

# PARIGNY

*Plan Local d'Urbanisme*

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Document approuvé par délibération du conseil municipal le : 18 / 12 / 2019

Modification simplifiée n°1 : 26 / 09 / 2023





# SOMMAIRE



I / RAPPEL REGLEMENTAIRE	p. 5
II / ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT	p. 6
III / ORIENTATIONS SECTORIELLES	p. 9
<i>Localisation des orientations sectorielles</i>	p. 10
<i>OAP sectorielle du secteur 1AUh « Secteur du centre-bourg »</i>	p. 11
<i>OAP sectorielle du secteur 1AUh « Secteur de la grande prairie »</i>	p. 12
<i>OAP sectorielle du secteur 1AUh « les hauts du bourg »</i>	p. 13
III / PROGRAMMATION	p. 14



# I / RAPPEL REGLEMENTAIRE



## Article L151-6 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

## Article L151-7 du code de l'urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces.
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

## II / ORIENTATIONS THEMATIQUES POUR LES NOUVELLES OPERATIONS D'AMENAGEMENT



### Principes généraux applicables aux nouvelles opérations

#### Thématique densité, diversité des formes bâties et logements locatifs sociaux

L'aménagement des zones à urbaniser se fera dans le respect des formes urbaines existantes afin d'assurer des transitions harmonieuses entre l'existant et les nouvelles opérations.

Pour autant, la diversité des formes architecturales devra être recherchée et la densité brute moyenne visée de l'ensemble des secteurs 1AUh devra être compatible avec les orientations sectorielles présentées ci-après.

Pour atteindre ces densités, il pourra être recouru à des formes d'habitat individuel ou collectif mais également à des formes d'habitat intermédiaire. 25% minimum des logements seront à créer sous forme d'habitat intermédiaire ou collectif (à l'exception de la zone 1AUh « les Hauts du Bourg » où la répartition est libre). L'habitat collectif ne pourra être envisagé que sous la forme de cellule de 6 logements maximum.

Par ailleurs, entre 12% et 15% des logements créés au sein des zones 1AUh (à l'exception de la zone 1AUh « les Hauts du Bourg » qui ne dispose d'aucune obligation en la matière) doivent être considérés comme des logements locatifs sociaux.

L'habitat intermédiaire est entendu ici comme l'agrégation, horizontale ou verticale, de logements ayant chacun une entrée privative et disposant chacun d'un espace extérieur privatif (terrasse ou jardin) pouvant être considéré comme un espace à vivre en prolongement du logement (suffisamment dimensionné pour se faire). La disposition des logements doit permettre de contrôler les vis-à-vis de façon à minimiser la gêne entre les occupants.

Les typologies de logements développées devront permettre pour chaque opération d'ensemble une répartition entre les tailles de logements.



Dans un souci de développement durable et de confort des résidents, une attention particulière devra être portée lors de la conception et la réalisation des logements à :

- L'optimisation des apports solaires ;
- La préservation des nuisances sonores ;
- La préservation de l'intimité des résidents ;
- Le rapport à l'espace public.



*Exemple de formes urbaines possibles pour des projets d'habitat collectif, d'habitat intermédiaire et d'habitat individuel groupé.*



## Thématique accessibilité et desserte interne

L'accès et la desserte interne des nouvelles zones d'aménagement devront être conçus de façon à intégrer les principes suivants :

- hiérarchisation des voies ouvertes à la circulation automobile. Si la dimension de l'opération le justifie, l'aménageur procède à une hiérarchisation des voies internes afin de faciliter les conditions de circulation et l'orientation des usagers à l'intérieur du quartier ;
- intégration de cheminements piétons-vélos et connexion au réseau communal de déplacements doux lorsque celui-ci existe ou est projeté à l'intérieur ou en périphérie du site. Ces liaisons internes sont établies notamment en vue de faciliter l'accès aux arrêts de transports en commun, aux équipements scolaires ou sportifs et aux services de proximité ;
- aménagement de places de stationnement sur l'espace commun (minimum 1 place par logement) facilement accessibles depuis les dessertes ;
- prise en compte de l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite.

## Thématique qualité environnementale et paysagère

La qualité environnementale et le confort thermique des logements seront recherchés. Les moyens à mettre en œuvre sont laissés à l'appréciation du pétitionnaire : économies d'énergie (habitat économe en énergie, habitat adaptable à l'utilisation des énergies renouvelables, toitures végétalisées...), gestion des eaux pluviales (récupération et gestion des eaux pluviales à la parcelle...) dans le respect des normes en vigueur. Une attention particulière devra être portée à la qualité paysagère et environnementale des sites après aménagement.

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière à favoriser le maintien, voire la restauration de la diversité biologique du site. Ils pourront participer à la préservation ou à la création de continuums écologiques au sein du terrain d'assiette de l'opération, en relation avec les espaces naturels environnants. Pour les plantations, les essences locales seront privilégiées. Les haies seront constituées d'essences variées comportant au minimum trois espèces distinctes.



Pour la gestion des déchets, des points d'apports volontaires devront être prévus. La répartition de ces équipements sur chaque site d'opération devra être organisée de telle sorte que toute construction soit située à moins de 100 mètres d'un point d'apport volontaire. L'imperméabilisation des sols doit être limitée au strict nécessaire et la gestion des ruissellements de surface prise en compte dans les aménagements.

Aucun aménagement ne pourra être mis en place si celui-ci compromet le respect des dispositions de l'orientation lors de la réalisation des aménagements ultérieurs ou s'il contribue à créer des délaissés de zone inconstructible.

Les bâtiments à usage d'habitation sont orientés de telle sorte qu'ils permettent aux futurs occupants d'optimiser les apports solaires et de disposer d'une bonne régulation de la température à l'intérieur.

### **Thématique réseaux**

Une vigilance particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales. L'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle devra systématiquement être recherchée et privilégiée. En cas d'aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales, ceux-ci seront végétalisés et intégrés dans un aménagement paysager. Des noues pourront également être aménagées pour la gestion des eaux pluviales.

### III / ORIENTATIONS SECTORIELLES



### Localisation des orientations sectorielles

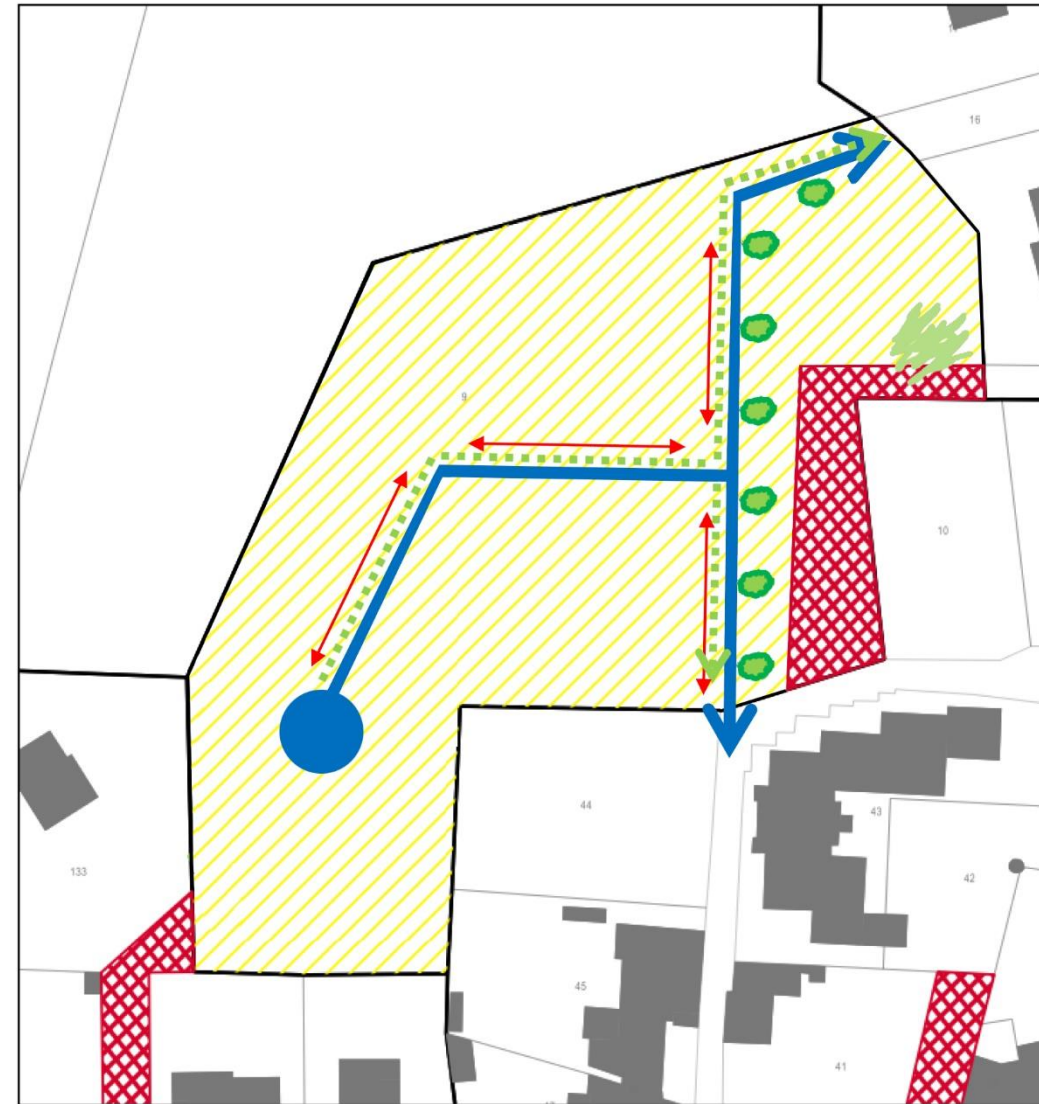









- ① 1AUh / Centre bourg
- ② 1AUh / La grande prairie
- ③ 1AUh / Les hauts du bourg

# 1°) OAP sectorielle du secteur 1AUh « Secteur du centre-bourg » : 0,85 ha (dont 0,06 ha d'ER)



Nombre de logement attendu : 11














-  Secteur soumis à OAP (densité de 16 logements / ha hors emplacement réservé)
-  Emplacements réservés pour la création de places de stationnement pour le cimetière (0,06 ha au sein de la zone 1AUh)
-  Desserte principale à créer (stationnement le long de la voie)
-  Sens de circulation à respecter
-  Liaisons douces à créer
-  Espace public à créer (espace vert...)
-  Une transition paysagère fine devra être réalisée. Des plantations en accompagnement de la voirie seront réalisées.

## 2°) OAP sectorielle du secteur 1AUh « Secteur de la grande prairie » : 1,05 ha



Nombre de logement attendu : 18







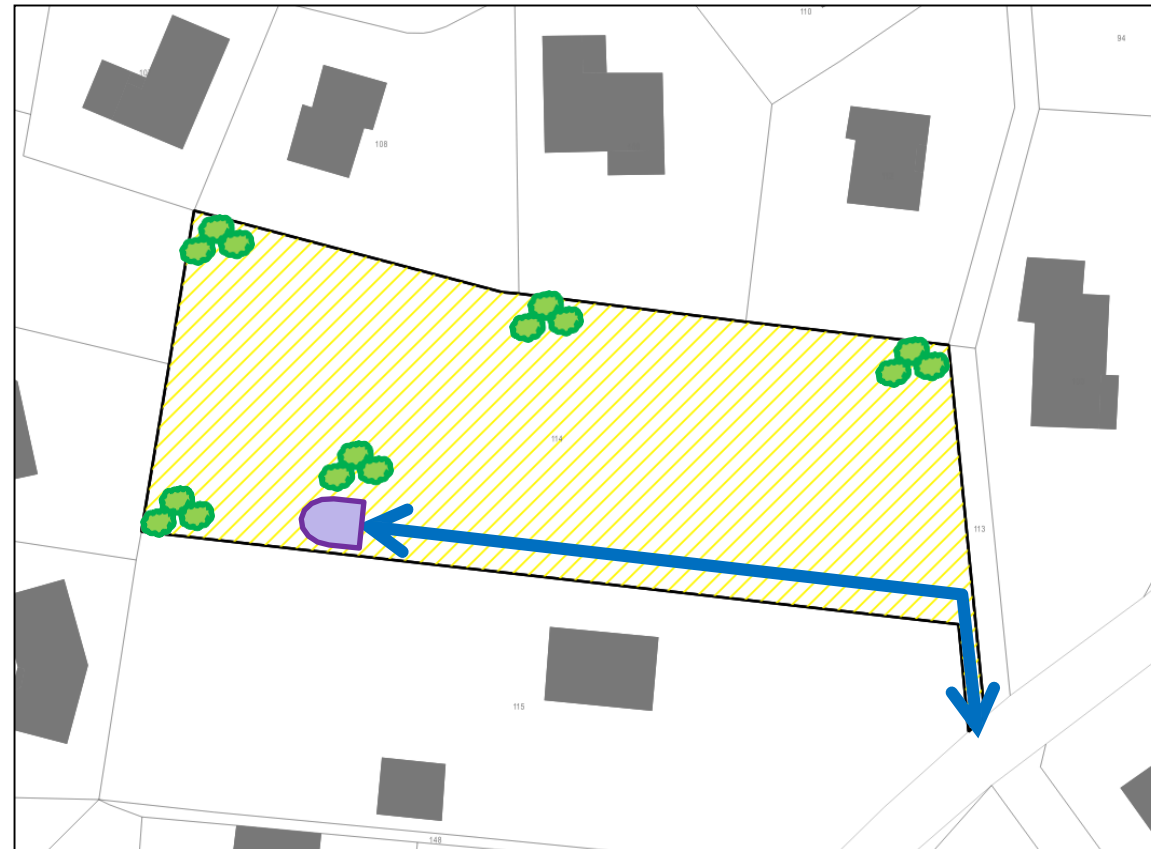
-  Secteur soumis à OAP (densité de 17 logements / ha)
-  Zone d'implantation préférentielle de l'habitat intermédiaire et/ou collectif, harmonisation à rechercher avec le lotissement d'en face
-  Desserte principale à créer (stationnement le long de la voie)
-  Desserte secondaire au sein de l'habitat intermédiaire et/ou collectif
-  Espace de stationnement complémentaire
-  Point d'apport volontaire de déchets
-  Abrisbus
-  Liaisons douces à créer et à prolonger vers le city-stade
-  Espace public à créer (espace vert...)
-  Une transition paysagère fine devra être réalisée. Des plantations tous les 5 mètres minimum sont imposées
-  Place de retournement à créer

### 3°) OAP sectorielle du secteur 1AUh « les hauts du bourg » : 0,33 ha



Nombre de logement attendu : 4

-  Secteur soumis à OAP (densité de 12 logements / ha)
-  Desserte principale à créer (stationnement le long de la voie)
-  Une transition paysagère fine devra être réalisée
-  Place de retournement à créer



## IV / PROGRAMMATION



### Ouvertures à l'urbanisation des secteurs 1AUh

Années	2020	2022	2024	2026	2028	2030
1AUh « centre bourg » (école)	→					
1AUh « les hauts du bourg » (Roche)			→			
1AUh « la grande prairie »				→		

L'aménagement total des secteurs liés à l'habitat ne pourra se faire en plus de 2 opérations distinctes (à l'exception du secteur 1AUh « les Hauts du Bourg » qui devra être aménagé d'un seul tenant).

*La date de programmation d'ouverture à l'urbanisation des secteurs 1AUh est en lien avec l'obtention potentielle des permis de construire. Cela implique que les permis d'aménager pourront être accordés en amont de ces dates et être purgés de tout recours. Les dates fixées pour l'ouverture à l'urbanisation sont la conséquence de la problématique foncière et de la maîtrise induite.*





1331 Route Royale  
42470 FOURNEAUX

[oxyria.fourneaux@oxyria.fr](mailto:oxyria.fourneaux@oxyria.fr)

[www.toposweb.com](http://www.toposweb.com)  
[mail@toposweb.com](mailto:mail@toposweb.com)

une société



GRUPES TOPOS INGENIERE