysages, notamment urbain et agricoles.

- Il est attendu la mise en œuvre d'un épannelage progressif des constructions avec les constructions les plus denses et les plus hautes au cœur de l'opération. Le pavillonnaire individuel devra prioritairement être privilégié en accroche des logements existants afin de faciliter la transition urbaine et réduire les conflits de voisinage. Une faible densité et une hauteur moindre est également attendue au nord de l'opération en lien avec les terres agricoles pour faciliter l'intégration de l'opération dans le paysage. Cette intégration sera renforcée par la mise en place d'une « ligne » végétalisée constituée d'essences locales en arrière de propriété.
- Les constructions devront être implantées en bordure et parallèlement aux voies principales afin de permettre la mise en place d'un ordonnancement urbain et de dégager les arrières de propriétés. Il est attendu que le long des rues principales les constructions s'implantent en tout partie dans une bande de 0 à 10m de l'alignement (sauf contrainte technique à justifier). Cette disposition vise notamment à limiter l'imperméabilisation sur la partie en lien avec le domaine public en y prévoyant la création des accès, stationnement et implantation des façades principales.
- La partie centrale de l'opération accueillera un lieu de vie public constitué d'espace végétalisés ou semi-végétalisés. Il est attendu que cette espace puisse profiter pour la gestion intermédiaire des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération. Cet espace ne se contentera pas d'être un espace « simplement vert », mais devra correspondre à un véritable aménagement d'espace libre et public végétalisé, en accompagnement du bâti collectif ou dense à prévoir au sein de l'opération.
- Toutes les constructions inscrites au sein de l'opération se raccorderont à la trame viaire à créer.
- Les accès principaux de l'opération, tels qu'illustrés sur l'illustration ci-dessous, devront faire l'objet d'un traitement qualitatif végétalisés et sécuritaire.
- Les clôtures devront rester perméables pour la petite faune sauvage. La plantation de haies arbustives et diversifiées en limite de propriété sera encouragée, sous réserve qu'elles n'entravent pas la visibilité au droit des carrefours. Les haies monospécifiques opaques (de type thuyas ou laurier cerise) seront interdites. Les plantations des espaces publics seront composées d'essences locales, dans un esprit champêtre et naturel.



OAP 7 - Quartier « Pâture dessous »

Ce nouveau quartier est également envisagé par la commune de Gilley dans sa globalité. La réalisation pourra s'exécuter par phases successives pour autant que le fonctionnement global soit respecté par chacune des phases opérationnelles.

- Trame viaire

Plusieurs voies en bouclage sont à connecter sur l'Allée des Iris à l'Est de la petite zone UB située entre les deux espaces d'activités UY, sur le chemin rural n° 31 au Nord de ce nouveau quartier et sur la Route Départementale n° 48, assurant de ce fait et par un aménagement circonstancié la spatialisation affirmée de l'entrée Est du village de Gilley.

La topographie locale impose un tracé particulier de ces nouvelles voies que le linéaire permettra d'absorber.

Le profil de voie sera adapté à une circulation douce et au principe de partage de l'espace de type « rue de village ». Un chemin piétonnier sera aménagé en lien avec un espace public au nord de la zone.

De petites aires de stationnement collectives seront aménagées au bord des voies.

La voie de desserte et les aires de stationnement seront aménagées de telle sorte à limiter l'imperméabilisation inutile des sols.

- Trame bâtie

Un programme mixte de maisons individuelles et d'habitat groupé (et/ou de petits collectifs) est à élaborer sur cette zone.

L'implantation des constructions devra :
- favoriser leur intégration dans le site, notamment depuis le lointain ;
- être conçue de manière à limiter les mouvements de terre (remblais/déblais) et les linéaires de voirie privative (implantation d'un bâti rapproché sur rue) ;
- privilégier une exposition favorable à l'exploitation de l'énergie solaire ;
- assurer une cohérence en matière de volume, de façade et de sens de faitage.

Au regard du risque d'affaissement/effondrement des sols (aléa faible à fort au niveau des dolines), la réalisation d'une étude géotechnique préalablement à tout aménagement est vivement conseillée. Une étude de sol est dans tous les cas obligatoire avant toute construction au regard du risque de retrait-gonflement des argiles identifié d'aléa « moyen » sur la partie nord de la zone. Cette étude doit permettre de vérifier la nature, la géométrie et les caractéristiques géotechniques des formations géologiques présentes au droit de la parcelle et de mettre en oeuvre le cas échéant les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, afin de prévenir le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

- Densité et mixité urbaine

Rappel : la densité nette urbaine est fixée à au moins 13 logements par hectare et par opération d'aménagement sur toutes les zones à urbaniser (AU).

L'opération d'aménagement devra mettre en oeuvre un programme d'habitat mixte (diversité des statuts et typologique). Au moins 20% du programme de logements envisagé sera affecté à la réalisation de collectifs ou d'habitat groupé.

Pour toute opération d'aménagement d'habitat groupé ou dans l'hypothèse de la réalisation d'une résidence collective, il conviendra de doter l'ensemble :
- de locaux spécialisés pour recevoir les conteneurs d'ordures ménagères. Un ou plusieurs emplacements à conteneurs d'un accès direct sur la voie de desserte devront être envisagés avec le souci de concevoir une intégration au contexte paysager et urbain environnant,
- ainsi qu'une aire de stationnement collective.

- Trame végétale

Les plantations marqueront avantageusement et spatialement les connexions des nouvelles voies, des petits carrefours créés, mais aussi des espaces publics nouvellement créés.

Un espace public sera aménagé au nord de la zone, au niveau de la doline. Cet espace ne se contentera pas d'être un espace « simplement vert », mais devra correspondre à un véritable aménagement d'espace libre et public non imperméabilisé et végétalisé (aire de jeux, square…). Les plantations seront composées d'essences locales, dans un esprit champêtre et naturel.

Des percées visuelles permettront de préserver les transparences sur un bâti qui se positionnera en bordure de rue. Les clôtures opaques seront proscrites. La plantation de haies arbustives et diversifiées en limite de propriété sera encouragée, sous réserve qu'elles n'entravent pas la visibilité au droit des carrefours. Les haies monospécifiques opaques (de type thuyas ou laurier cerise) seront interdites.

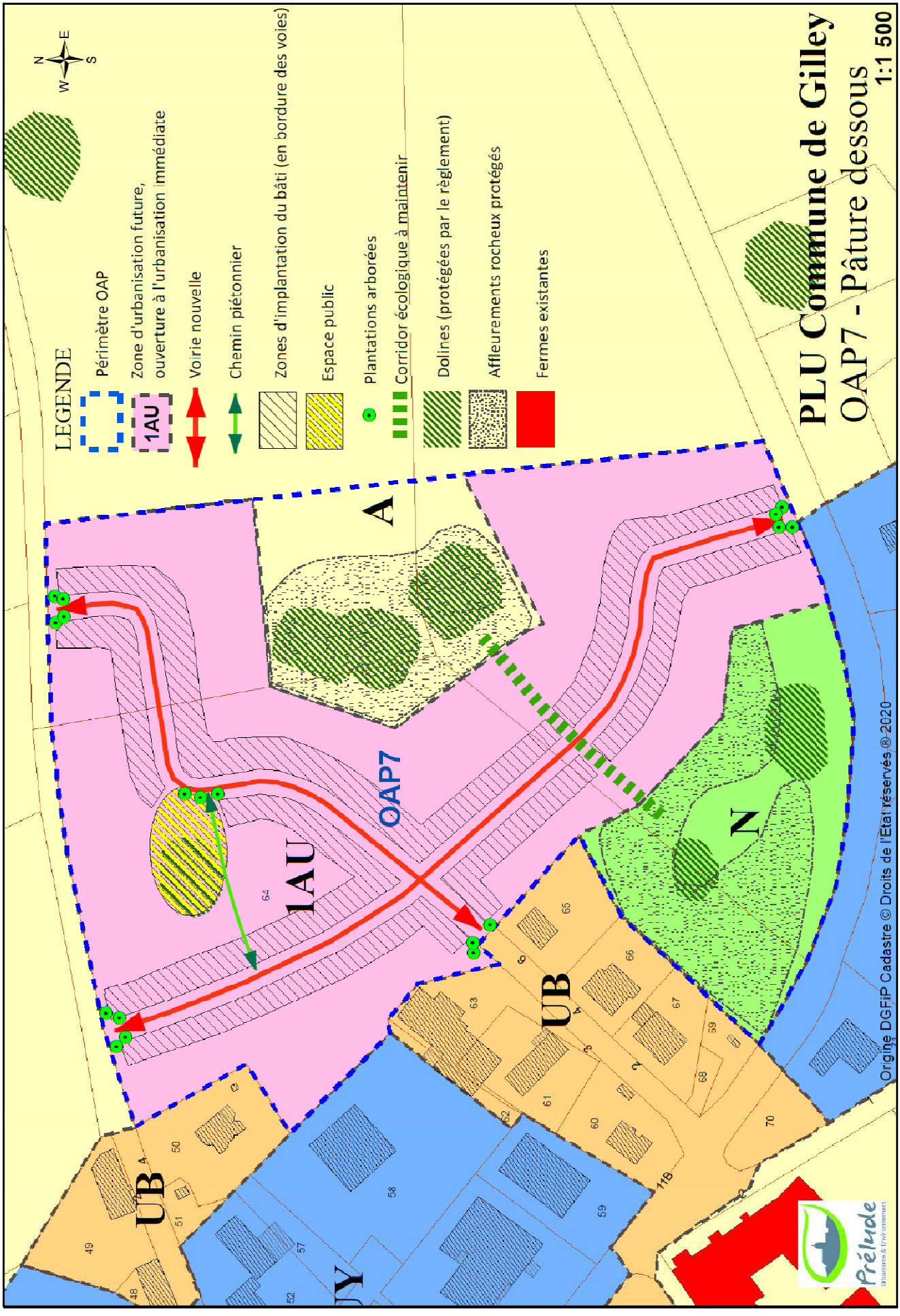
Les affleurements rocheux situés dans la zone naturelle et dans la zone agricole limitrophes de la zone 1AU seront préservés car ils constituent un support de biodiversité et participent à l'identité paysagère du massif du Jura. Ces espaces seront gérés en faveur de la biodiversité (pâturage extensif, fauche tardive).

Un corridor écologique sera créé au coeur de la zone 1AU afin de maintenir la fonctionnalité écologique de la zone naturelle qui devra rester « connectée » aux espaces agricoles les plus proches. Ce corridor se matérialisera par une bande enherbée d'au moins 5 mètres de large qui sera gérée de manière à favoriser la biodiversité (pâturage extensif, fauche tardive).

- Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales de voirie et de toiture devront être gérées par tous moyens visant à favoriser le retour des eaux de pluie au milieu naturel (infiltration à la parcelle, dispositifs alternatifs). L'aménagement doit tendre vers le principe de la « transparence hydraulique » avec la mise en place si nécessaire de dispositifs de rétention/régulation des eaux pluviales. Les rejets dans le milieu naturel devront garder un caractère diffus pour éviter une aggravation du risque d'affaissement/effondrement du sous-sol karstique.




PLU Commune de Gilley
OAP7 - Pâture dessous
1:1 500
LEGENDE
Périmètre OAP
1AU
Zone d'urbanisation future, ouverture à l'urbanisation immédiate
Voirie nouvelle
Chemin piétonnier
Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
Espace public
Plantations arborées
Corridor écologique à maintenir
Dolines (protégées par le règlement)
Affleurements rocheux protégés
Fermes existantes
OAP7
1AU
A
N
UB
UB
Y
Origine DGFiP Cadastre © Droits de l'État réservés ® 2020
Prélude
Urbanisme & Environnement