

COMMUNE DE PARIGNY-LES-VAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 4 : ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

ÉLABORATION	ÉVOLUTIONS
<p>Prescription Délibération du conseil municipal du 03.07.2019</p>	1-
<p>Arrêt du projet Délibération du conseil municipal du 23.01.2023</p>	2- 3-
<p>Approbation Délibération du conseil municipal du 19.02.2024</p>	4- 5-

SOMMAIRE

Sommaire	3
1. Rappels introductifs	5
2. OAP sectorielles	6
2.1. Échéanciers d'ouverture à l'urbanisation	6
2.2. OAP des craies	7
2.3. OAP plaine des loisirs	10
3. OAP thématique	13
3.1. OAP insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle	13

1. RAPPELS INTRODUCTIFS

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le PLU « comporte [...] des orientations d'aménagement et de programmation ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 précisent :

« 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, les déplacements [...] »

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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 ;

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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques à l'échelle de la commune et décline des principes d'aménagement, complétés par des schémas d'aménagement et éventuellement des illustrations.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux constructions prévues dans les secteurs, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité : ceci signifie que les projets ne pourront être contraires à ce qui est prévu, mais pourront prévoir quelques ajustements par rapport aux orientations suivantes, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée, en particulier pour répondre à des contraintes techniques liées à la mise en œuvre concrète du projet.

2. OAP SECTORIELLES

2.1. Échéanciers d'ouverture à l'urbanisation

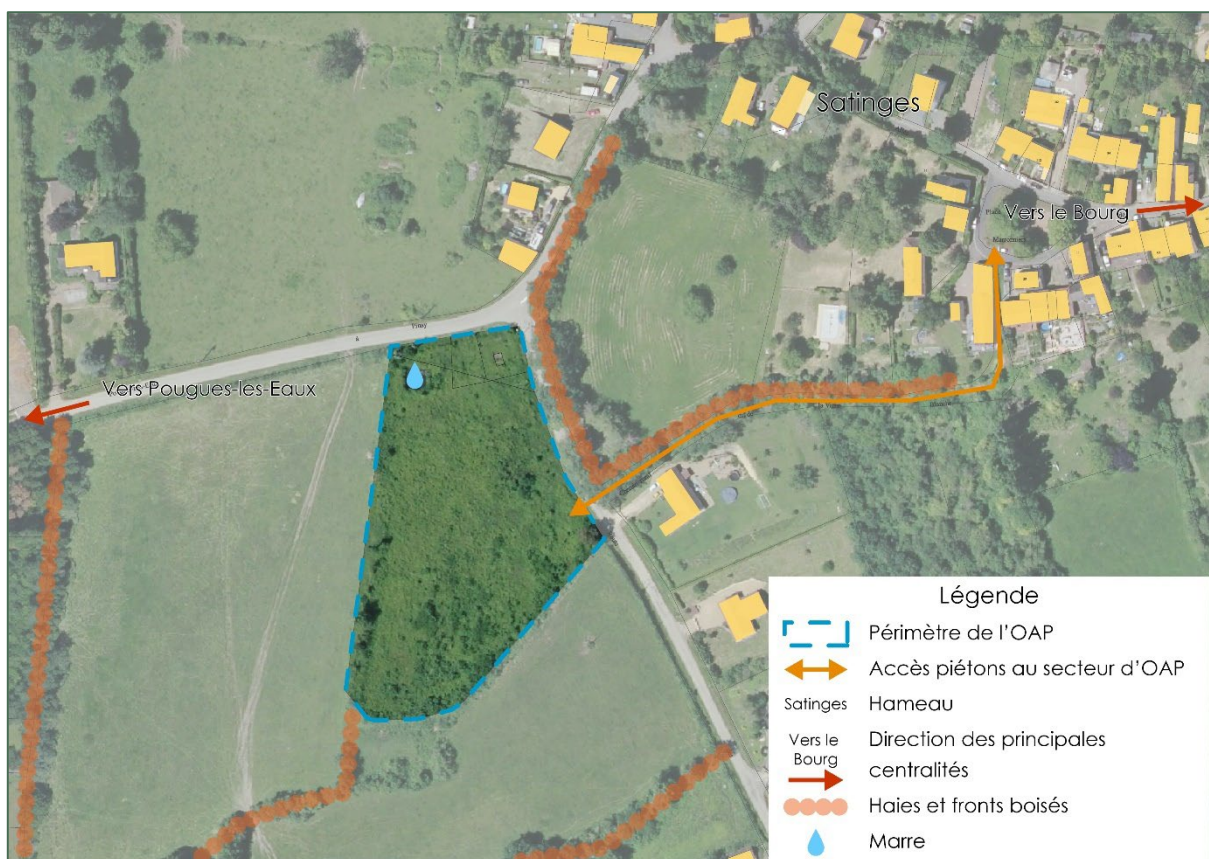
Aucune OAP de Parigny-les-Vaux n'est liée à un développement urbain. La mise en œuvre des projets sur ces secteurs ne sont pas soumis à un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. L'aménagement de ces espaces est donc possible dès l'approbation du document.

2.2. OAP des craies

Contexte

Cette OAP est située au sud du hameau de Satinges et au croisement de la route des Craies menant au hameau de Maupertuis au sud et de la route de la fontaine menant à Pougues-les-Eaux. Les six parcelles de cet espace de 0,9 ha sont une zone sectionnable appartenant à l'ensemble des habitants de Satinges et entretenu par la commune de Parigny-les-Vaux. L'aménagement de ce terrain en espace de loisir permettra d'améliorer la qualité du cadre de vie tout en préservant les éléments naturels marqueur de l'identité paysagère de Parigny-les-Vaux.

Le périmètre de l'OAP est un espace en friche sans vocation agricole comportant une marre au nord-ouest. L'accès à cet espace depuis Satinges se fait grâce à un cheminement doux historique. D'un point de vue environnemental, cet espace est un espace de transition entre les haies bocagères agricoles au sud et à l'ouest et l'espace urbain composé de jardins à l'est.



Contexte de l'OAP des Craies

Objectifs

Cette OAP poursuit trois objectifs :

- Créer un espace public de qualité à proximité d'un des principaux hameaux de Parigny-les-Vaux ;
- Améliorer le rôle environnemental de cet espace en l'aménageant avec des essences locales ;
- Prolonger le cheminement doux en direction de Pougues-les-Eaux.

Principes d'aménagement

Paysage et environnement

L'aménagement de cet espace doit rappeler aux usagers les qualités environnementales et paysagères de Parigny-les-Vaux. Le système bocager situé sur les parcelles doit donc être renforcé sur la parcelle par des haies et, éventuellement, un bosquet composé d'essences locales ou d'un verger conservatoire. La marre doit également être préservée.

Le point surélevé au sud de l'OAP doit être aménagé de manière à préserver la vue sur le paysage notamment le Mont Givre sur la commune de Pougues-les-Eaux et les côtes d'Orges sur la commune de Chaulgnes.

Déplacement et accessibilité

L'accès à l'OAP sera exclusivement réservé aux modes doux et aux véhicules d'entretien. Au moins deux accès doivent être prévus :

- à l'est en face du cheminement doux existant ;
- au nord sur la route de la fontaine.

Le cheminement au sein de l'OAP n'est pas encadré.

Des places de stationnement peuvent être envisagées le long des voiries existantes.

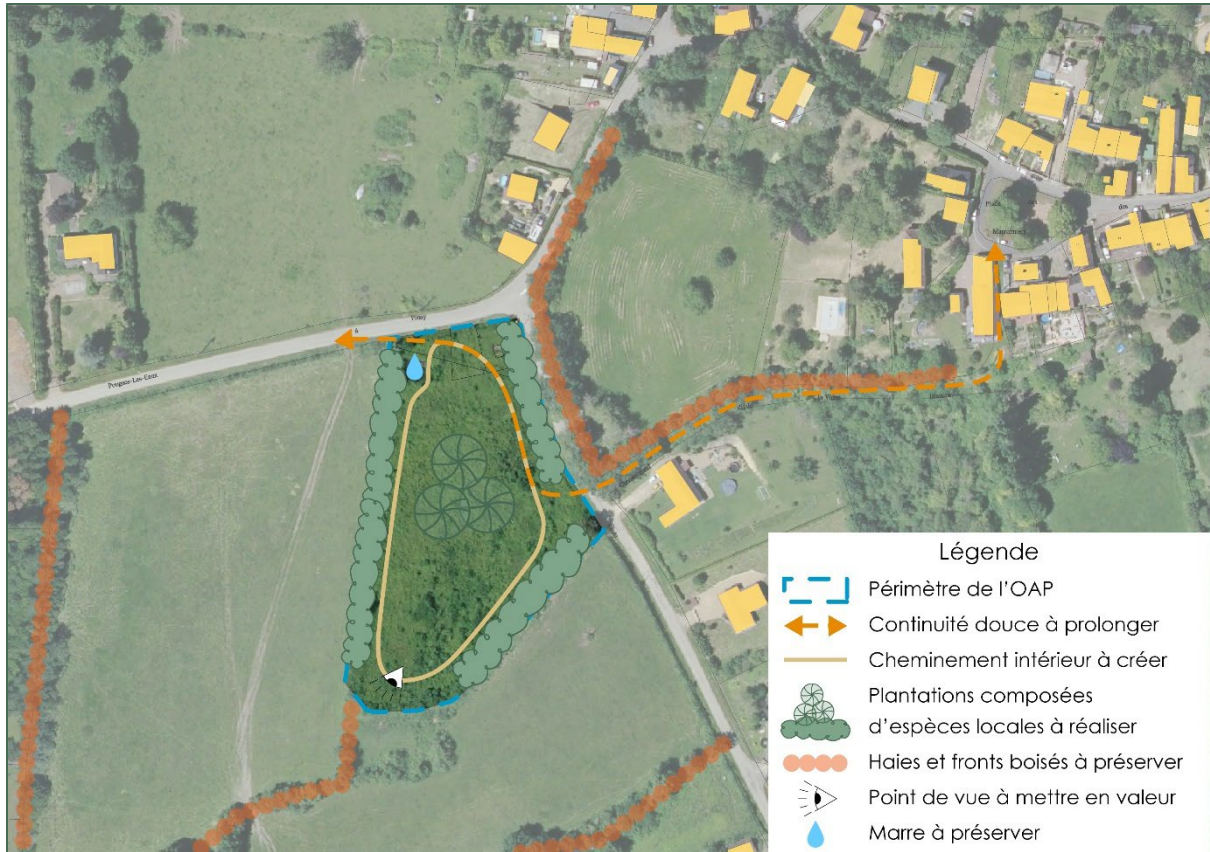


Schéma résumant l'OAP des Craies

2.3. OAP plaine des loisirs

Contexte

L'OAP plaine des loisirs est située à l'entrée ouest du bourg et à proximité immédiate de la mairie. Le périmètre concerne 3 parcelles pour une surface d'environ 1 ha. Toutefois, plus de 98 % de cette surface concerne deux parcelles communales : la parcelle AK 525 sur laquelle est implanté la mairie, les places de stationnement et une partie de la station d'épuration et la parcelle AP 25 sur laquelle se trouve un local de stockage, une aire de jeu, l'autre partie de la station d'épuration et une vaste zone enherbée.

Cet espace concentre peu d'enjeux environnementaux au vu de la faible diversité des espèces végétales qui y sont présentes. Seuls un ruisseau et des haies situés au sud constituent un enjeu environnemental en termes de continuité sur le périmètre de l'OAP. D'un point de vue urbain, cet espace apparaît sous-utilisé au vu de ses dimensions alors que sa localisation pourrait en faire un élément important de l'attractivité du bourg en complément des équipements et services existants.



Contexte de l'OAP plaine des loisirs

Objectifs

Cette OAP poursuit trois objectifs :

- Créer un espace public de qualité à proximité du bourg et de ces équipements polarisants ;
- Améliorer le rôle environnemental de cet espace en l'aménageant avec des essences locales ;
- Diversifier l'offre de loisirs en particulier celle en faveur des jeunes.

Principes d'aménagement

Paysage et environnement

Tout comme pour l'OAP des craies, l'aménagement de cet espace doit rappeler aux usagers les qualités environnementales et paysagères de Parigny-les-Vaux. Le système bocager doit être renforcé sur le périmètre de l'OAP par des haies et des arbres et arbustes.

Aménagements

Cet espace a vocation à accueillir la diversité de population présente sur la commune. Les aménagements et installations doivent donc permettre la pratique d'activités diversifiées et comporter des espaces de détente.

La station d'épuration doit également pouvoir être agrandie à l'est de l'installation existante.

Déplacement et accessibilité

L'accès à l'OAP et les cheminements au sein du périmètre pour les modes doux ne sont pas encadrés, mais ils devront permettre de relier efficacement les différents espaces au reste du bourg.

En matière d'accès automobile, une partie du potentiel de stationnement doit être préservé notamment au nord du secteur. Ce stationnement pourra être autorisé de manière permanente ou occasionnelle pour les besoins d'un événement ou une manifestation.

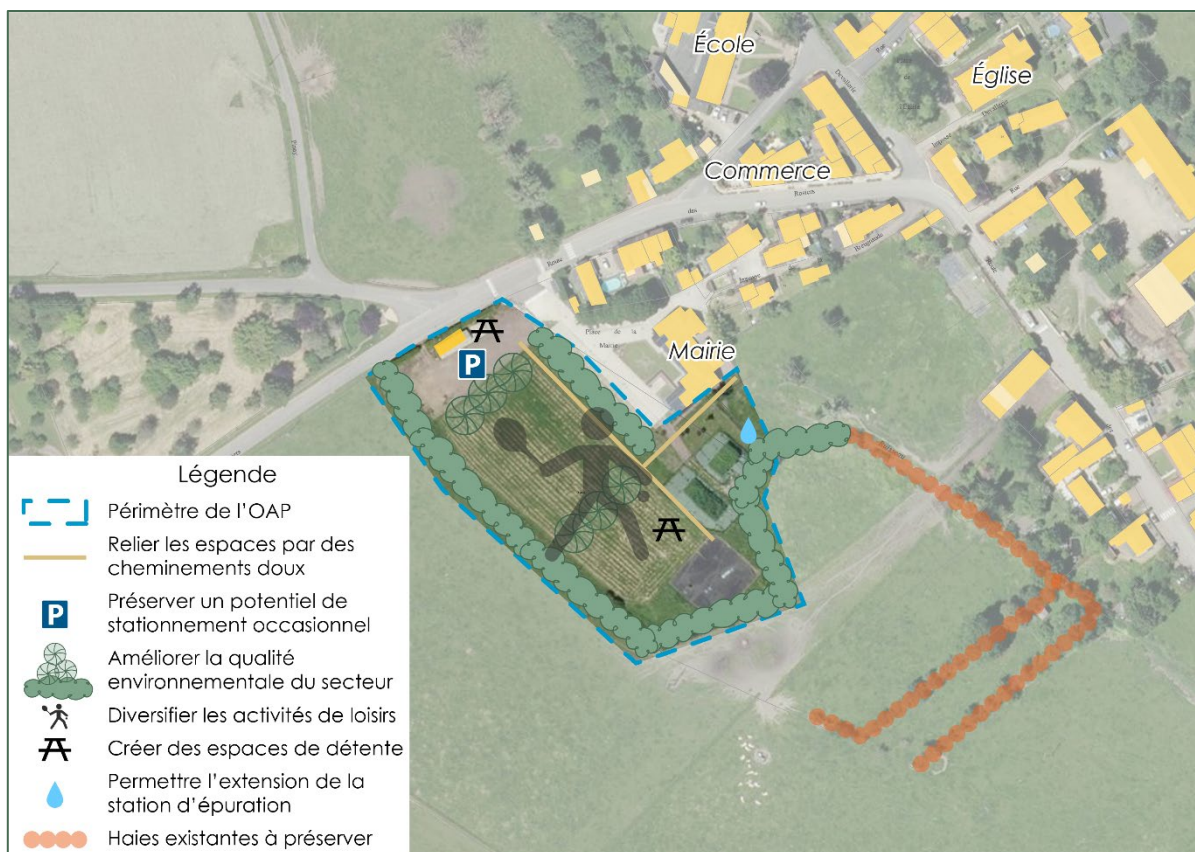


Schéma résumant l'OAP plaine des loisirs

3. OAP THEMATIQUE

3.1. OAP insertion paysagère du bâti en zones agricole et naturelle

Les espaces naturels, agricoles et forestiers sont des espaces protégés, donc par définition inconstructibles. Toutefois, l'édification de constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, aux Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole (CUMA) et aux services publics ou d'intérêt collectif est autorisée.

Au-delà des aspects règlementaires, ce type de projet soulève d'autres enjeux importants, notamment en termes d'optimisation de la consommation d'espace, de préservation du cadre de vie, d'implantation des constructions et d'insertion paysagère, etc.

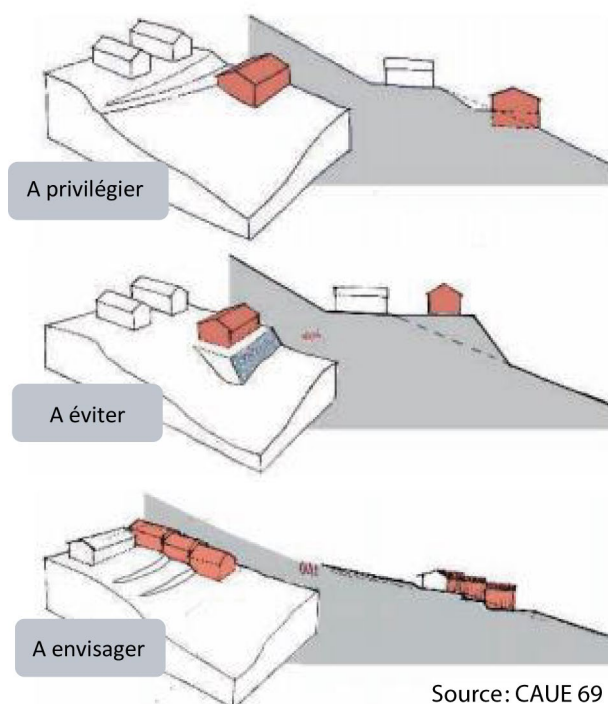
Adapter le projet au terrain et le bâti au site d'insertion

Principe général

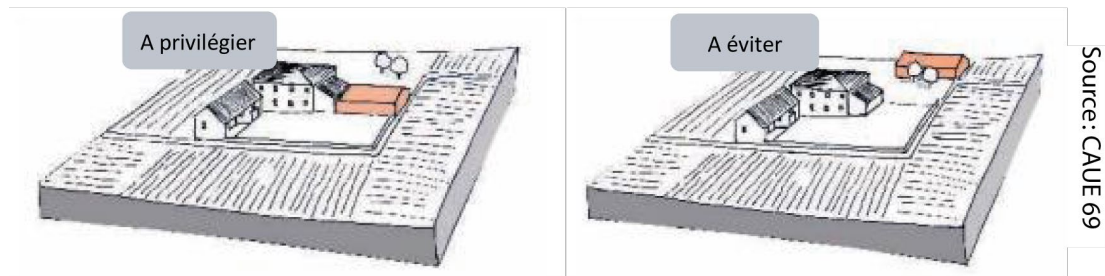
En zones agricole et naturelle, l'implantation des constructions doit se faire en utilisant les opportunités paysagères existantes (relief, végétation existante) afin de favoriser une harmonie entre la construction et son site d'insertion. Les nouvelles constructions doivent être implantées aux abords immédiats des sites bâtis existants – sauf impossibilité liée à des exigences sanitaires, à la configuration de l'exploitation, à la topographie, ou encore à l'organisation économique ou sociale de l'exploitation – et s'articuler avec ces derniers en s'inscrivant en cohérence avec la volumétrie, la qualité architecturale et l'aspect extérieur des constructions existantes.

Implantation des constructions

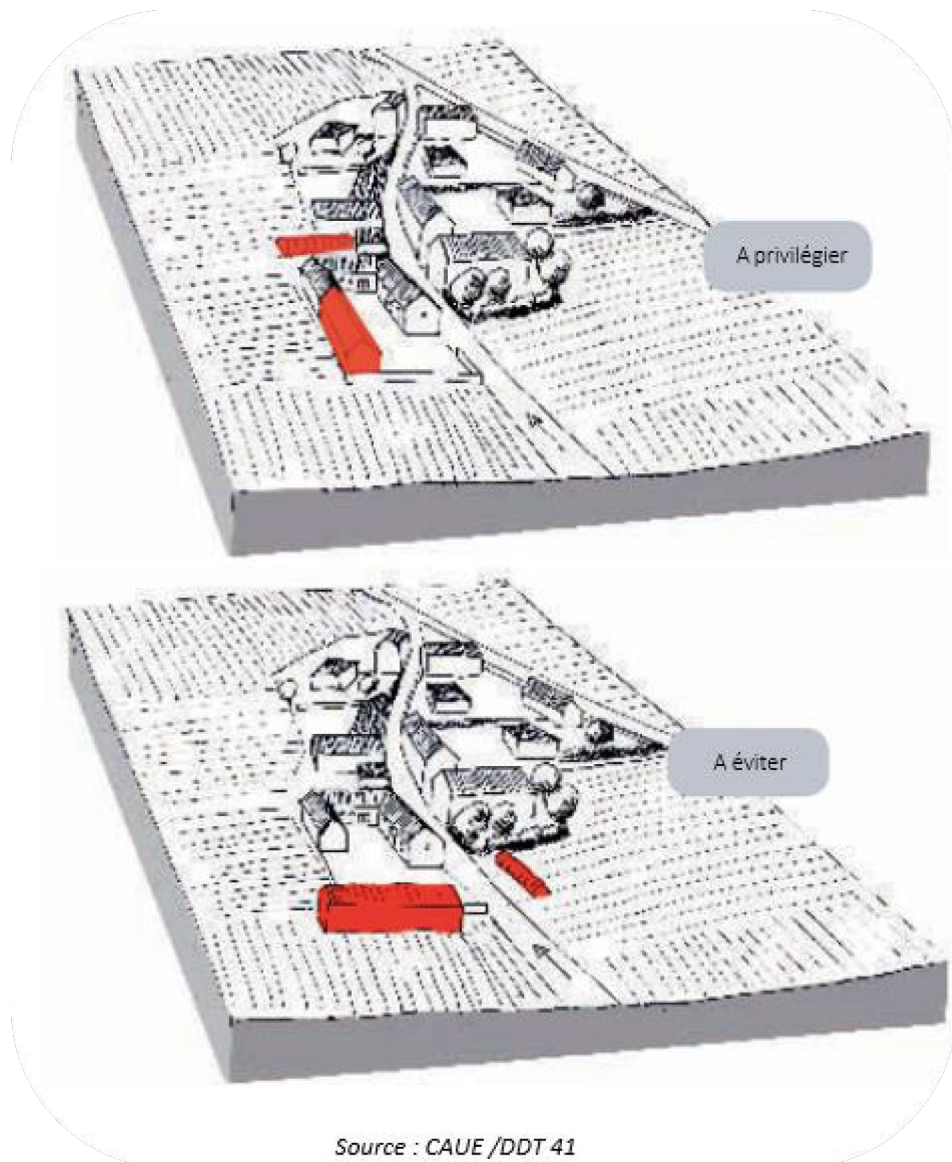
La construction en ligne de crête peut être interdite pour limiter l'impact visuel. Sont recherchées, les implantations dans un repli de terrain, une pente protégée ou en fond de vallon. On préfère également une implantation suivant les courbes de niveau afin d'éviter les importants travaux de terrassement qu'entraîne un positionnement perpendiculaire à la pente. Une implantation en terrasse doit être envisagée si le fractionnement en demi-niveaux permet de répondre aux impératifs de fonctionnement interne de la construction.



Sur le site bâti d'une exploitation agricole/forestière existante, la réalisation des nouvelles constructions en continuité des constructions existantes sera recherchée afin d'associer neuf et ancien dans une silhouette globale.



Lorsque le site bâti existant est situé en bordure de hameau, les nouvelles constructions ou extensions ne doivent pas aboutir à la création de premiers plans imposants masquant les constructions d'origine ou fermant les perspectives sur le hameau.



Volumétrie des constructions

La simplicité et la compacité des volumes sont à privilégier, en écho aux caractéristiques du bâti agricole ancien. Une attention particulière est à porter aux proportions et à la composition architecturale afin d'éviter les ruptures d'échelle. Dans cette perspective, on cherche à éviter les effets de masse en privilégiant la division d'une construction de grande taille en plusieurs volumes.

Dans le cas de l'extension d'une construction existante, on cherche à regrouper les différentes fonctions nécessaires (stockage, bureau, salle de réunion, laiterie...) au sein d'un volume unique plutôt qu'à multiplier les petits édifices afin d'éviter de générer des espaces résiduels

Qualité architecturale

Les teintes des constructions isolées (façades et toitures) doivent favoriser leur intégration paysagère. On privilégie à ce titre des couleurs « éteintes » et des tons « couleurs de terre » s'inscrivant en cohérence avec les constructions existantes. Le nombre de couleurs est à limiter pour obtenir une certaine sobriété.

Le bardage bois de teinte naturelle est favorisé, compte tenu de sa capacité à s'intégrer harmonieusement dans le paysage.

Favoriser un dialogue avec les structures paysagères existantes

Les constructions neuves (surtout quand elles sont isolées) doivent s'adosser sur les structures paysagères existantes (haies, arbres ou arbustes). Ces dernières doivent être préservées et si nécessaire complétées pour favoriser l'intégration du bâti, atténuer et structurer les volumes imposants sans chercher à les dissimuler. En l'absence de structures paysagères, celles-ci doivent être créées simultanément à la réalisation de la nouvelle construction.



Source: CAUE 69