

### ENJEUX

*Une meilleure organisation des déplacements.  
La réduction des émissions de gaz à effet de serre.*



### ORIENTATIONS / Pistes de réflexion pour le PLU

*Les points faibles du territoire communal qui ne peuvent pas être omis dans la réflexion du PLU et dans les choix de développement de la commune sont principalement un éloignement de l'agglomération clermontoise et une offre de transports collectifs insuffisante. Les points forts sont la qualité de vie marquée par un caractère rural des paysages et une offre de services relativement importante.*

- *limiter le mitage afin de mettre en place des modes de déplacement alternatifs (cheminements piétons, pistes cyclables...).*

### ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS SUGGEREES

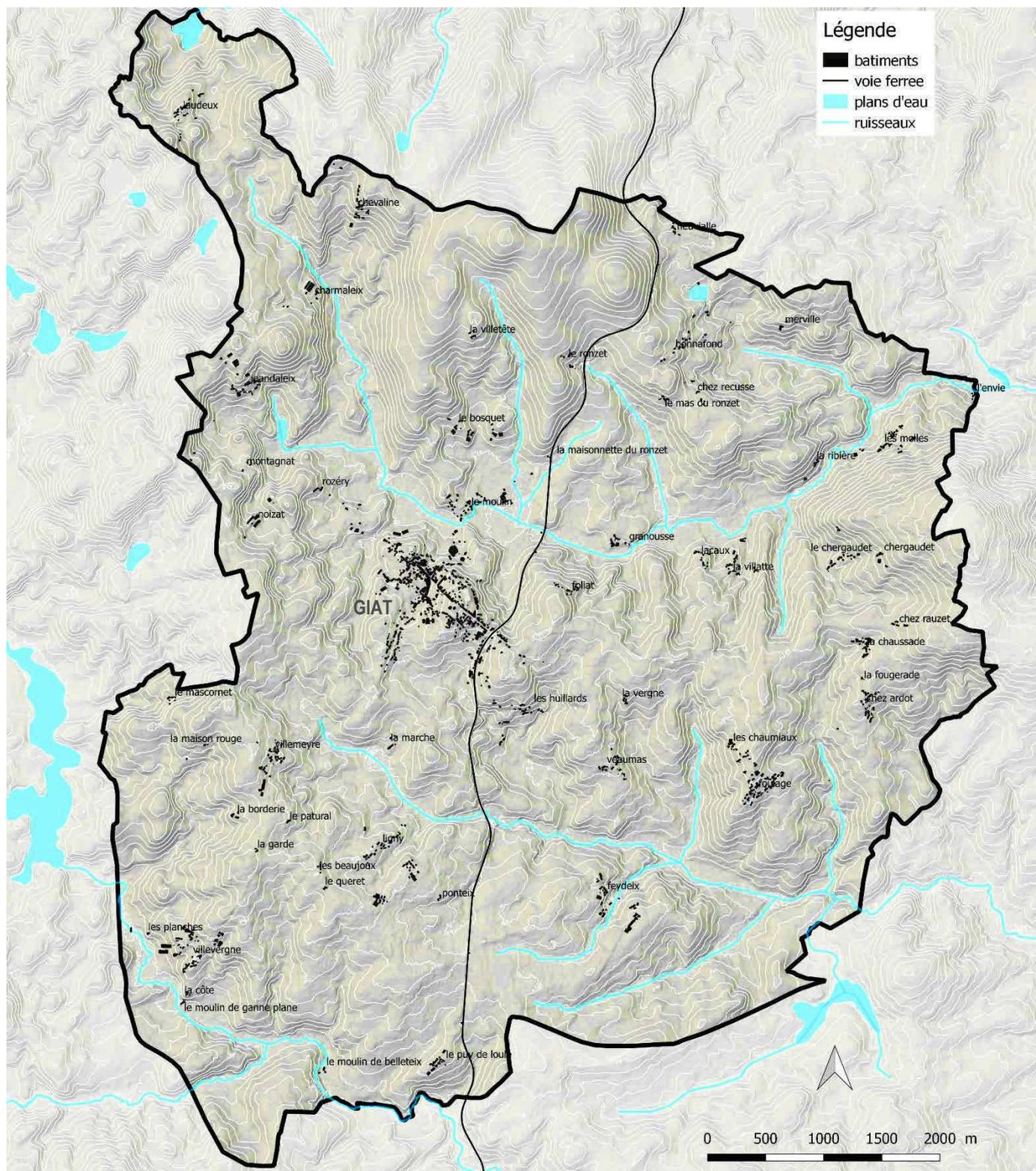
*-Impacts potentiels-*

*La poursuite du développement urbain et donc l'accueil de nouveaux ménages, sont susceptibles d'augmenter les flux de véhicules sur le territoire communal (augmentation du nombre de déplacements proportionnelle au volume d'habitants accueillis).*

# 10. LE DEVELOPPEMENT URBAIN

## 10.1 – L'EVOLUTION DU BOURG DE GIAT

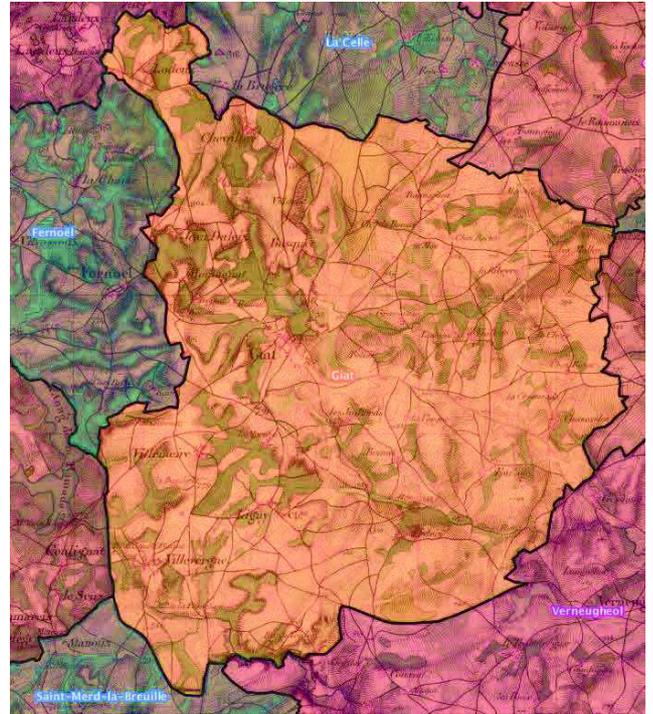
Le territoire communal compte un bourg et une multitude de hameaux.



Emprise urbaine et topographie



Carte de Cassini, XVIIIème siècle



Carte d'état-major, XIXème siècle

Le bourg primitif de Giat semble remonter à l'an mil avec un peuplement structuré autour d'une église paroissiale et un château installé sur une motte.

Avec le développement des voies de communication, notamment le pont sur le Sioulet, et du commerce, Giat fut nommé chef-lieu de canton en 1790. Le centre bourg concentrait alors la plupart des habitations et activités du territoire.

Le bourg de Giat a principalement concentré l'habitat et les évolutions urbaines à l'échelle du territoire. Ces dernières sont encore bien distinctes et se lisent aisément dans la trame bâtie.



Giat, vers 1940 -Carte postale ancienne (source : Delcampe.net)

### Zoom sur l'évolution du bourg de Giat entre 1948 et 2012 à partir des photographies aériennes de l'IGN :

La taille et la forme du bourg de Giat ont peu évoluées jusque dans les années 1960 qui ont vu la construction de quelques maisons individuelles le long des voies de communication, principalement au Sud du bourg, le long de la RD13.



Photographies aériennes, IGN

1948



1965

A partir des années 1980, le secteur du Moulin commence à se développer avec l'implantation d'une zone d'activité et des constructions commencent à s'organiser le long de la RD13 au Nord du bourg, tendant à relier le bourg de Giat au hameau du Moulin.



1985

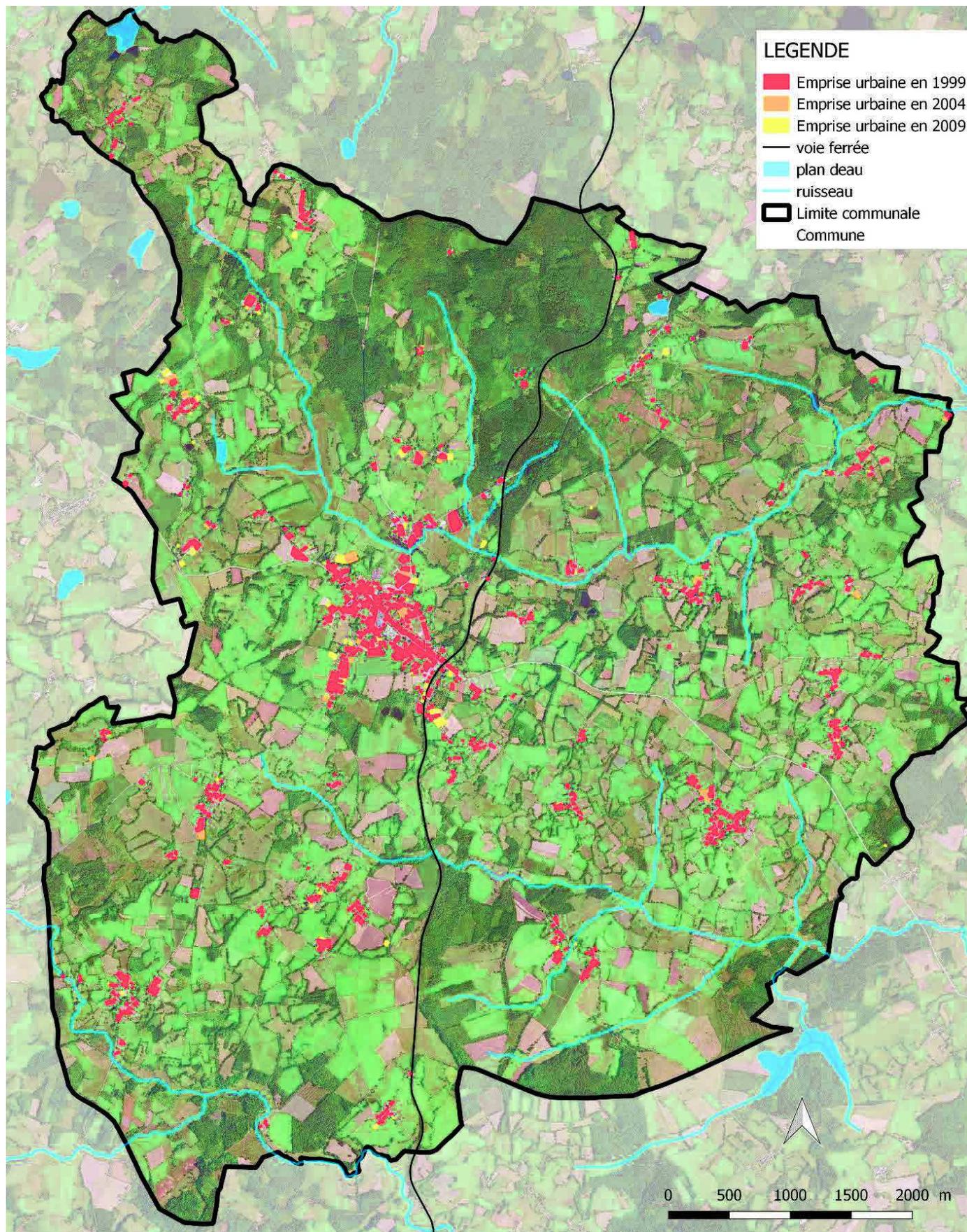


2000



2012

La majeure partie de la croissance de la commune s'est réalisé lors de ces 30 dernières années, modifiant alors la physionomie de la périphérie du bourg. En effet, l'urbanisation moderne ne s'est pas concentrée autour du noyau ancien. Des faubourgs, puis des lotissements se sont implantés le long des voies de circulation. Ces extensions se font majoritairement sous forme de maisons individuelles, sans liens cohérents avec les formes architecturales et urbaines préexistantes. Le rapport que vont entretenir ces quartiers entre eux et avec le bourg ne sont pas encore bien définis. Cette organisation plus moderne s'est réalisée de façon linéaire, le long des voies, à l'image des "villages rues" et tend vers un mitage prononcé.



*Evolution de la trame urbaine entre 1999 et 2009*

En 1999, l'emprise urbanisée était de 60.78 hectares.  
 Entre 1999 et 2004, la consommation foncière a été de +4.09 hectares.  
 Entre 2004 et 2009, la consommation foncière s'est élevée à +4.93 hectares.

## 10.2 – FORMES ET DENSITES URBAINES

Dans la partie agglomérée du bourg, les constructions sont installées en bordure de voie et de façon particulièrement resserrée, à l'image d'un « village-rue ». La trame bâtie est dense et compacte. Les constructions occupent toute la partie sur rue, libérant ainsi un espace de jardin en fond de parcelle.

- Les constructions sont majoritairement en R+1. Quelques-unes se développent en R+2.
- Hauteur à l'égout : entre 7m et 9m.
- La plupart des parcelles sont de petite taille : < 500m<sup>2</sup>.
- Densité moyenne : ~20 constructions/ha.



Les constructions des faubourgs s'organisent de façon moins formelle avec ou sans recul par rapport aux voies.

- Les constructions sont majoritairement en R+1 et R+1+combles.
- Hauteur moyenne à l'égout : entre 6 m.
- La plupart des parcelles sont de taille moyenne : entre 500 et 800m<sup>2</sup>.
- Densité moyenne : ~17 constructions/ha.



Les constructions pavillonnaires d'époque contemporaine présentent un parcellaire plus lâche.

Construites au milieu de parcelles de grandes dimensions (entre 800 et 1100m<sup>2</sup>), la vocation des constructions est quasi-exclusivement réservée à l'habitat.

- Les bâtiments se développent généralement en rez-de-chaussée, R+combles.
- Hauteur moyenne à l'égout : est de 4 m.
- Densité : ~10 constructions/ha.



## 10.3 – LES CONTRAINTES D'EVOLUTION DU BOURG DE GIAT

### Analyse du PLU actuel :

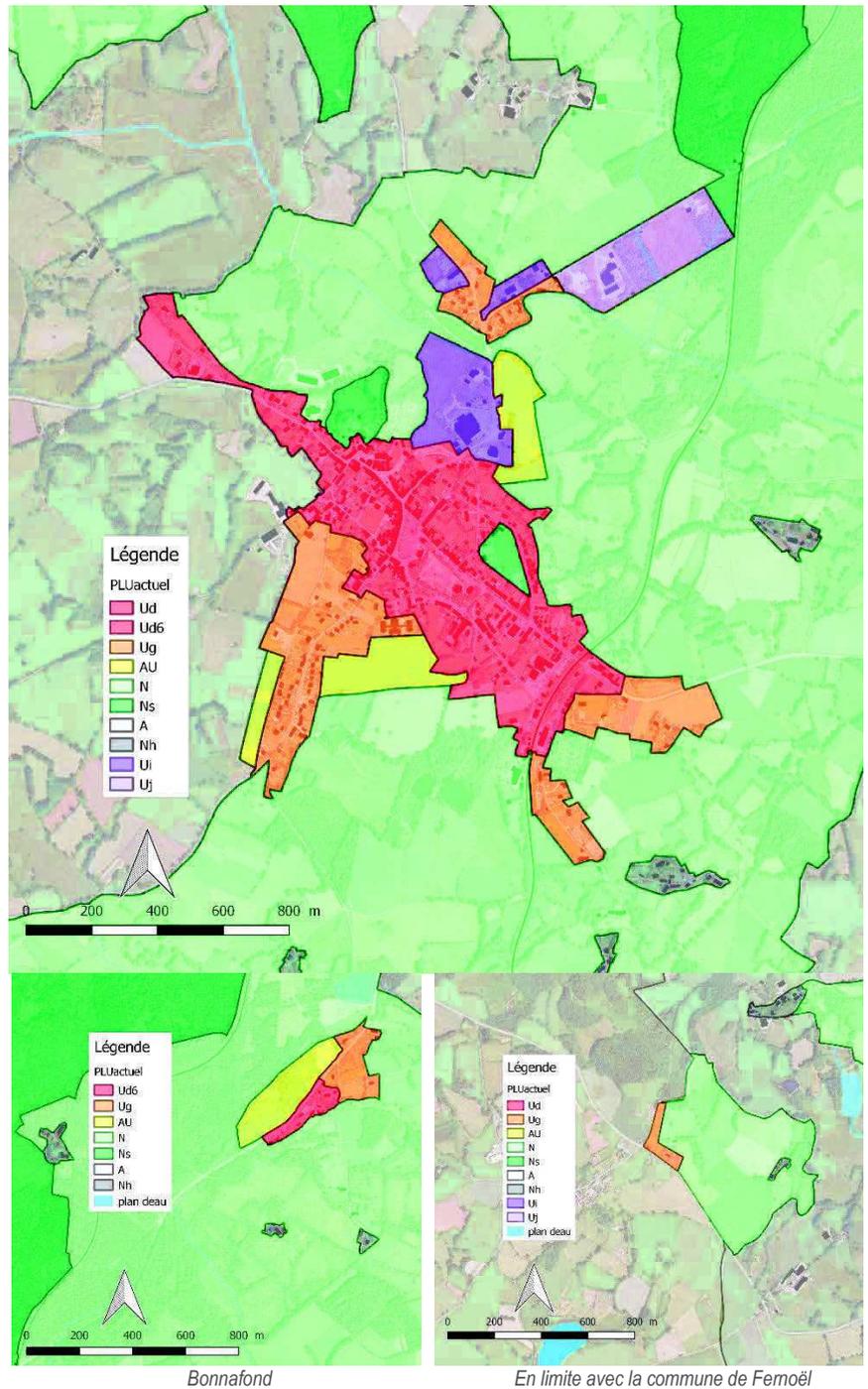
- Les potentialités urbaines et à urbaniser offertes par le PLU actuel sont importantes.

- Le zonage urbain Ud apparaît discutable en entrée Nord-Ouest du bourg. Le zonage sur ce secteur devra probablement être revu afin d'éviter de conforter une urbanisation linéaire déconnectée du bourg centre de Giat.

- Des sites isolés dont le devenir est à préciser pour un classement approprié :

\*Le hameau de Bonnafond, formé par une quinzaine de constructions, se développe linéairement en contre bas de la RD13. Le PLU actuel prévoit une zone à urbaniser située de l'autre côté de la départementale qui semble disproportionnée au regard de l'évolution actuel de ce hameau.

\*En bordure Ouest de la commune, à la hauteur du bourg de Fernoël (commune voisine), le PLU actuel définit une zone Ug d'1.57 hectares abritant une construction déconnectée de toutes autres constructions et du bourg même de Fernoël.



Le développement de l'urbanisation doit tenir compte de certaines contraintes :

- Des contraintes urbaines :

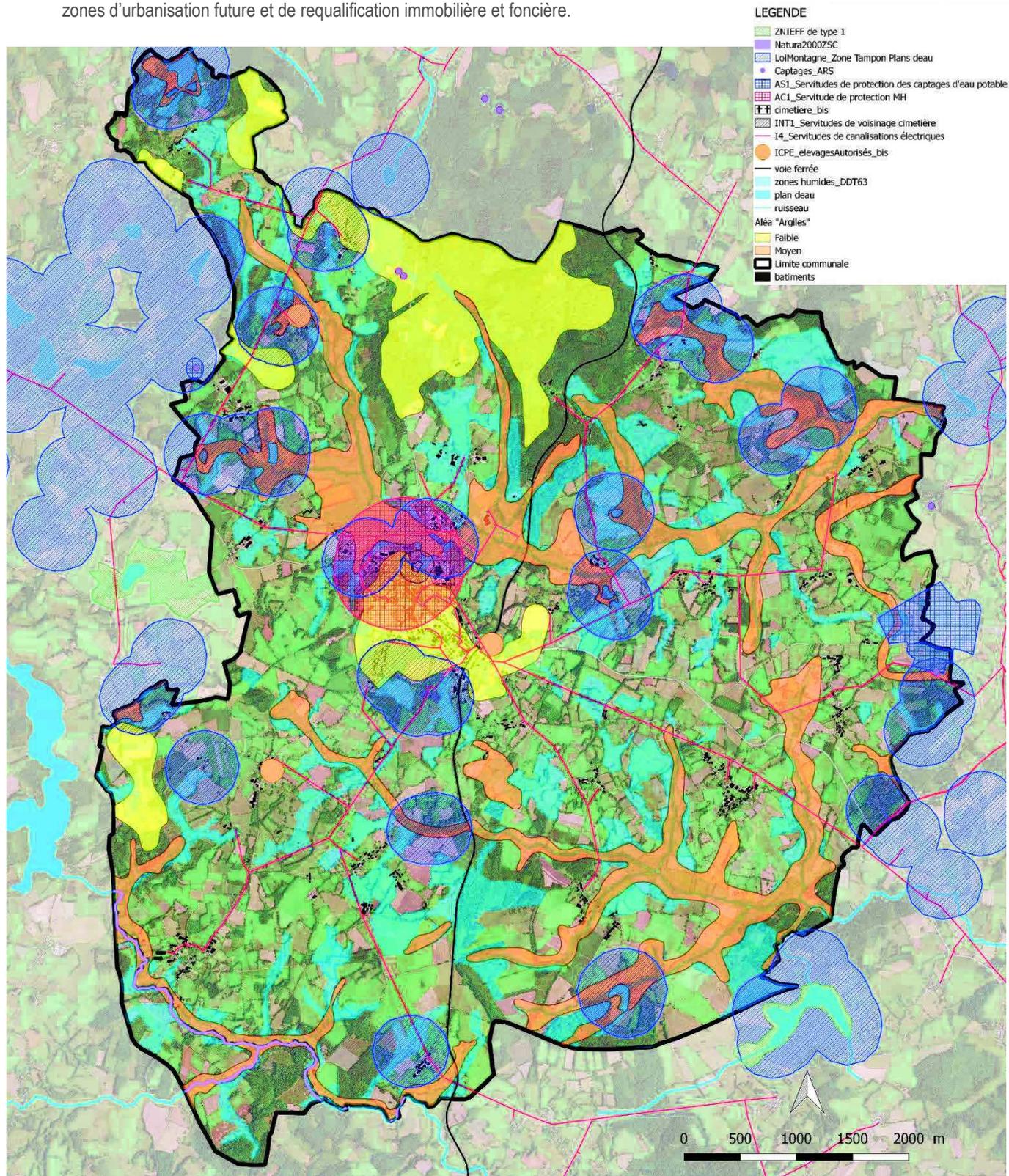
\* Un équilibre à préserver entre la vocation d'accueil et la vocation agricole : Réaliser 60% de constructions individuelles, 40% d'habitat collectif et réhabiliter 20% du bâti vacant (Objectifs SCoT).

- Des contraintes naturelles :

\* La pré-localisation des Zones Humides (réalisée par le SAGE) signale la présence de zones humides sur le territoire.

\* Certains secteurs, notamment d'urbanisation future au PLU, sont concernés par le risque Argile. Même si ce risque n'induit pas d'inconstructibilité, une réflexion doit être engagée quant à la légitimité de ces zones.

- Des contraintes techniques en matière de réseau d'eau potable et d'assainissement (alimentation, distribution, traitements des rejets).
- Des contraintes économiques :
  - \* la croissance du coût du pétrole et de l'acier peut constituer un frein à l'accueil de nouvelles populations (constructions, déplacements,...).
- Des objectifs du développement durable :
  - \* Développer des opérations urbaines de qualité qui valorisent le cadre de vie (approche environnementale de l'urbanisme) dans des zones d'urbanisation future et de requalification immobilière et foncière.



Contraintes urbaines, techniques et naturelles