

PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE GIGOUZAC, LOT



5- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

*Document approuvé par délibération du Conseil
Municipal en date du 12 décembre 2011*

Introduction

Les constructions non visées à l'article 1 sont autorisées à condition qu'elles s'inscrivent dans le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque secteur et figurant dans le document : « 5- orientations d'aménagement du PLU ».

La réalisation de constructions nouvelles est conditionnée dans l'ensemble des secteurs 1AU ainsi que sur la zone Ua du Mas de Bris, à la réalisation d'une opération d'ensemble portant sur la totalité d'un îlot (secteur 1AU ou Ua concerné par l'orientation d'aménagement complet) ou sur une superficie minimale d'un 1 hectare, ou sur les superficies résiduelles de zones 1AU si elle est inférieure à 1 hectare. Les opérations et constructions ne peuvent être réalisées que lorsque les voies publiques ainsi que les réseaux d'eau, d'assainissement et d'électricité, voir de téléphone et de réseau internet, existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité.

OA1: LE FAJOT

Il s'agit d'un secteur de développement situé en accroche et en vis-à-vis du bourg ancien de Gigouzac au sein duquel l'objectif est d'assurer l'insertion des constructions nouvelles en **reconduisant** les caractères architecturaux traditionnels de qualité du bâti ancien notamment en terme de volumétrie.

Organisation

Ce secteur sera desservi à partir d'une entrée unique sur laquelle viendra se greffer une voie parallèle à la pente ainsi qu'un espace commun interne qui permettra notamment d'assurer la giration des véhicules.

Les parcelles devront avoir une taille comprise entre 800m² et 2000m²

Implantation :

Les constructions nouvelles devront venir s'implanter dans les bandes de constructibilité et parallèlement aux constructions déjà implantées sur le secteur c'est-à-dire de façon perpendiculaire à la pente et dans l'alignement des constructions situées au premier plan, afin de libérer des vues traversantes.

Volumétrie :

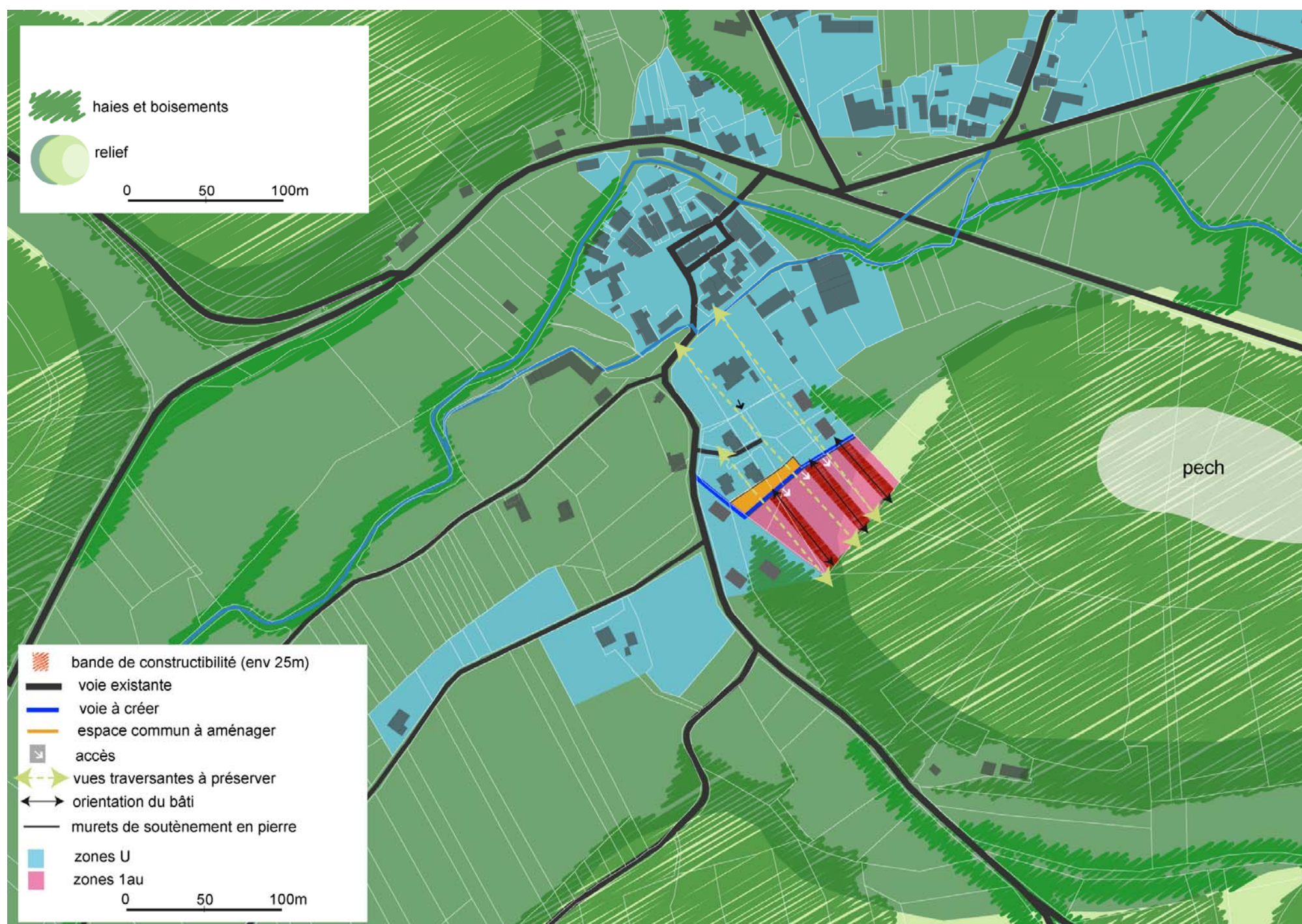
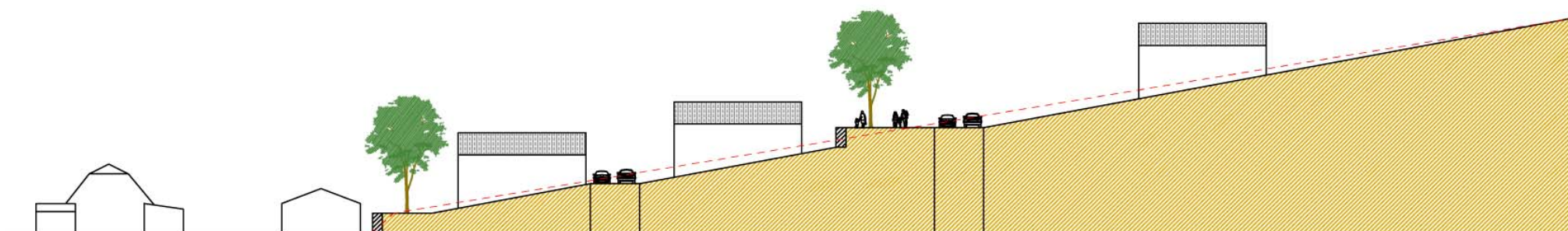
De manière à favoriser l'insertion du bâti dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Les murs de soutènement :

Ils devront être réalisés au moyen d'un mur en maçonnerie de pierre. Les enrochements sont interdits.

Le traitement des espaces communs :

Le traitement des espaces communs devra permettre d'assurer une bonne évacuation des eaux de dessert et de ruissellement notamment par un système de noues enherbées raccordées à un collecteur. Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux de ruissellement sur ce secteur en pente. Les revêtements imperméabilisants seront limités notamment pour le traitement de la voirie et des stationnements communs.



OA2 : LE SALINIE

Le secteur du Salinié est, avec celui du Fajot, l'un des rares secteurs urbanisables situés à proximité du bourg. L'objectif est donc d'y favoriser une certaine densité de façon à répondre notamment à l'un des objectifs majeurs du PADD portant sur le renforcement du bourg. Parfaitement orienté au Sud, ce secteur est également propice au développement d'un habitat à caractère bioclimatique.

Organisation

Ce secteur sera desservi par une entrée unique correspondant à un chemin existant, sur laquelle viendra se greffer une voie interne. Un espace commun interne permettra notamment d'assurer la giration des véhicules.

Une liaison voie piétonne viendra relier cet espace commun au chemin existant.

Un espace public sera aménagé, sur l'emplacement réservé n°3, à l'entrée du secteur afin de sécuriser le carrefour et d'accueillir le dispositif de défense. Il est à noter que la position exacte de cet accès commun aux trois zones (zones 1AU et 2AU) sera déterminé en concertation avec le Conseil Général lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU. Il est à noter toutefois que l'aménagement de la zone 1AU n'est pas conditionné par la réalisation de l'aménagement de l'emplacement réservé n°3 puisque :

- le réseau électrique est suffisant pour desservir les nouvelles constructions envisagées
- cette zone dispose d'un chemin d'accès existant.

Les parcelles devront avoir une taille comprise entre 800m² et 2000m²

Implantation

Les constructions devront être implantées dans les bandes de constructibilité de 25m, de façon parallèle à la pente afin de :

- de dégager des jardins au Sud,
- de limiter les effets de masque et de promouvoir une architecture intégrant des principes bioclimatiques.

Volumétrie :

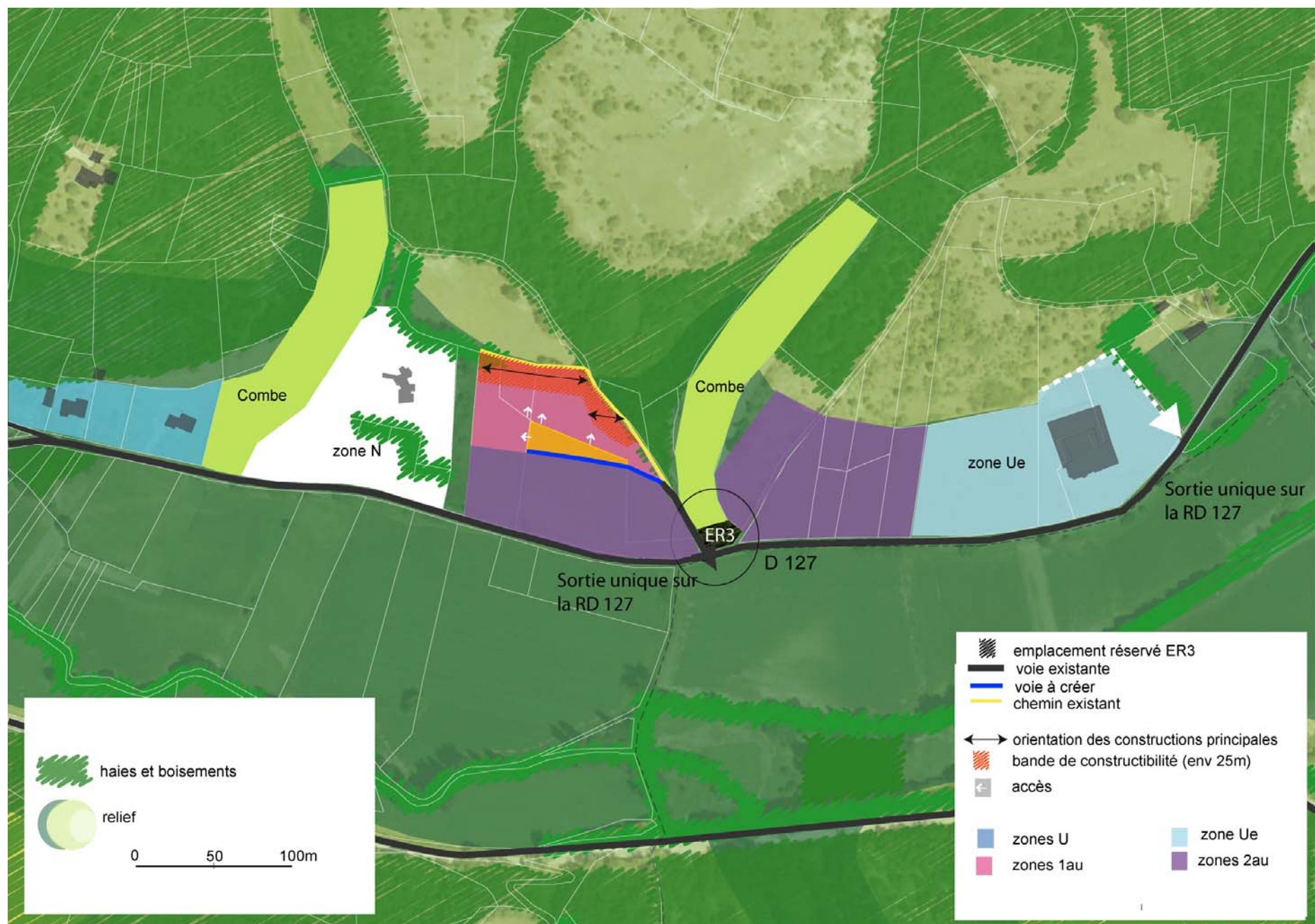
Dans ce secteur, les pentes de toitures pourront être inférieures à 70% afin de permettre des formes de bâti prenant en compte le développement durable et le bioclimatisme.

Le traitement des espaces communs :

Le traitement des espaces communs devra permettre d'assurer une bonne évacuation des eaux de desserte et de ruissellement notamment par un système de noues enherbées raccordées à un collecteur.

Les revêtements imperméabilisants seront limités notamment pour le traitement de la voirie et des stationnements communs.

Le traitement des espaces communs s'appuiera sur un vocabulaire simple (espace enherbé) ainsi que sur des essences locales adaptées.



OA3 : LE MAS DE GUILLAUME ET LE MAS DE COUDERC

Il s'agit deux secteurs situés sur le plateau Sud, en accroche avec des hameaux anciens.

L'objectif, au sein de ces secteurs est donc d'assurer l'insertion des constructions nouvelles en **reconduisant** les caractères architecturaux traditionnels de qualité du bâti ancien notamment en termes de volumétrie.

Organisation

Le Mas de Guillaume : ce petit secteur sera desservi à partir d'un espace public destiné à accueillir le dispositif de défense incendie (bâche) ainsi qu'à sécuriser le carrefour.

Le Mas de Couderc : ce secteur important, destiné à être aménagé en deux temps (zone 1au et zone 2au) sera desservi à partir d'une entrée unique sur laquelle viendra se greffer une voie interne selon un principe de bouclage.

Dans un second temps, le réseau intérieur sera prolongé d'un espace commun ainsi que d'une liaison voie piétonne, reliant cet espace commun au chemin existant.

Un espace public sera aménagé à l'entrée du secteur afin de sécuriser le carrefour et d'accueillir le dispositif de défense incendie.

Les parcelles devront avoir une taille comprise entre 800m² et 2000m²

Implantation :

Les constructions devront être implantées dans les bandes de constructibilité et de façon parallèle à la pente dans une bande de constructibilité de 25m.

Volumétrie

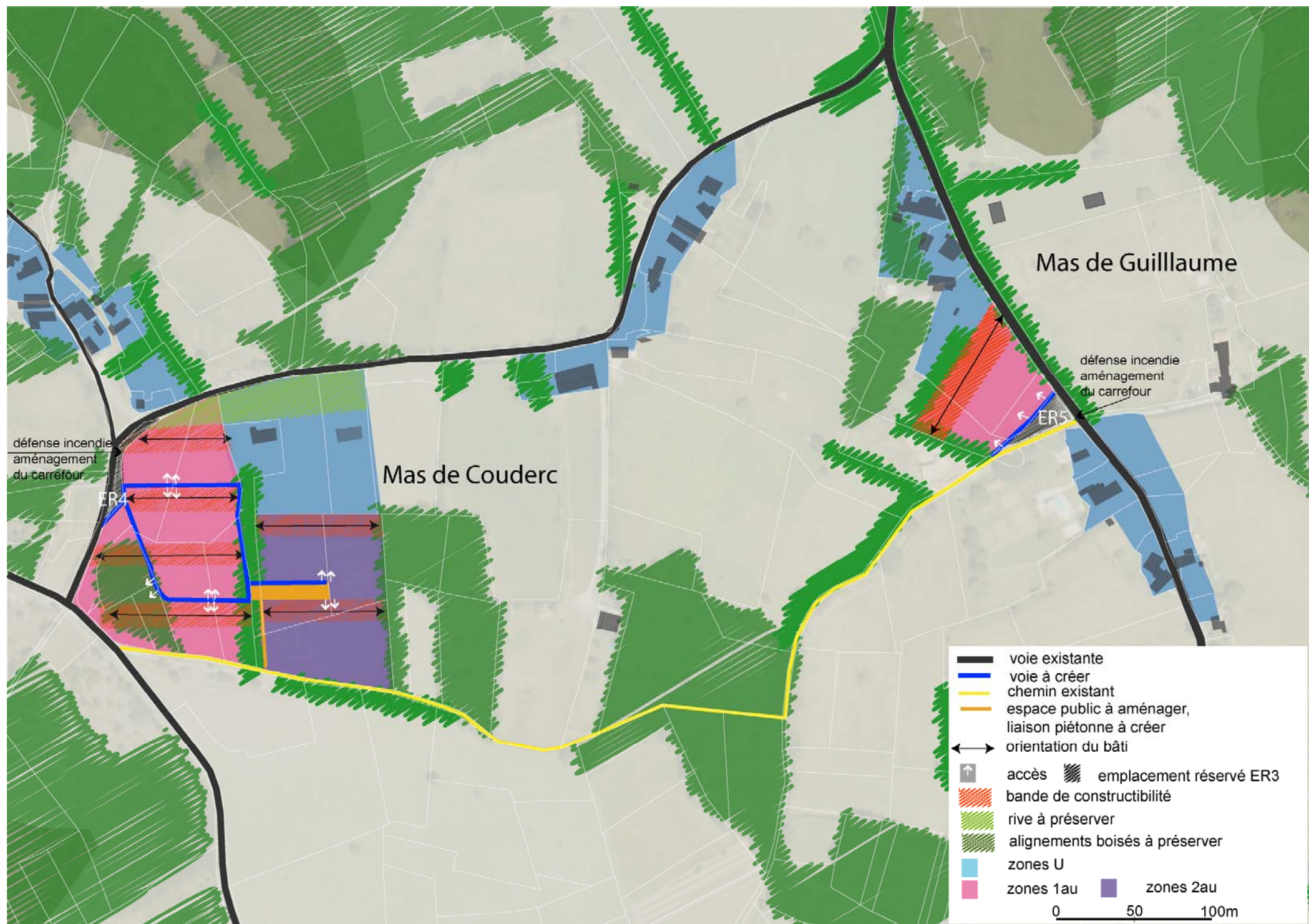
La hauteur du volume principal des constructions nouvelles devra reprendre le gabarit moyen du bâti ancien correspondant à un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et d'un comble à surcroît (comble habitable). Des volumétries correspondant à un rez-de-chaussée surmonté directement d'un comble habitable peuvent toutefois être acceptées.

Le traitement des espaces communs :

Le traitement des espaces communs devra permettre d'assurer une bonne évacuation des eaux de desserte et de ruissellement notamment par un système de noues enherbées raccordées à un collecteur.

Les revêtements imperméabilisants seront limités notamment pour le traitement de la voirie et des stationnements communs.

Le traitement des espaces communs s'appuiera sur un vocabulaire simple (espace enherbé) ainsi que sur des essences locales adaptées.



OA4 : LE MAS DE BRIS

Il s'agit d'un secteur situé sur le plateau Nord-Ouest, en accroche avec des hameaux anciens (Mas de Bris et de Barrade).

L'objectif, au sein de ce secteur est donc d'assurer l'insertion des constructions nouvelles en **reconduisant** les caractères architecturaux traditionnels de qualité du bâti ancien notamment en termes de volumétrie et de positionnement du bâti.

A- la zone AU située au Sud :

Organisation

L'ensemble de la zone sera desservie depuis une voie centrale existante.

Les accès seront regroupés deux à deux afin de limiter l'impact des voies de dessertes intérieures.

Un espace public sera aménagé à l'entrée Sud du secteur afin d'accueillir le dispositif de défense incendie (bâche) et de sécuriser le carrefour.

Une franche non bâtie est à maintenir en tête Nord du secteur.

Les parcelles devront avoir une taille comprise entre 800m² et 2000m²

Implantation

Les constructions nouvelles principales seront implantées dans les bandes de constructibilité et de manière perpendiculaire à la voie centrale de desserte, dans des bandes de constructibilité de 25m.

Volumétrie

De manière à favoriser l'insertion du bâti dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Le traitement des espaces communs :

Le traitement des espaces communs devra permettre d'assurer une bonne évacuation des eaux de desserte et de ruissellement notamment par un système de noues enherbées raccordées à un collecteur.

Les revêtements imperméabilisants seront limités notamment pour le traitement de la voirie et des stationnements communs.

Le traitement des espaces communs s'appuiera sur un vocabulaire simple (espace enherbé) ainsi que sur des essences locales adaptées.



Image de références : volumétrie de maisons proposée notamment sur le secteur du Mas de Bris

B- la zone Ua située au Nord :

Organisation

Les accès seront regroupés afin à la fois de limiter les sorties privées sur la voirie communale, mais aussi de réduire les voies de dessertes intérieures.

Implantation

Les constructions nouvelles principales seront implantées perpendiculairement au relief afin de limiter leur impact visuel, avec une orientation Sud/Sud-Est. Conformément au règlement de la zone Ua, elles observeront un recul maximal vis-à-vis de la limite de la voirie de desserte de 6m.

Volumétrie

De manière à favoriser l'insertion du bâti dans ce secteur, la hauteur des constructions est limitée à un rez-de-chaussée surmonté d'un comble habitable. Dans le cas des terrains en pente, et sous réserve d'une bonne adaptation au sol naturel, un sous-sol pourra toutefois être autorisé. La hauteur du bâtiment à l'égout du toit n'excèdera alors pas 7,50m mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel.

Le traitement des espaces communs :

Le traitement de l'espace commun devra permettre à la fois de maintenir le caractère naturel de la zone et assurer une bonne évacuation des eaux de ruissellement.

Pour cela :

- les revêtements imperméabilisants seront limités notamment pour le traitement de la voirie, voire des stationnements communs.
- le traitement de l'espace commun s'appuiera sur un vocabulaire simple (espace enherbé) ainsi que sur des essences locales adaptées.

