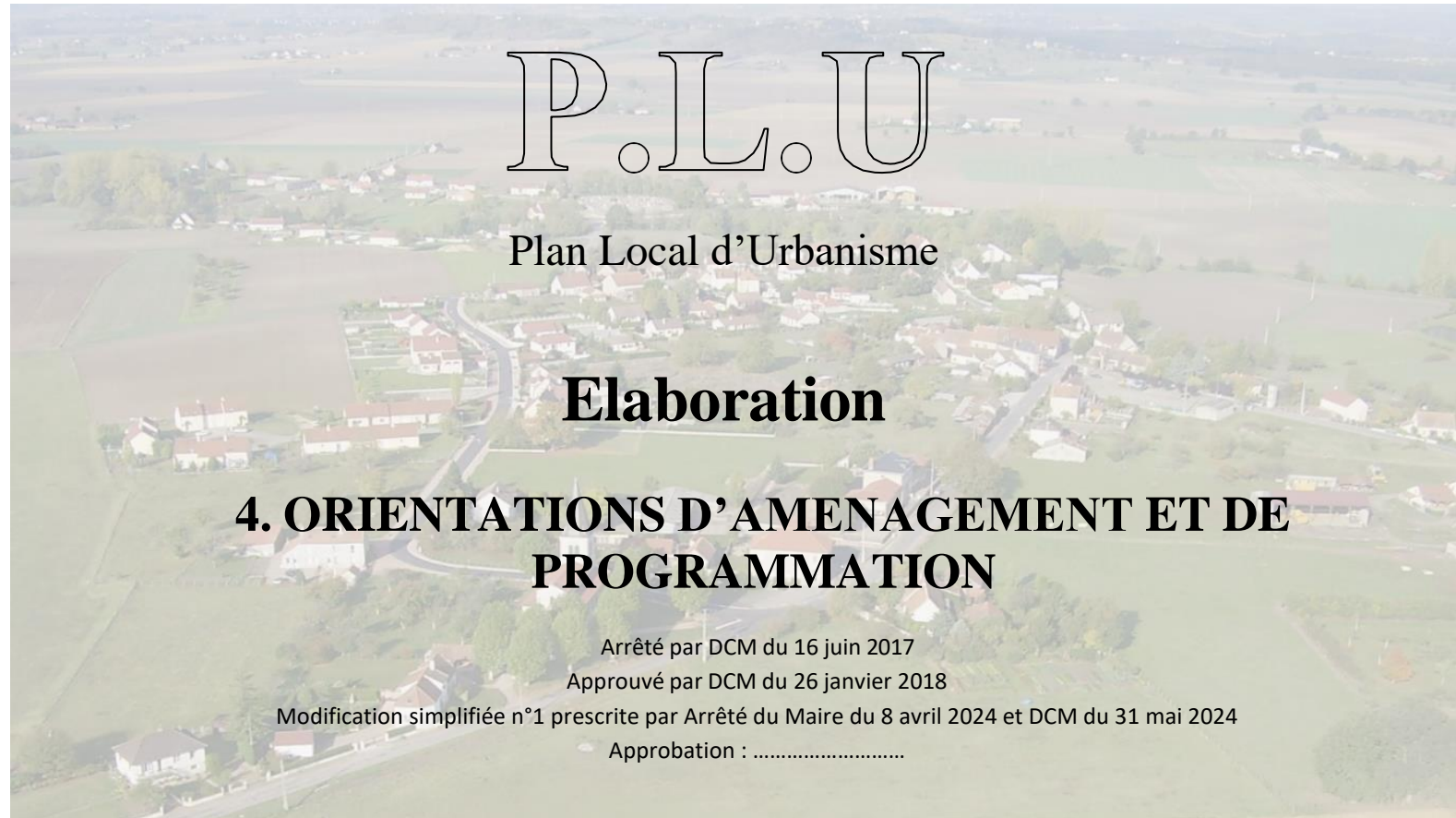




Commune de

PARAY SOUS BRIAILLES

(Département de l'Allier)



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Elaboration

4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Arrêté par DCM du 16 juin 2017

Approuvé par DCM du 26 janvier 2018

Modification simplifiée n°1 prescrite par Arrêté du Maire du 8 avril 2024 et DCM du 31 mai 2024

Approbation :

APTITUDES AMENAGEMENT

Espace Saint Louis- Rue Raffin 42300 Roanne

Tél/fax : 04 77 71 28 82-aptitudes.amenagement@orange.fr

Sommaire

1. Préambule	3
1.1. Portée réglementaire des OA	3
1.2. Représentation des OAP	3
2. Les secteurs concernés	4
3. Principes d'aménagement	5
3.1. Principes d'aménagement généraux	5
3.1.1 Diversifier les formes urbaines	5
3.1.2 Principes d'insertion et traitements paysagers divers	6
3.1.3 Gestion des eaux pluviales	8
3.2. Principes d'aménagement particulier	9
3.2.1 Zone 1AUa	9
3.2.2 Zone 1AUb Avant modification	11
3.2.2 Zone 1AUb Après modification	13
3.2.3 Zone 1AUc Avant modification	14
3.2.3 Zone 1AUc Après modification	16
3.2.4 Zone 1AUd	17
4. Modification simplifiée n°1	19
Dossier de présentation et notice explicative en ANNEXE	19
5. Conclusion	22

1. Préambule

1.1. Portée réglementaire des OAP

Les OAP ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune.

Selon l'article L.123-1-4 du Code de l'Urbanisme :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En application de l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, tous les travaux, les constructions ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques. Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

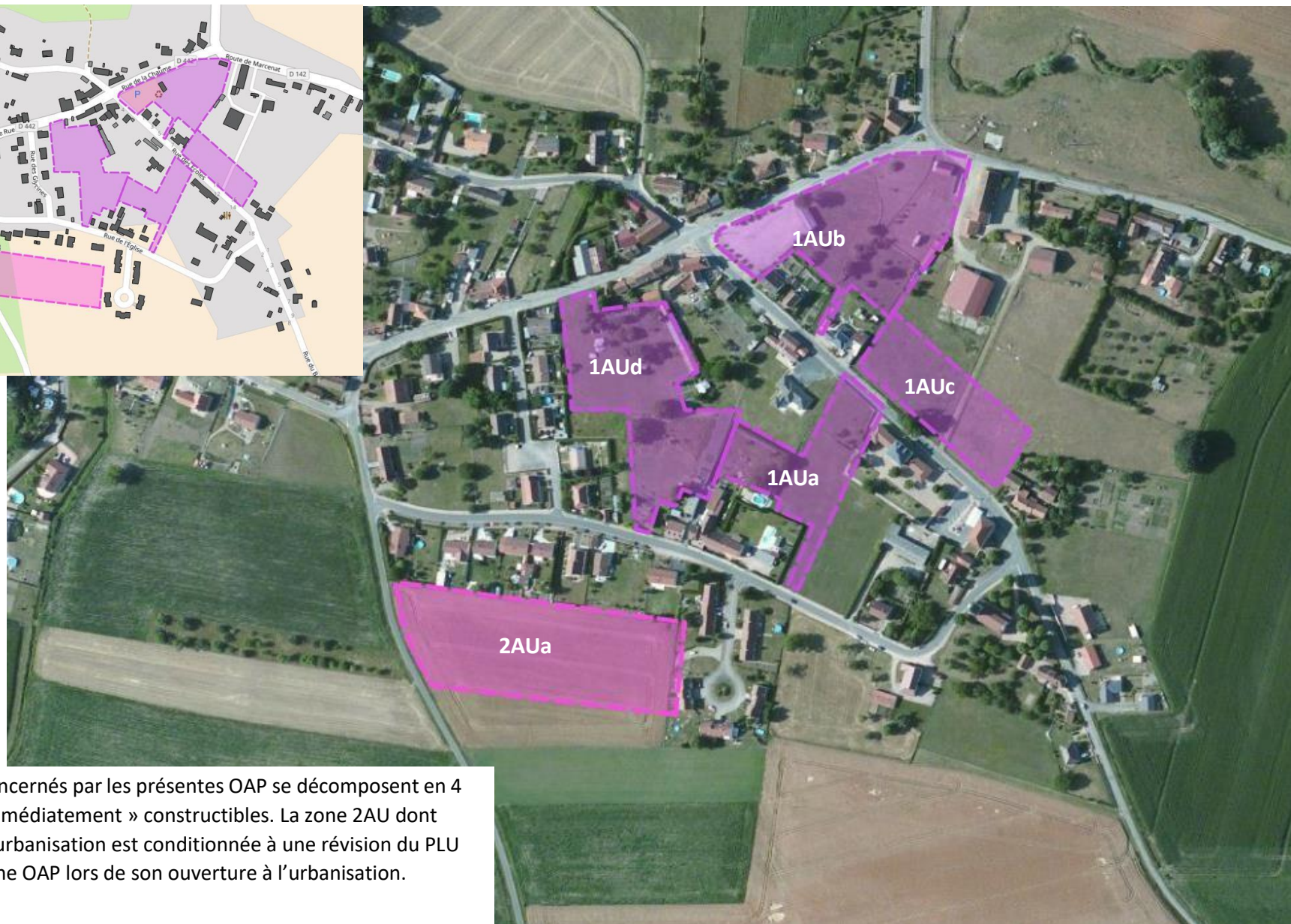
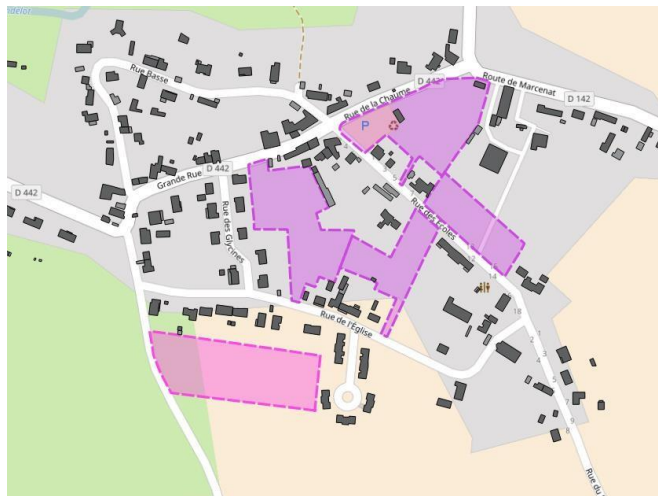
Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

1.2. Représentation des OAP

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles. Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

2. Les secteurs concernés



Les secteurs concernés par les présentes OAP se décomposent en 4 zones 1AU « immédiatement » constructibles. La zone 2AU dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une révision du PLU fera l'objet d'une OAP lors de son ouverture à l'urbanisation.

3. Principes d'aménagement

3.1. Principes d'aménagement généraux

3.1.1 Diversifier les formes urbaines

Le parti d'aménagement sous-tend l'idée de créer un nouveau vocabulaire villageois, de nouvelles formes d'urbanisation pour rompre avec le modèle de la parcelle individualisée sur laquelle la maison est implantée de manière aléatoire.

Les caractéristiques à privilégier sont :

- Inscription dans un paysage urbain ou naturel, avec maintien et renforcement des trames bâties et de paysage, dont les haies bocagères,
- Voies de desserte en continuité du réseau existant,
- Implantation des constructions en alignement des voies et non de manière disparate ou au centre de la parcelle,
- Implantation des faitages dans le sens des courbes de niveau du terrain naturel,
- Favoriser les mitoyennetés pour optimiser les surfaces de jardin privatif, améliorer les performances énergétiques des bâtiments,
- Diversité des formes bâties et du statut des logements (accession/locatif),
- Aménagement d'espaces de convivialité, de cheminements piétons sécurisés, d'espaces verts.

L'alignement, soit à la voie, soit en retrait permettra de gérer le stationnement automobile non couvert et de gérer l'interface entre espace public et espace privé.

Dans une perspective d'économie d'énergie, la mitoyenneté pourra être recherchée ainsi qu'une orientation optimale de l'ensoleillement et vis-à-vis des vents dominants froids (nord) en fournissant une double orientation préférentiellement Est/Ouest.



Les principes du développement durable seront privilégiés :

- encouragement aux modes doux, piéton et 2 roues avec des cheminements dédiés,
- recours aux énergies renouvelables, chauffe-eau solaire, photovoltaïque..,
- bâtiments économes en énergie (notamment par leur conception bioclimatique, exposition, compacité...) et bien isolés, basse consommation ou en énergie passive,
- gestion des eaux de ruissèlement, biodiversité, choix d'essences locales adaptées, continuité des micros corridors écologiques constitués par les haies ou les rases... .

Les programmes de logements doivent traduire l'objectif de diversité de typologie résidentielle par une programmation adaptée qui prévoit :

- un programme et une répartition de logements qui permettent d'assurer une réelle mixité sociale : location à loyer modéré, accession aidée, accession privée... ,
- un programme et un parti d'aménagement qui prévoient et permettent la diversité des formes urbaines, bâties et non bâties, dont des espaces collectifs ou publics qui ne se limitent pas aux voies de circulation,
- des espaces publics valorisés, espaces verts entretenus, jeux... ,
- construire un habitat économe en énergie,
- proposer un parti d'aménagement paysager attractif et cohérent,
- valoriser les ambiances architecturales et paysagères du projet.

3.1.2 Principes d'insertion et traitements paysagers divers

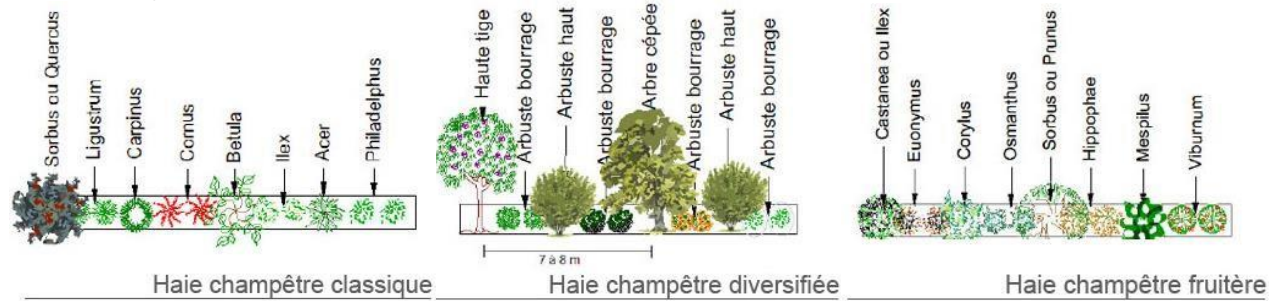
Les espaces verts collectifs seront traités par la plantation d'espèces rustiques nécessitant peu d'arrosage : par exemple une prairie fleurie et/ou de végétaux couvre sols. Des arbustes seront plantés en bosquets. Les bassins de rétention des eaux pluviales, les noues et les fossés seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager.

Les espaces publics seront caractérisés par le nouveau maillage de voies paysagées, mais aussi agrémentés d'espaces d'articulation (placettes, lisières arborées, espace vert) pour enrichir le vocabulaire urbanisé et favoriser une meilleure intégration, transition avec le « socle paysager » communal. Les lisières des nouveaux secteurs urbanisés permettront, soit de maintenir, soit de reconstituer la trame bocagère, marquée par la présence de haies basses et d'alignements d'arbres.



Les espèces végétales seront choisies préférentiellement dans la palette végétale proposée dans le règlement du PLU, qui favorise les essences locales. Les haies séparatives devront avoir un caractère champêtre et non pavillonnaire (seront évités les écrans massifs et compacts composés de haies de thuyas qui banalisent les paysages résidentiels).

Les haies seront ainsi constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes) de type champêtre avec au minimum 30% d'espèces caduques. Les haies monotype de type thuya, cupressocyparis, chamaecyparis sont proscrites, car ces espèces constituent des effets de masques (murs végétaux) peu attractifs pour les piétons et contraignent fortement la biodiversité de la faune et de la flore. Le caractère « champêtre et naturel » des espaces libres devra être affirmé par l'utilisation d'une palette végétale privilégiant les feuillus, les espèces arbustives, les bosquets, les arbres d'alignement le long des voies, avec comme modèle le chemin rural bordé de haies bocagères.

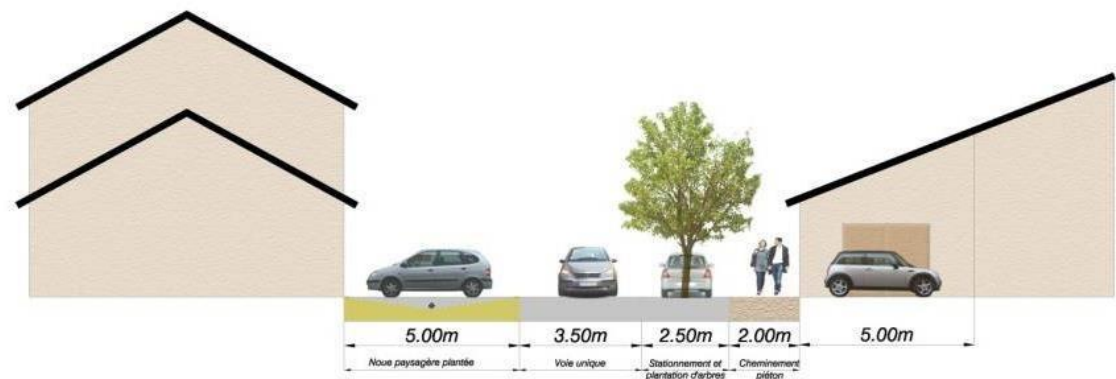


Les clôtures seront dans la mesure du possible en retrait afin de ménager des espaces privatifs ouverts sur la façade du logement et créer un esprit de convivialité et non de fermeture. La façade sur rue et ses abords, les moins asphaltés ou bétonnés possible, participeront à donner une qualité au front de rue et non de proposer un espace banalisé cantonné aux seuls espaces de circulation automobile.



Le stationnement

Les places privées seront préférentiellement disposées en bordure de voies et conçues comme des parkings de jour en mitoyenneté des garages couverts accessibles depuis la rue.



3.1.3 Gestion des eaux pluviales

La gestion de l'eau revêt une importance majeure. Dans cette perspective, les eaux pluviales seront collectées par des dispositifs alternatifs au « tout tuyau », c'est-à-dire des espaces permettant l'infiltration par des noues enherbées, des fossés, ou par des lits de galets, pour reconstituer les dispositifs traditionnels de rases, ruisseaux naturels... .

Les opérations d'aménagement ne devront en conséquence pas augmenter le ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par des dispositifs adaptés préconisant :

- **une gestion des eaux pluviales à l'échelle du projet** par l'aménagement de noues, de fossés, de bassins de rétention paysagers et de dispositifs d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements principaux autres qu'automobiles, dont les trottoirs, les stationnements ainsi que les voies secondaires seront revêtues dans la mesure du possible de matériaux drainants.
- **l'aménagement des espaces collectifs**, espaces verts, stationnements, voiries ... sera traité de façon à stocker temporairement les eaux ou les infiltrer.

A cette fin, les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre :

- noue en bordure de voie,
- fossé en bordure de voie,
- noue ou fossé au cœur des espaces collectifs centraux, ou en frange des espaces urbanisés pour assurer une collecte et une infiltration.

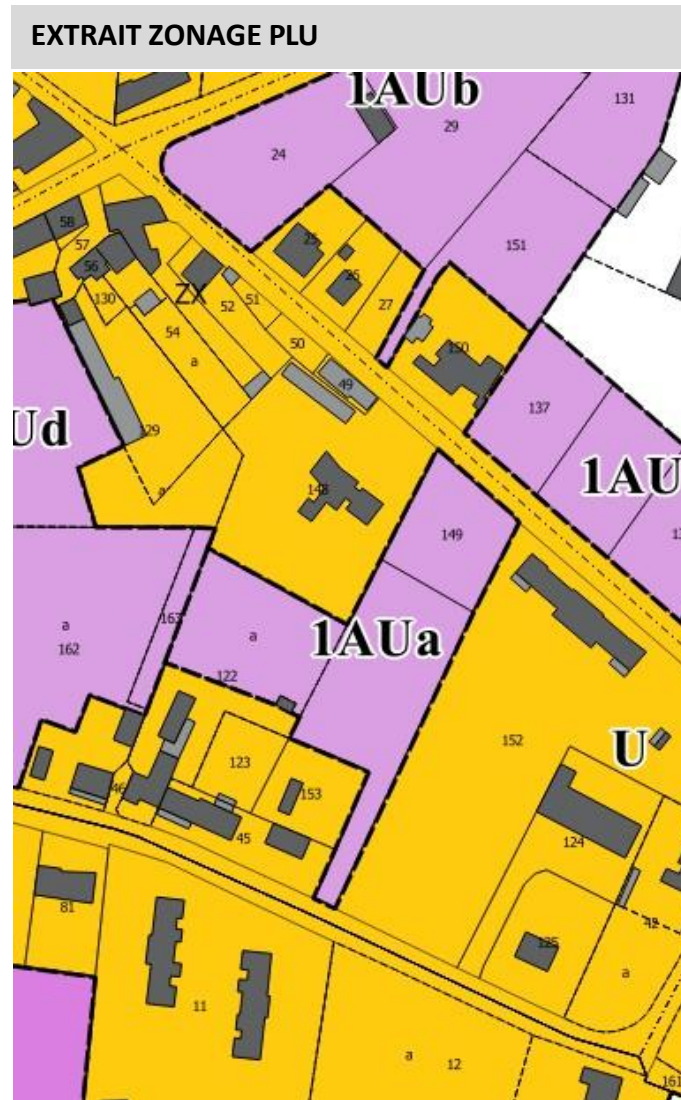
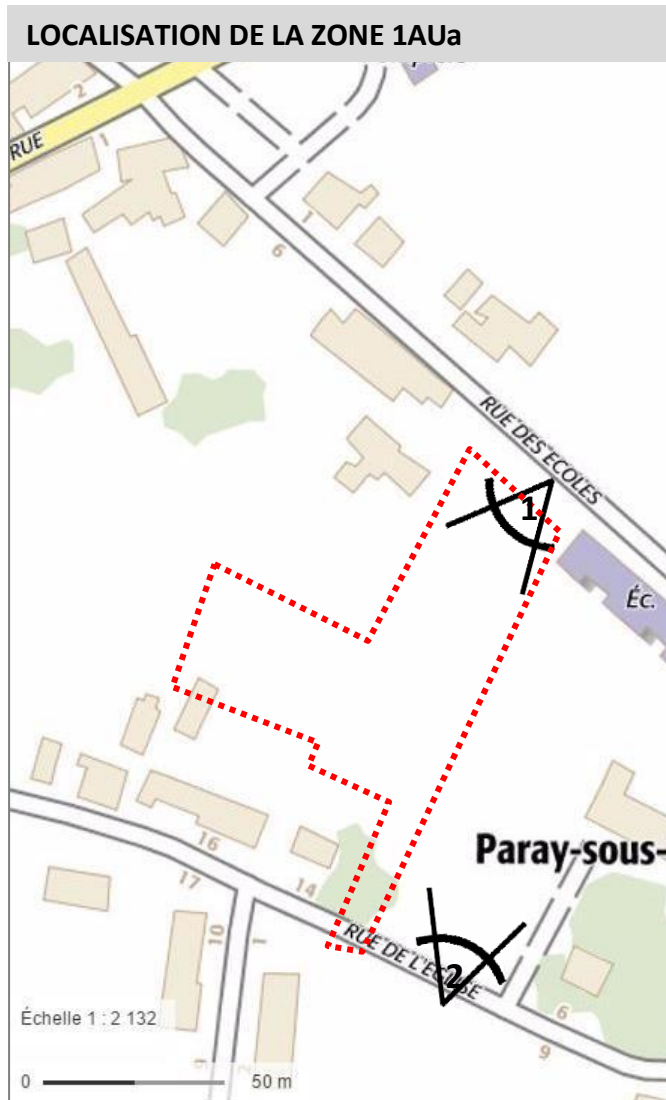


Exemples de noue paysagère

3.2. Principes d'aménagement particulier

3.2.1 Zone 1AUa

Localisation et état des lieux

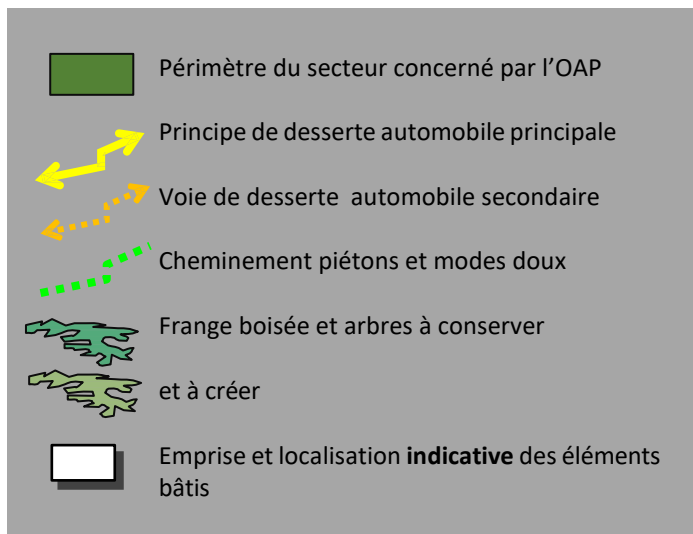


Description de la zone :

Cette zone 1AUa se trouve à proximité immédiate de l'école et de la mairie. Elle couvre une superficie de 4 890 m² entre la rue des écoles et la rue de l'église.

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes énoncés ci-après :

Prescriptions particulières



Echéance : 2017-2027

Accès automobile :

L'aménagement de la zone devra permettre de créer une connexion viaire transversale entre la rue des écoles et la rue de l'église.

Liaisons douces :

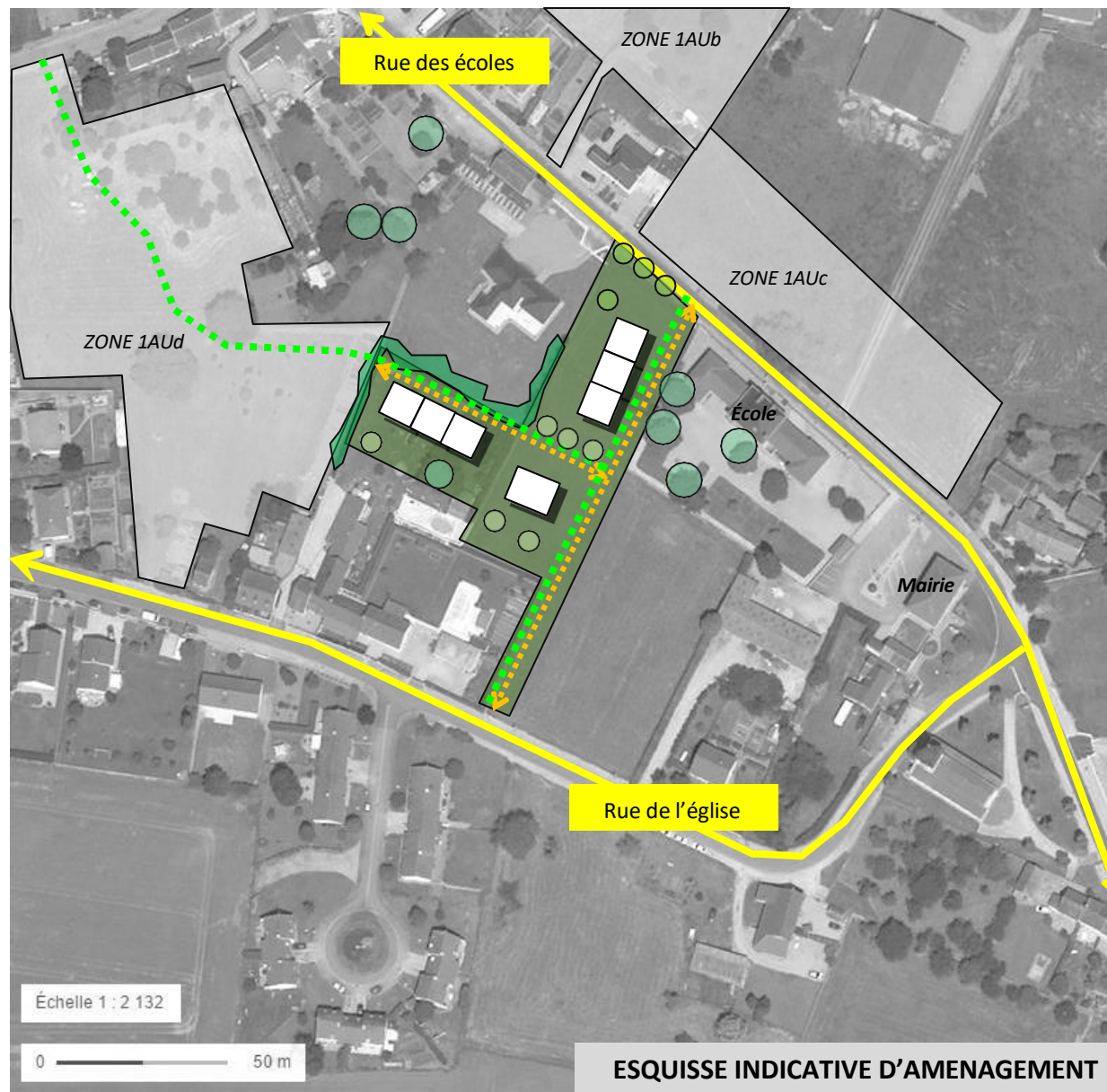
Connexion douce à créer entre l'école/la mairie et la zone 1AUd pour proposer un circuit de promenade.

Densité de construction :

10 logt/ha minimum

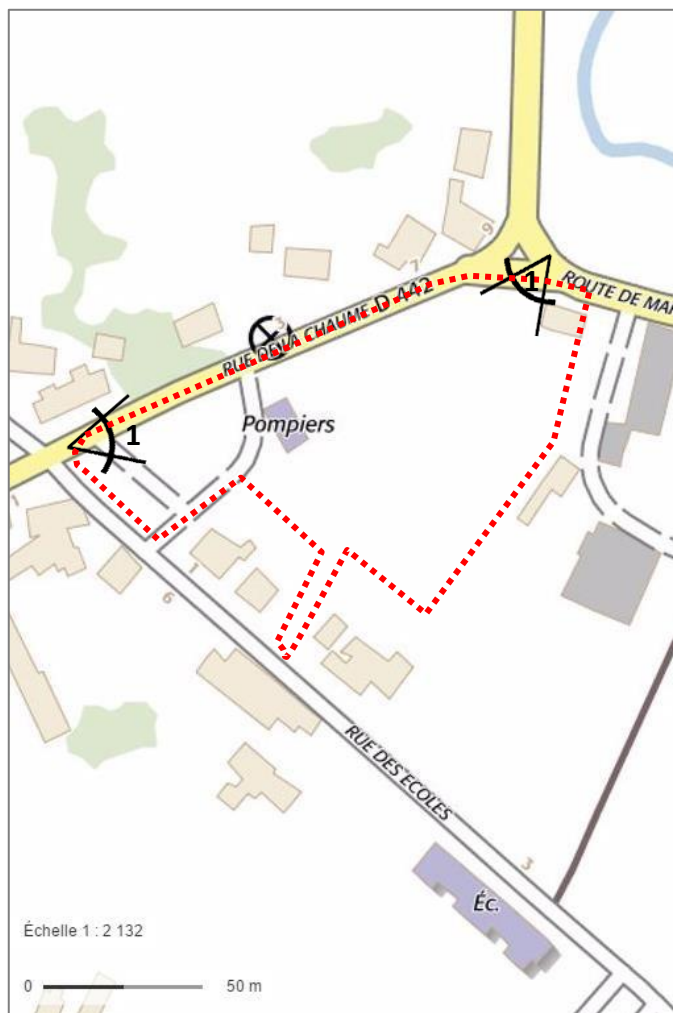
Typologie de construction:

Individuel ou habitat intermédiaire



Localisation et état des lieux

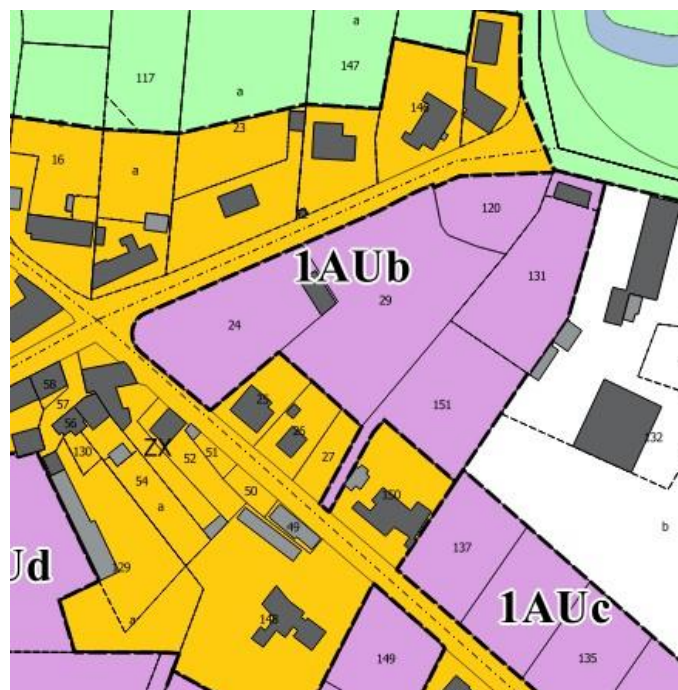
LOCALISATION DE LA ZONE 1AUb



1. Vue depuis l'entrée du bourg



EXTRAIT ZONAGE PLU



2. Vue depuis le carrefour sur la place











Description de la zone :

Cette zone 1AUb d'une superficie de 7 495m² se trouve à l'entrée du bourg via la RD 442 et comprend notamment une place communale non aménagée.

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes énoncés ci-après :

Prescriptions particulières

-  Périimètre du secteur concerné par l'OAP
-  Principe de desserte automobile principale
-  Voie de desserte automobile secondaire
-  Cheminement piétons et modes doux
-  Frange boisée et arbres à conserver
-  et à créer
-  Espace public paysager : place ou stationnement
-  Emprise et localisation indicative des éléments bâtis

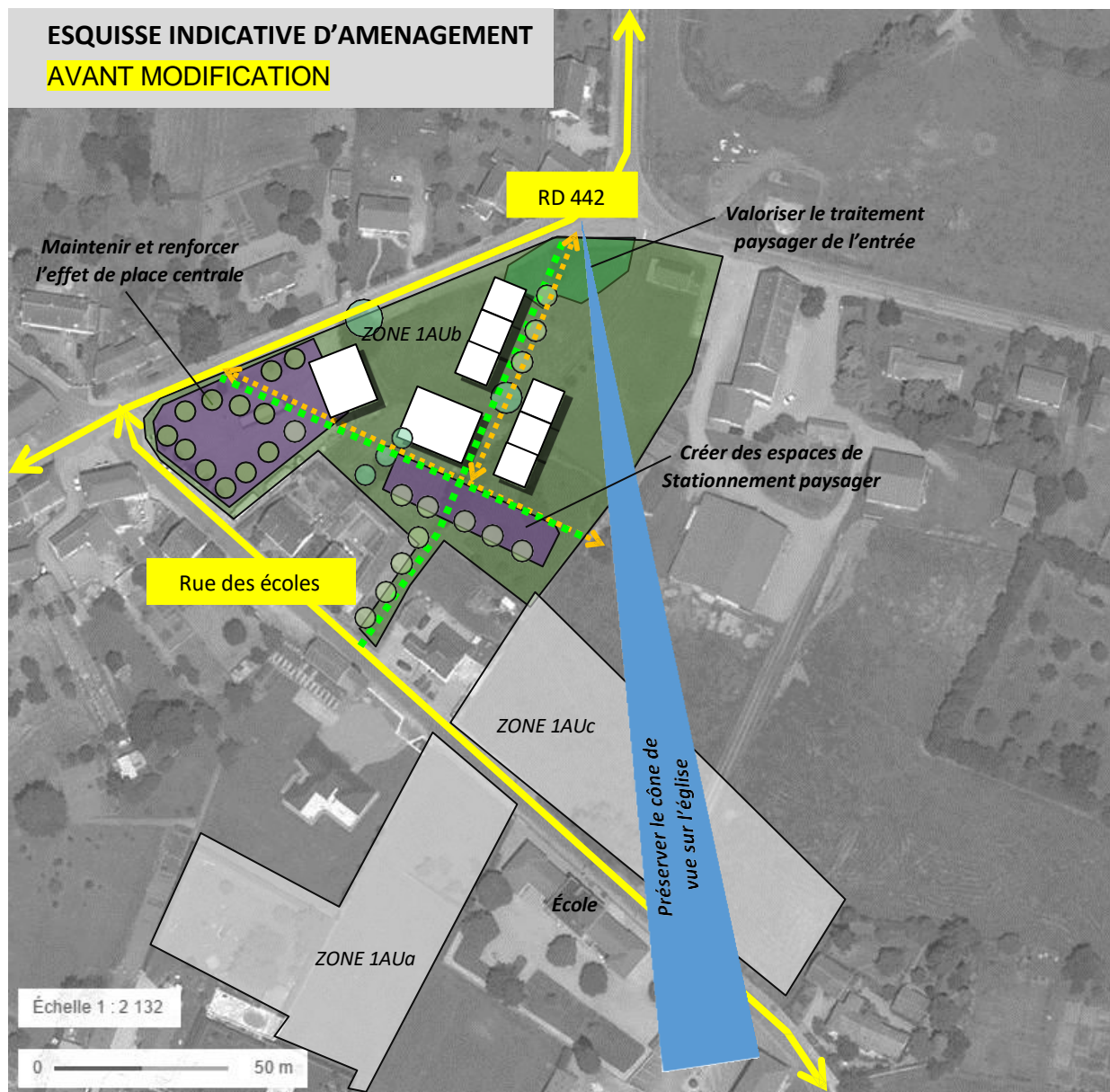
Echéance : 2017-2027

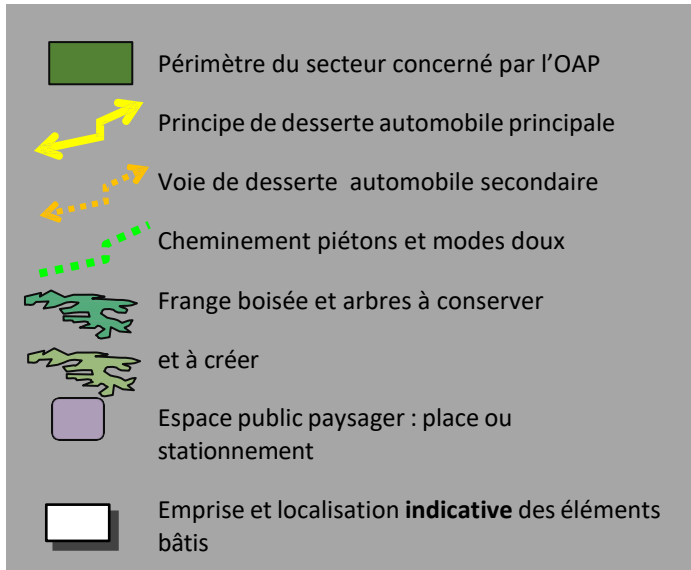
Accès automobile : La desserte de la zone se fera à partir de la RD 442 et de la place centrale, elle permettra de créer une amorce aux autres secteurs de développement urbain.

Liaisons douces : Un maillage de liaisons douces à travers la zone permettra de relier les différents pôles de vie de la commune.

Densité de construction : 10 logt/ha minimum dont 20% de logements locatifs

Typologie de construction : Petit collectif pour logements adaptés en front de la nouvelle place ou individuel groupé





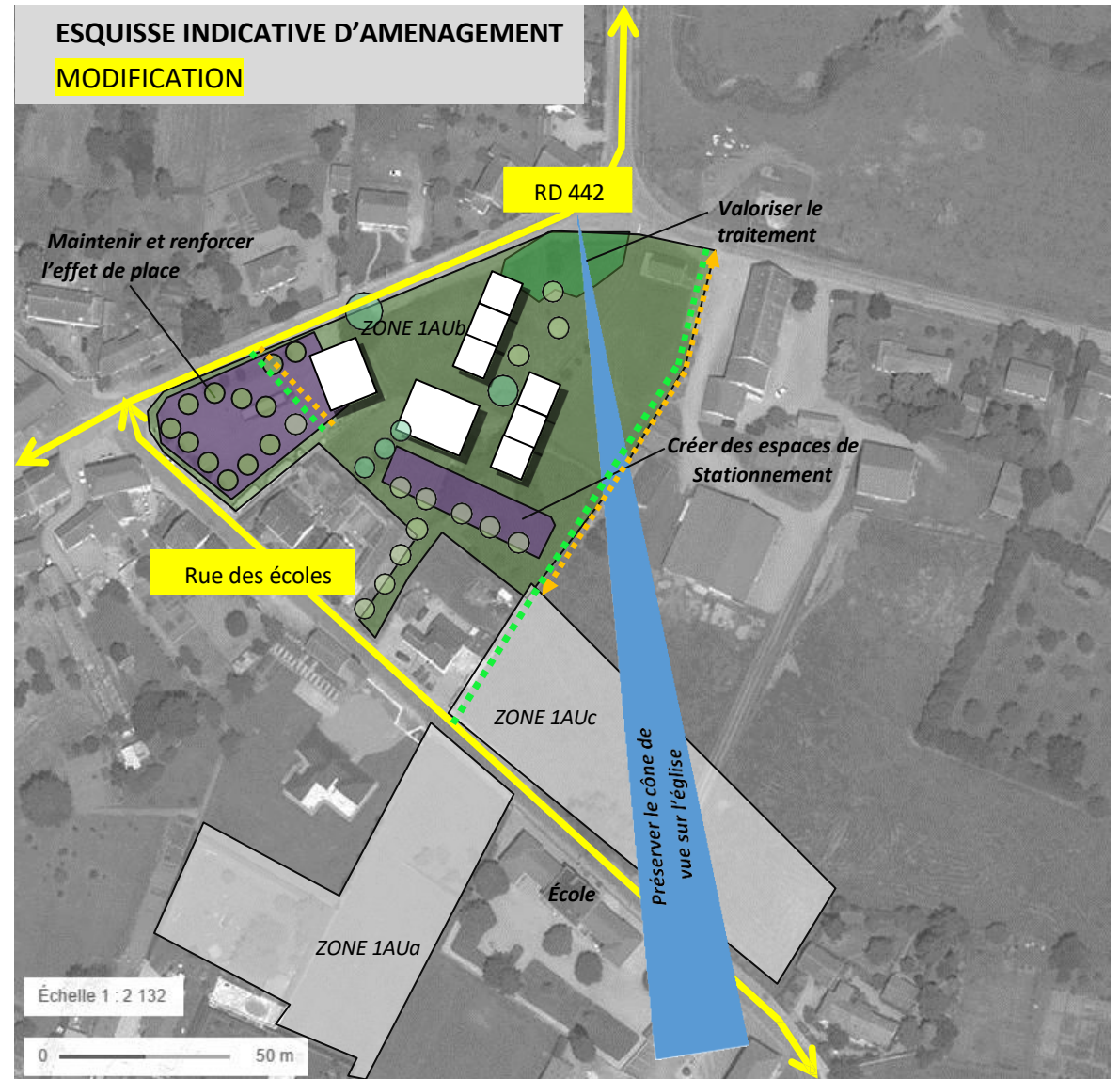
Echéance : 2017-2027

Accès automobile : La desserte de la zone se fera à partir de la RD 442 et de la place centrale, elle permettra de créer une amorce aux autres secteurs de développement urbain.

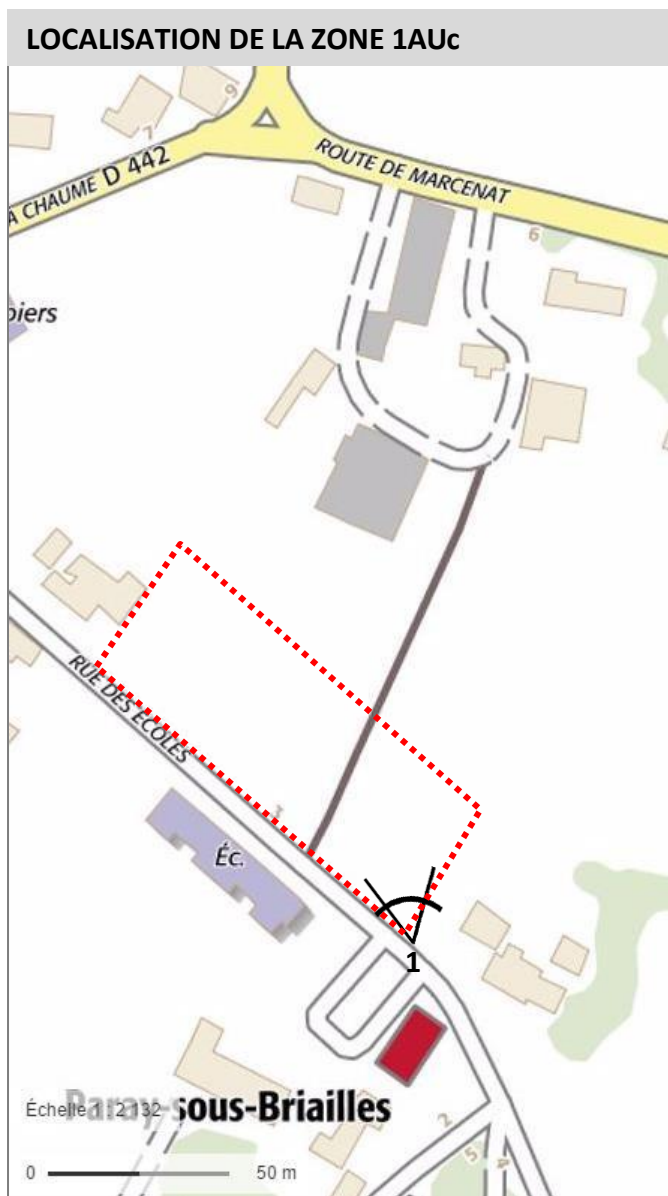
Liaisons douces : Un maillage de liaisons douces à travers la zone permettra de relier les différents pôles de vie de la commune.

Densité de construction : 10 logt/ha minimum dont 20% de logements locatifs

Typologie de construction : Petit collectif pour logements adaptés en front de la nouvelle place ou individuel groupé



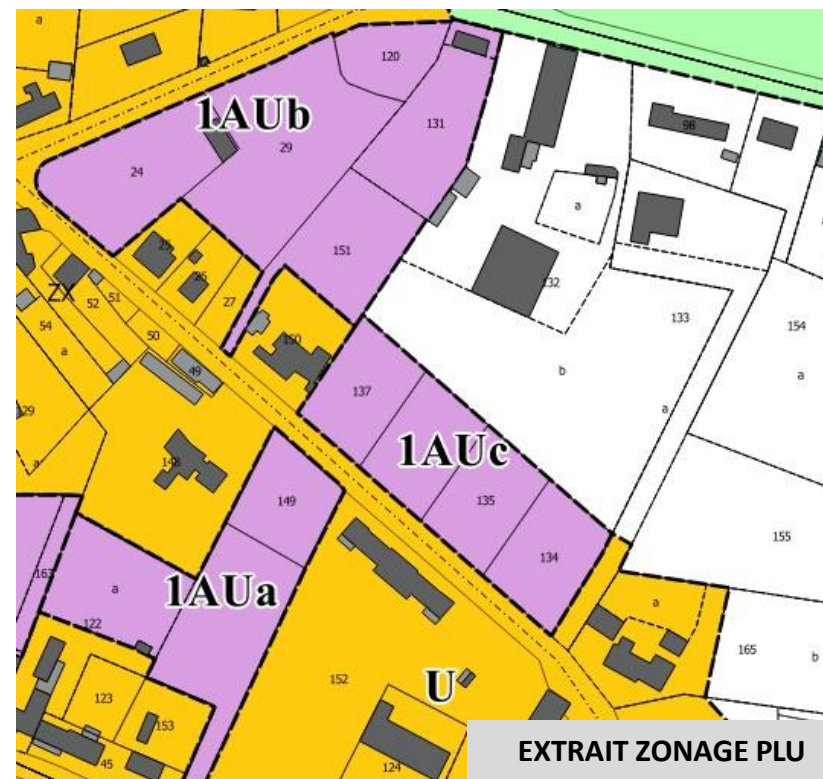
Localisation et état des lieux



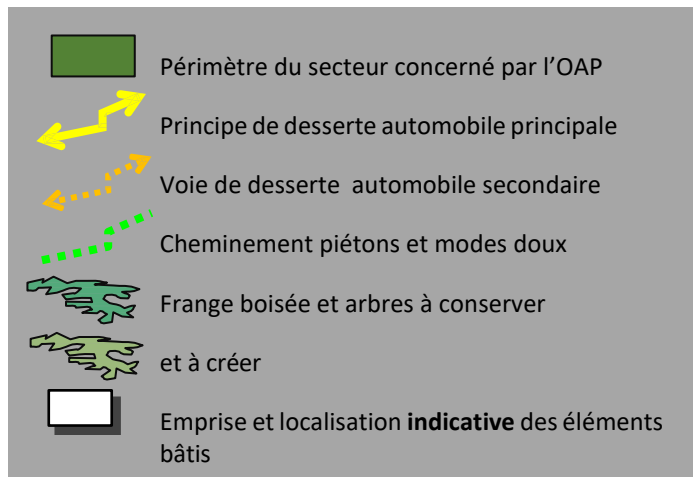
Description de la zone :

Cette zone 1AUc d'une superficie de 4740m² située le long de la rue des écoles dans la continuité du front bâti existant a déjà fait l'objet d'un découpage en 4 lots

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes énoncés ci-après :



Prescriptions particulières

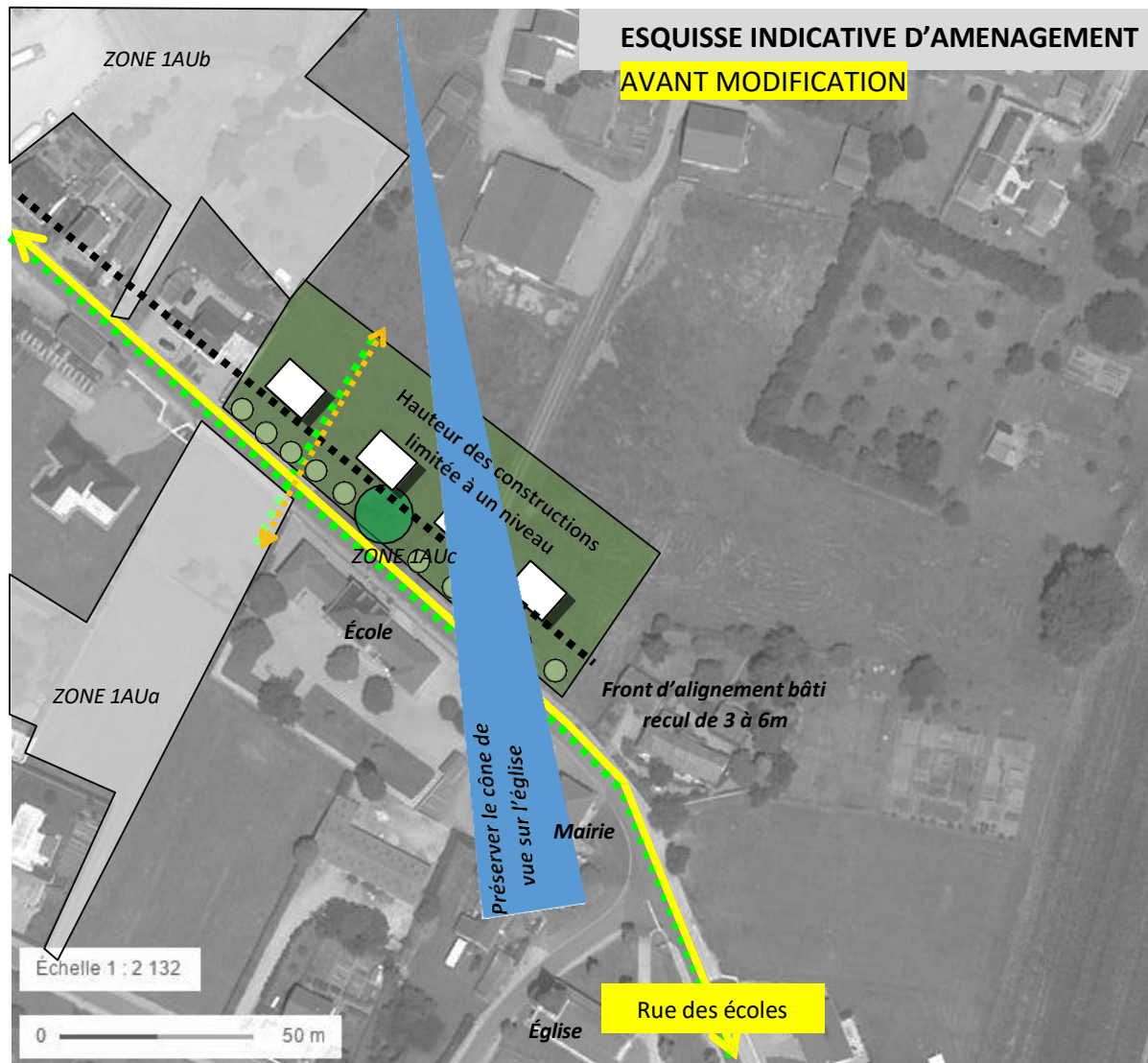


Echéance : 2017-2027

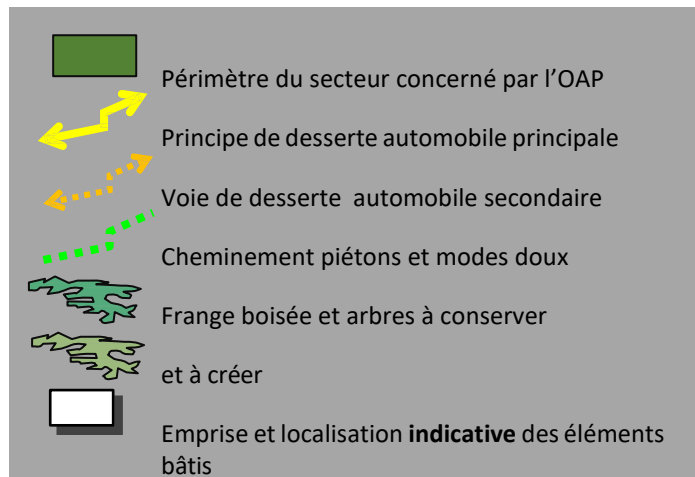
Accès automobile : L'aménagement de la zone se fera en parallèle de la rue des écoles en respectant l'alignement bâti. L'urbanisation ne nécessite pas de création de voirie, chaque parcelle pouvant être desservie à partir de la rue des écoles. Néanmoins une liaison avec la zone 1Aub devra être prévue pour permettre à terme l'éventuelle urbanisation du tènement située entre ces deux zones 1AU

Liaisons douces : Trottoirs existants le long de la rue en direction notamment de l'école.

Densité de construction : 8 logt/ha minimum de type RDC



Prescriptions particulières



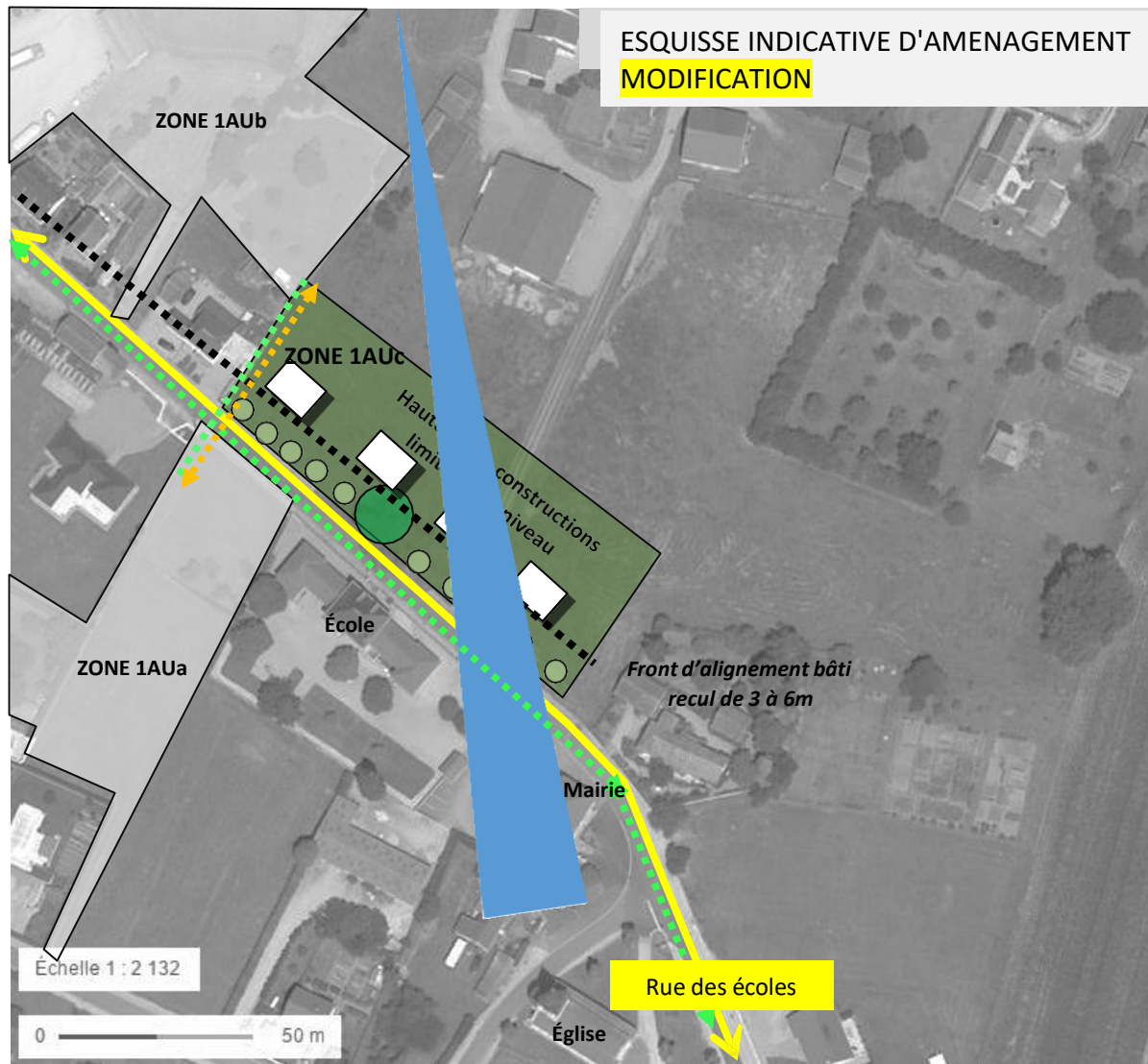
Echéance : 2017-2027

Accès automobile : L'aménagement de la zone se fera en parallèle de la rue des écoles en respectant l'alignement bâti. L'urbanisation ne nécessite pas de création de voirie, chaque parcelle pouvant être desservie à partir de la rue des écoles.

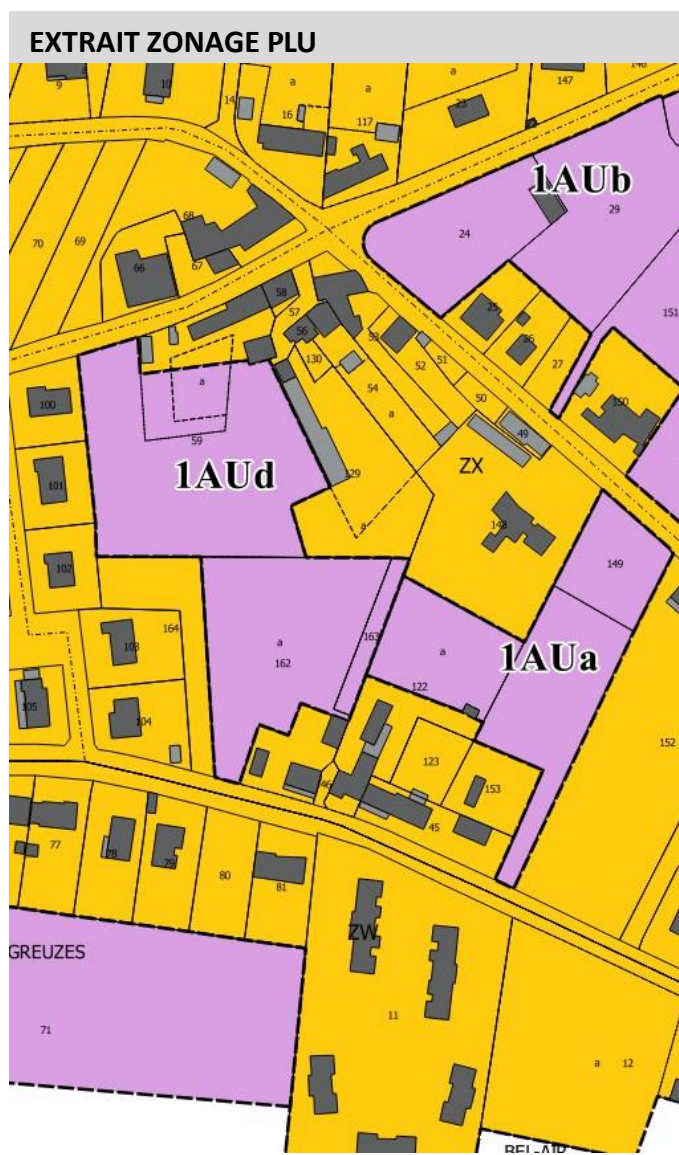
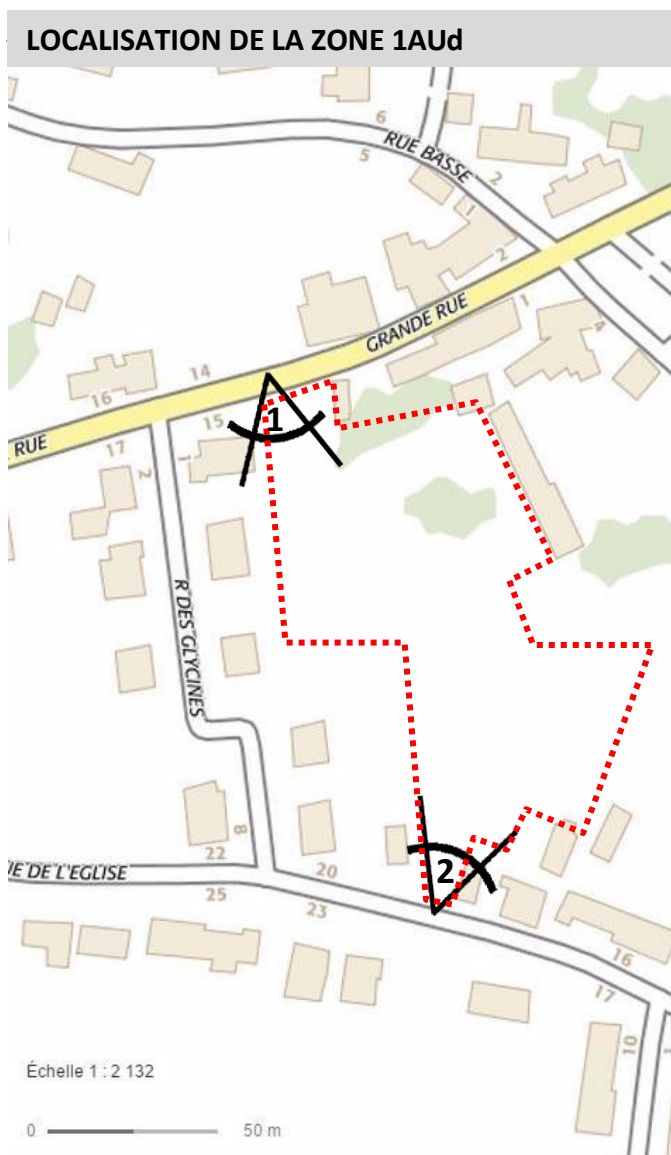
Néanmoins une liaison avec la zone 1Aub devra être prévue pour permettre à terme l'éventuelle urbanisation du tènement située entre ces deux zones 1AU

Liaisons douces : Trottoirs existants le long de la rue en direction notamment de l'école.

Densité de construction :
 8 logt/ha minimum de type RDC



Localisation et état des lieux

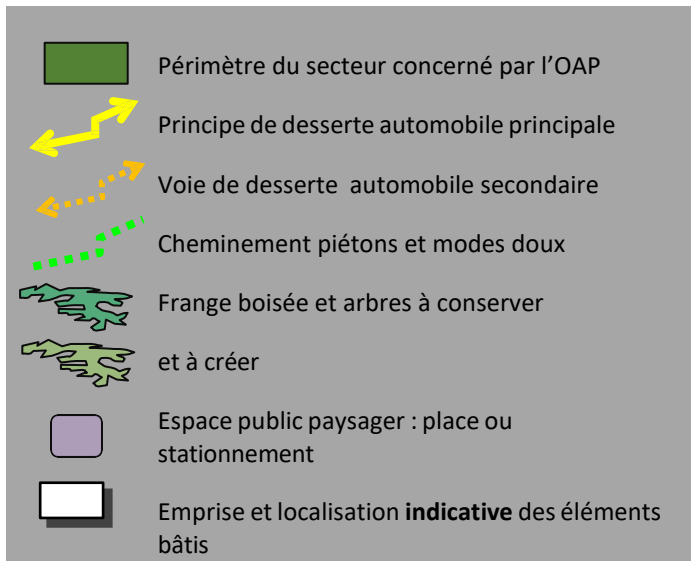


Description de la zone :

Cette zone 1AUd d'une superficie de 8 616 m² s'inscrit au cœur du bourg entre la grande rue et la rue de l'église.

L'urbanisation de ce tènement devra respecter les principes énoncés ci-après :

Prescriptions particulières



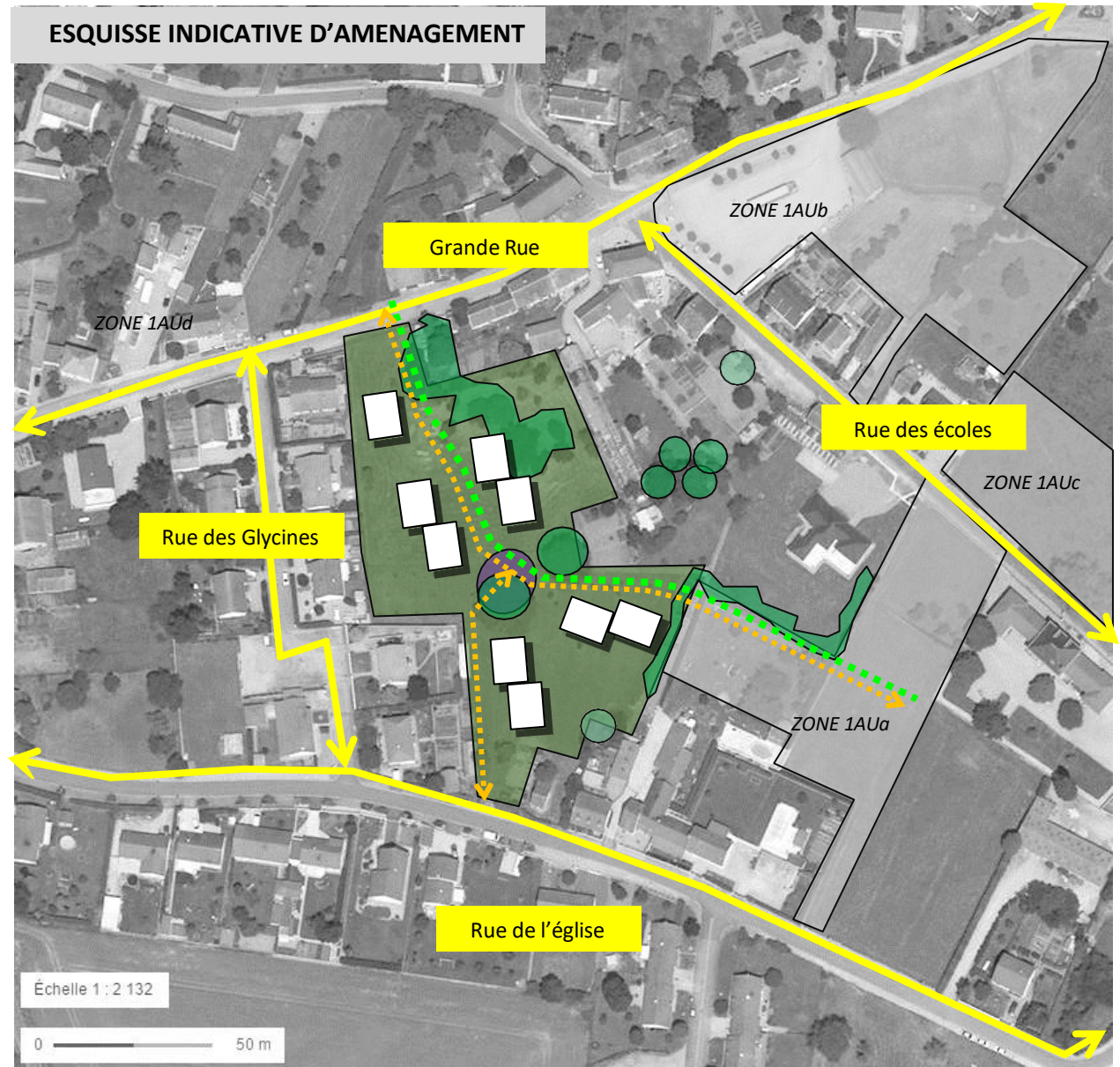
Echéance : 2017-2027

Accès automobile : L'aménagement de la zone devra permettre de créer une connexion viaire entre La Grande rue, la rue de l'église et la rue des écoles via la zone 1AUa.

Liaisons douces : Les connexions douces permettront de créer un circuit de promenade reliant à terme la Grande rue et la Pole école/Mairie.

Densité de construction : 10 logt/ha minimum dont 20% de logements locatifs

Typologie de construction : Individuel groupé ou habitat intermédiaire



ANNEXE

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 – MAI 2024

Dossier de présentation et notice explicative

CADRE LÉGISLATIF

Le projet de modification simplifiée n°1 du PLU porte sur la modification du tracé des cheminements piétons et des voies de dessertes automobiles secondaires inscrit dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones 1AUb et 1 AUc et sur des modifications, dans le règlement, motivées par un besoin de faire évoluer le règlement en cohérence avec les aménagements de la commune.

Ainsi, ce projet de modification du PLU ne s'inscrit dans aucun cas mentionné à l'article L.153-41 du Code de l'urbanisme. En conséquence, elle peut être engagée à l'initiative du Maire de la commune selon une procédure simplifiée.

La procédure simplifiée de modification se déroule sur les mêmes bases qu'une modification classique d'un PLU tout en étant allégée, c'est-à-dire que l'étape de l'enquête publique est remplacée par une étape de mise à disposition du public. L'initiative appartient au Maire qui établit le projet de modification simplifiée par arrêté.

Conformément aux dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 à 40 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée d'un PLU peut être mise en œuvre dès lors que la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et qu'elle n'a pas pour effet :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- D'ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone.

Ainsi le maire de la commune de Paray-sous-Briailles a prescrit la modification simplifiée n°1 du PLU en vigueur, par l'arrêté municipal n°2024/03/01 en date du 8 avril 2024.

A l'issue de la procédure de modification simplifiée, le présent dossier sera annexé au document initial des OAP du PLU de façon à actualiser les données de ce document.

LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

La procédure de modification simplifiée se déroule de la manière suivante :

- Décision du Maire engageant la procédure de modification simplifiée du PLU ;
- Elaboration du projet de modification simplifiée ;
- Délibération du Conseil Municipal définissant les modalités de mise à disposition du public ;
- Notification aux Personnes Publiques Associées (PPA) ;
- Publication et affichage des modalités de mise à disposition du public :
La mise à disposition du public, qui doit durer au minimum un mois, doit être annoncée au public, au moins 8 jours avant son début par voie d'affichage et parution dans un journal du département.
- Mise à disposition du public en mairie pour une durée d'un mois avec l'ouverture d'un registre pour permettre au public de formuler ses observations ;
- Le maire présente au conseil municipal le bilan de la mise à disposition. Ce dernier approuve ensuite le projet de modification éventuellement adapté pour tenir compte des avis des PPA et des observations et propositions du public.
- Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité de la délibération relative à l'approbation de la modification simplifiée prévues à l'article R.153-20 à R.153-22 du Code de l'urbanisme :
- La délibération d'approbation doit faire l'objet d'un affichage en mairie pendant une durée d'un mois.
- Mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.
- Enfin, après réception de la délibération d'approbation en préfecture et l'accomplissement des mesures de publicité, la modification simplifiée devient exécutoire de plein droit.

EXPOSÉ DES MOTIFS

Le PLU communal a été approuvé par délibération du 26 janvier 2018.

Après plusieurs années d'application, il est nécessaire de faire évoluer à la marge quelques dispositions du règlement écrit du PLU, de nature à faciliter la poursuite des objectifs définis par le PLU et clarifier l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Cette modification simplifiée du PLU sera également l'occasion de corriger les tracés des cheminements piétons et des voies de dessertes automobiles secondaires inscrits dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) des zones 1AUB et 1 AUc de façon à ce que ces tracés soient en cohérence avec les aménagements réalisés par la commune.

La modification des tracés n'a aucune incidence sur les aspects portés par l'OAP initiale et notamment les densités en logements envisagées pour les zones concernées, les aspects paysagers, le logement groupé ou collectif.

Les modifications apportées ne conduisent pas à rendre l'OAP incohérente avec notre PADD.

MODIFICATIONS GRAPHIQUES DES OAP

Dans la zone 1 AUb :

Cette zone d'une superficie de 7 495m² se trouve à l'entrée du bourg via la RD 442 et comprend notamment une place communale aménagée. Un des tracés de l'OAP de cette zone est déplacé d'une trentaine de mètres vers l'est et se trouve désormais en limite de propriété. L'autre tracé n'est pas déplacé, seulement diminué de quelques mètres (voir esquisse modification page 13)

Dans la zone 1 AUc :

Cette zone d'une superficie de 4740m² est située le long de la Rue des Ecoles dans la continuité du front bâti existant. Le tracé de l'OAP est déplacé d'une vingtaine de mètres vers le nord et se trouve désormais en limite de propriété (voir esquisse modification page 16)

MODIFICATIONS DANS LE REGLEMENT

Modifications écrites de couleur rouge

Dans le titre I – Dispositions générales

Page 11

Article DG 9-

A3 : Toitures

- Les dispositions concernant les couvertures ne s'appliquent pas aux vérandas, aux couvertures des piscines ou aux dispositifs d'énergie renouvelable (panneaux solaires, toitures végétales)
Ajout : **les abris de jardins et les garages**

Dans le titre II – Dispositions applicables aux zones urbaines

Page 21

Article U6 –§2 – soit à l'alignement des voies pour poursuivre l'alignement **du bâti** existant.

Dans le titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles

Page 36

- §7 - Et à condition d'être implantées à **50m** maximum du bâtiment principal.

CONCLUSION

Cette procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sera mise à disposition du public. Elle reste mineure et n'impacte pas les orientations fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Cette adaptation matérielle ne remet pas en cause l'économie générale du projet du PLU initial mais participe à une évolution normale du document approuvé.