

Commune
de GILLEY



Plan Local d'Urbanisme

PLU

SOUS-PRÉFECTURE

24 JAN. 2022

PONTARLIER (Doubs)

Modification de Droit Commun n°1

Document d'Orientations d'Aménagement
et de Programmation

Le Maire,

Gilbert MARGUET

Dossier d'Approbation



1.b

PLU approuvé par le Conseil Municipal le : 22 octobre 2015
Modification Simplifiée n°1 approuvée le : 14 septembre 2017
Révision allégée n°1 approuvée le : 21 octobre 2021

Modification de Droit Commun n°1 approuvée le : **20 JAN. 2022**
Visée par la Préfecture le :



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



Introduction

RAPPELS SUR LES PRINCIPALES INTENTIONS DU PADD LIEES AUX FUTURS AMENAGEMENTS

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 du 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'édition 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 cœurs 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 œuvre 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 œuvre 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 que 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 coeur 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 des Primevères. 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 UA_h) 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

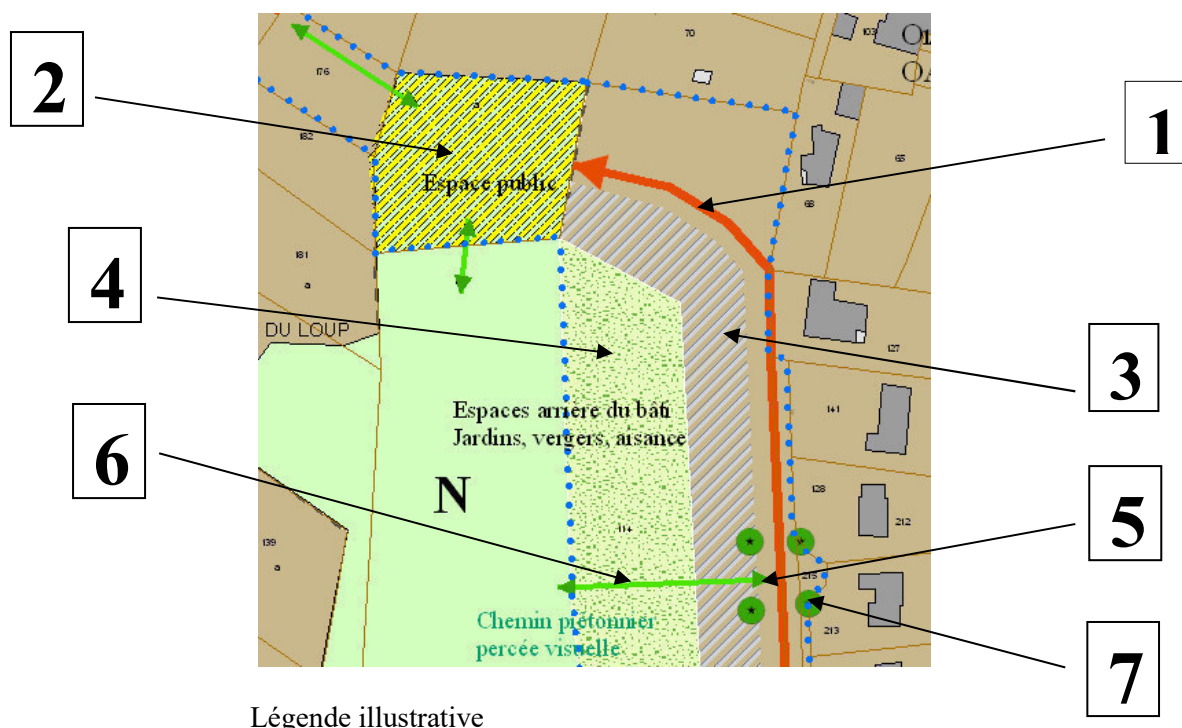
Secteurs correspondent à des opérations de densification de zones classées 1 AU dans le plan de zonage.

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 cœur 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 cœurs 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 cœurs 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 naturelles 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 pôle 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.


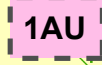


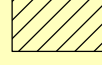

L'Emplacement Réservé n° 1 correspond à l'ensemble de l'aménagement projeté contre les écoles.

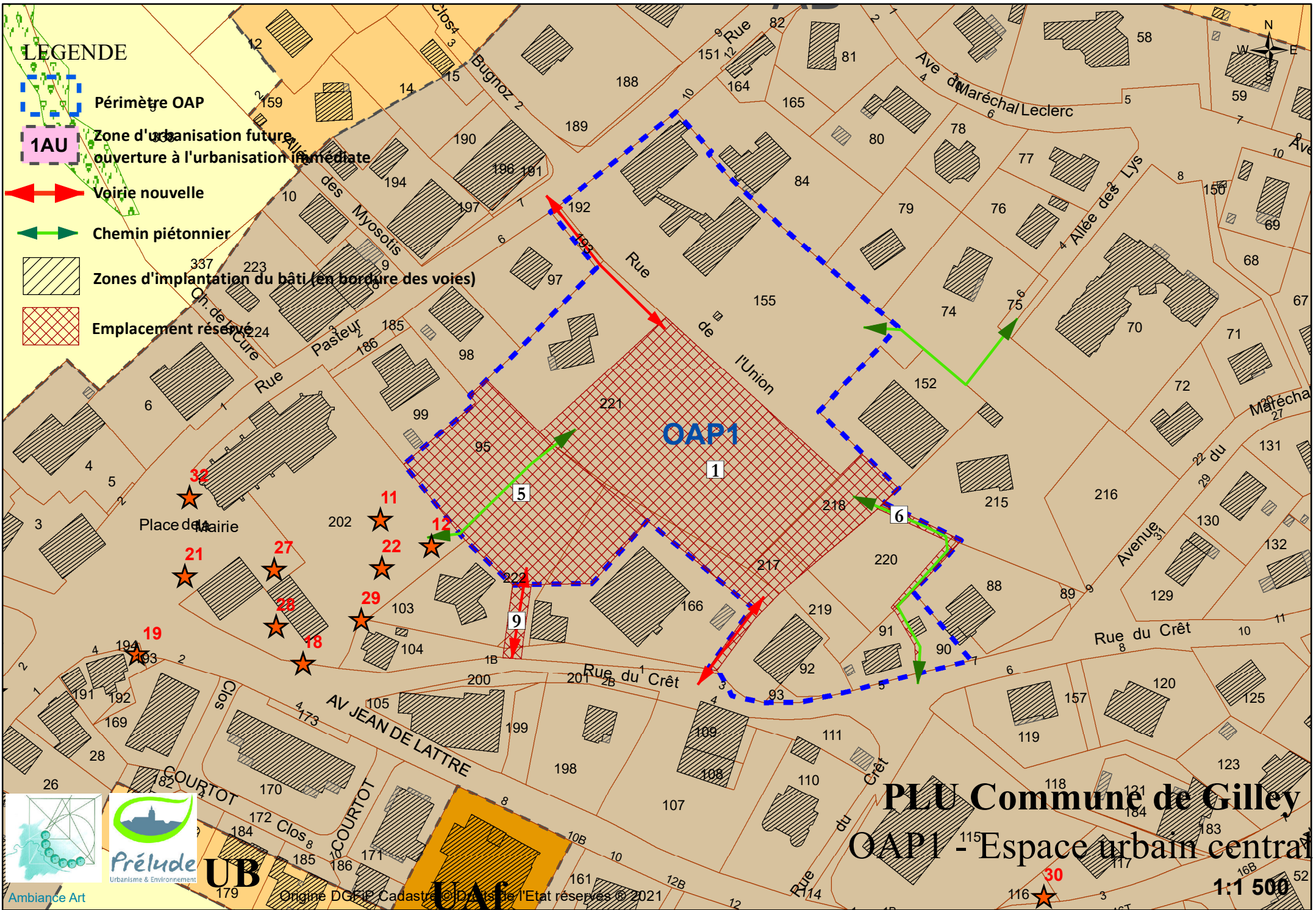
Cet ER n° 1 et l'ER n° 6 prolongent les chemins piétonniers au Sud en liaison sur la Rue du Crêt.

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.



LEGENDE

-  Périmètre OAP
-  Zone d'urbanisation future ouverte à l'urbanisation immédiate
-  Voirie nouvelle
-  Chemin piétonnier
-  Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
-  Emplacement réservé



PLU Commune de Gilley OAP1 - Espace urbain central

1:1 500



OAP 3 - Quartier « Les Pâquerettes »

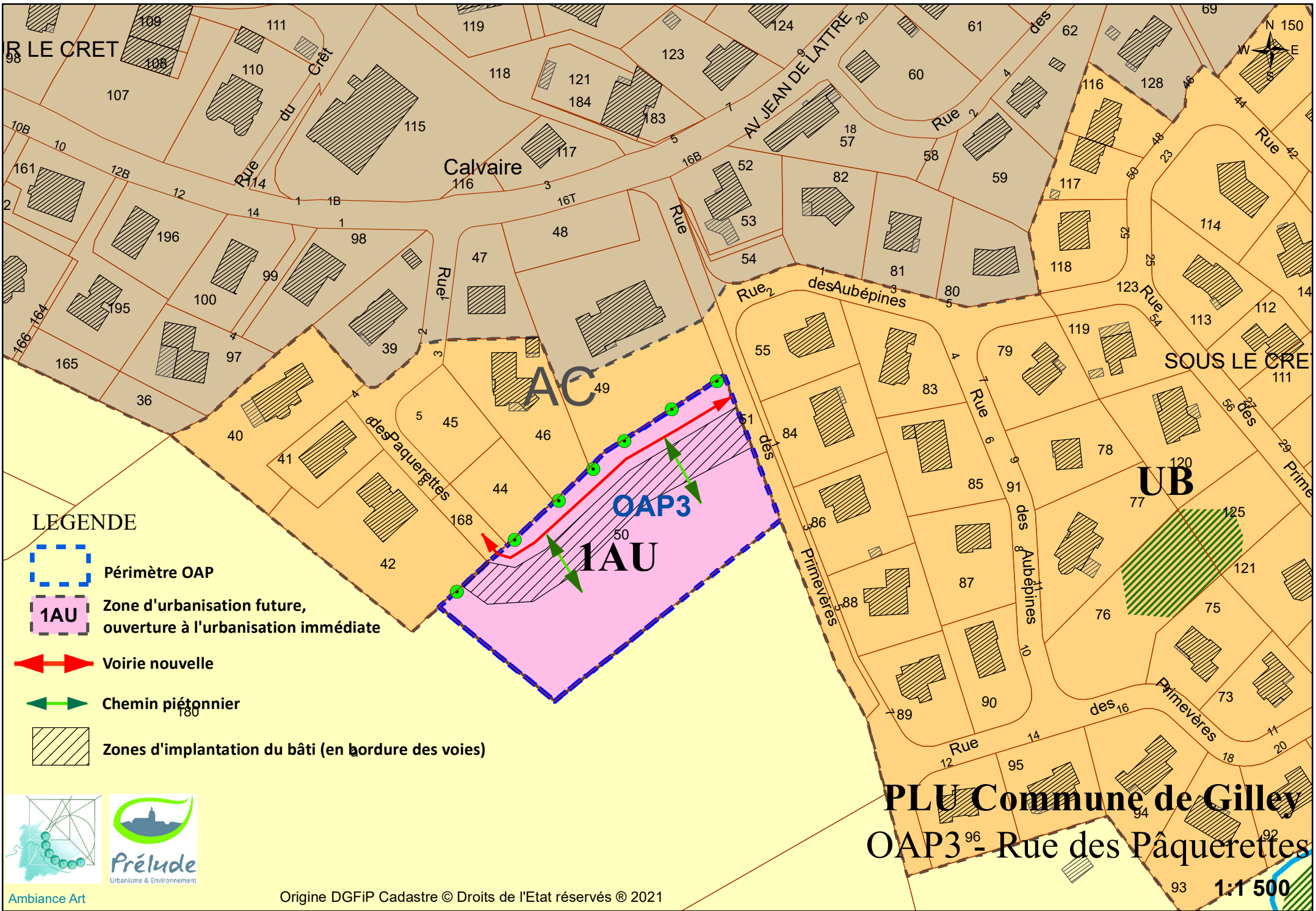
Cet espace est également à dominante naturelle, et correspond une zone classée en zone NC dans le POS mis en révision. Il est en liaison directe avec le quartier « Sous le Crêt » récemment réalisé.

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.

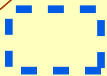




Un découpage parcellaire de lanières étroites devra permettre la constitution d'un bâti sur rue en préservant les espaces arrières de manière telle que définie dans le PADD.

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.





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)**



PLU Commune de Gilley
OAP3⁹⁶ - Rue des Pâquerettes

OAP 4 - Quartier « Les Croisades »

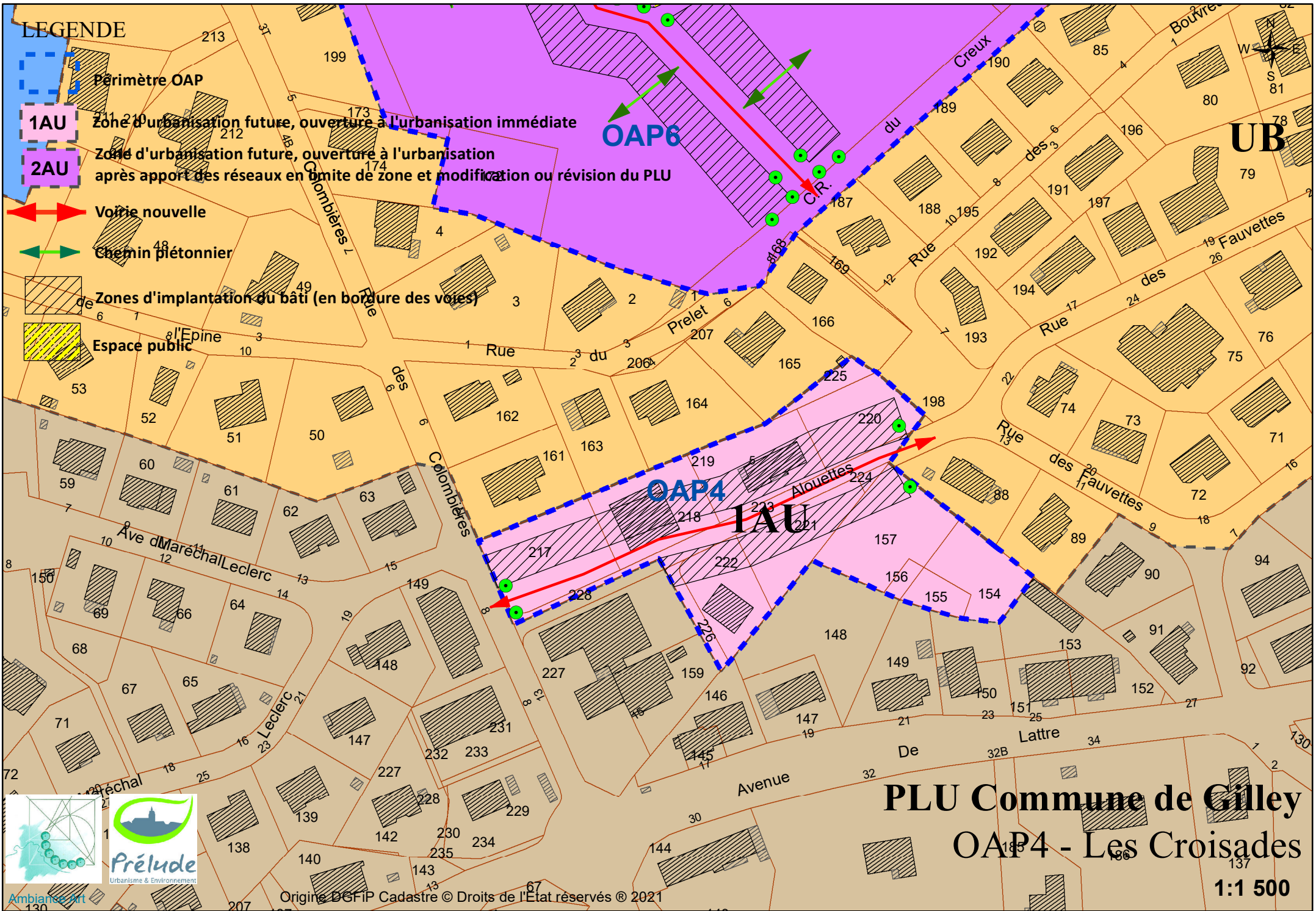
Ces petits espaces correspondent à des parcelles ou des ensembles parcellaires libres en aboutissement final des opérations « Stade 1 », « Stade 2 », « Stade 3 » (actuelle zone UB du PLU au Nord du village) (ancienne zone 2 NA du POS révisé)

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 avantagement 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.





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
-  Voie nouvelle
-  Chemin piétonnier
-  Zones d'implantation du bâti (en bordure des voies)
-  Espace public

PLU Commune de Gilley
OAP4 - Les Croisades



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. La réalisation pourra s'exécuter par phases successives pour autant que le fonctionnement global soit respecté par chacune des phases opérationnelles.

Plusieurs voies en bouclage sont à connecter sur la Rue des Colombières à l'Ouest et les Rues du Prelet et du Stade au Sud de l'opération.

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

Un espace public sera constitué dans la partie centrale. 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 d'un bâti lui-même public dont le programme reste à préciser.






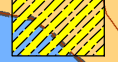
Cette intention souligne celles globalement envisagées dès le début des études de révision par la collectivité sur les futurs quartiers de Gilley.

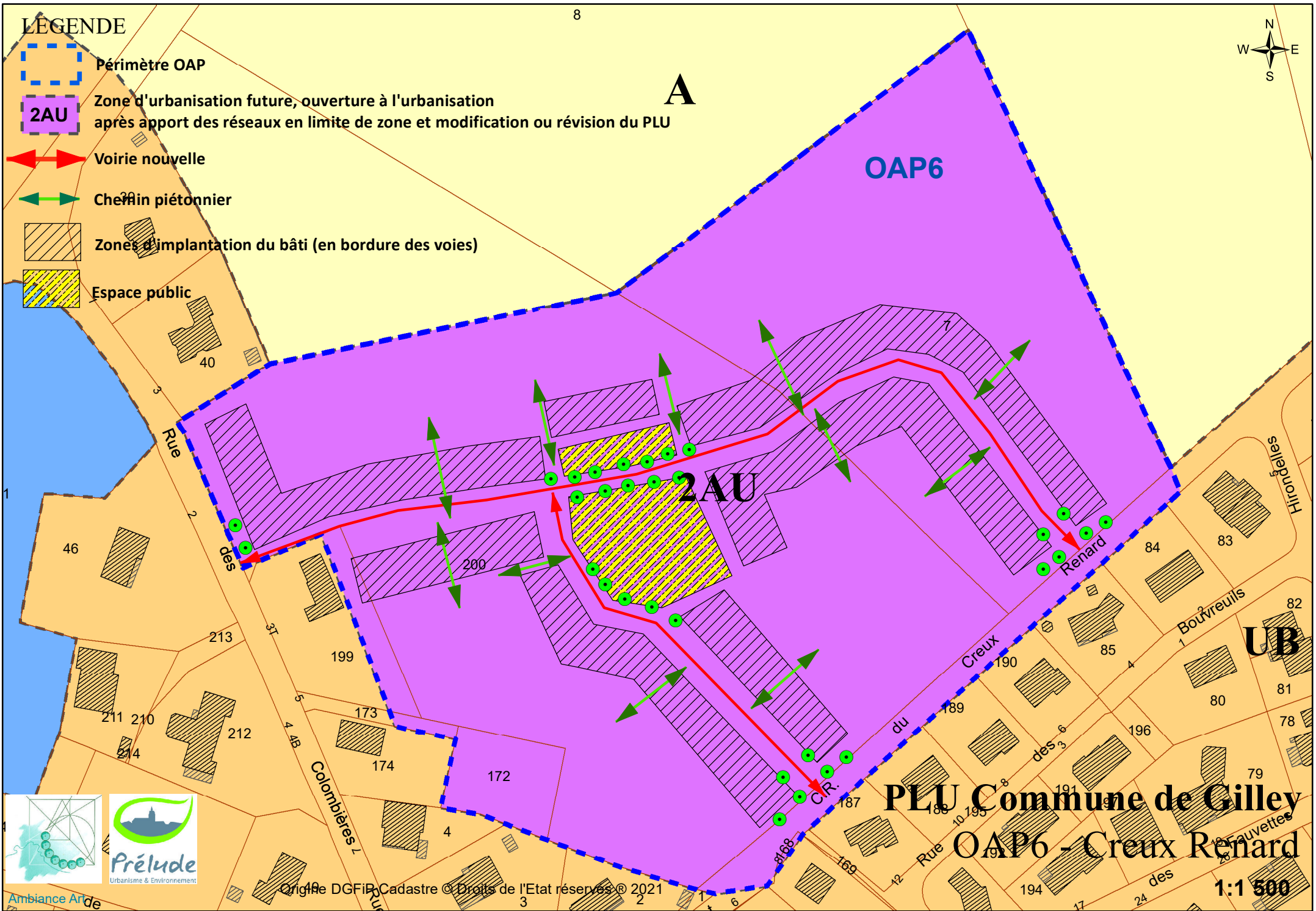
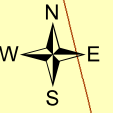
Des percées visuelles accompagnées de chemins piétonniers permettront de préserver les transparences sur un bâti qui se positionnera en bordure de cette nouvelle rue.

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.



LEGENDE

-  Périimètre OAP
-  **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



PLU Commune de Gilley
OAP6 - Creux Renard

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 œuvre 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 œuvre 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 cœur 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.

