



PLAN LOCAL D'URBANISME DE PARIGNÉ-LE-PÔLIN N°3 - Orientations d'Aménagement et de Programmation

Arrêt du PLU : 21 février 2022

Approbation du PLU : 12 décembre 2023



2

D187
PARISH
POLICE



AVANT-PROPOS

En application des articles L151-6 et 7 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»

Ces orientations peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux tiers dans un rapport de cohérence, c'est-à-dire que les prescriptions doivent être respectées «dans l'esprit». Le zonage et le règlement sont élaborés en compatibilité avec ces orientations.

1. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Applicables aux secteurs à vocation d'habitat

Ces schémas exposent les principes de construction et d'aménagement que la commune souhaite voir respecter pour une meilleure qualité environnementale des projets d'urbanisme. Ces principes d'aménagement sont applicables à l'ensemble des OAP sectorielles à vocation d'habitat.

Les aménageurs et constructeurs devront clairement justifier de la réelle prise en compte de ces objectifs dans leur projet.



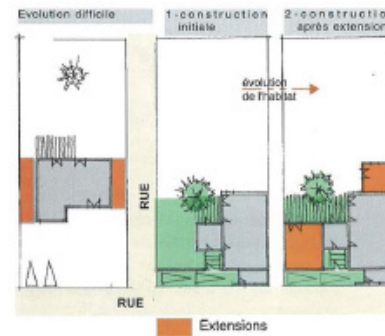
OAP thématique

Implantation du bâti

Un projet ne doit pas être figé par une occupation peu rationnelle du terrain. La maison doit pouvoir évoluer en même temps que les besoins de la famille.

Contrairement à l'implantation au centre de la parcelle, la construction en mitoyenneté facilite les possibilités d'extension. Des volumes annexes peuvent être réalisés dans le temps.

La multiplication des volumes enrichit l'architecture de la rue et renforce l'intimité des jardins.



Le refus de la mitoyenneté, imposant un recul de 3 m minimum par rapport aux limites séparatives, engendre une succession de couloirs correspondant à des espaces vides inexploitable. L'implantation en mitoyenneté permet de rompre avec cette pratique sans remettre en cause une liaison directe de la rue au jardin :

- un passage d'une emprise minimum peut être maintenu sur une des limites latérales (entretien du pignon, passage d'outil de jardin, etc...),
- en cas de mitoyenneté de part et d'autre, un passage par un préau ou un garage peut être envisagé.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

OAP thématique

Économie d'espace

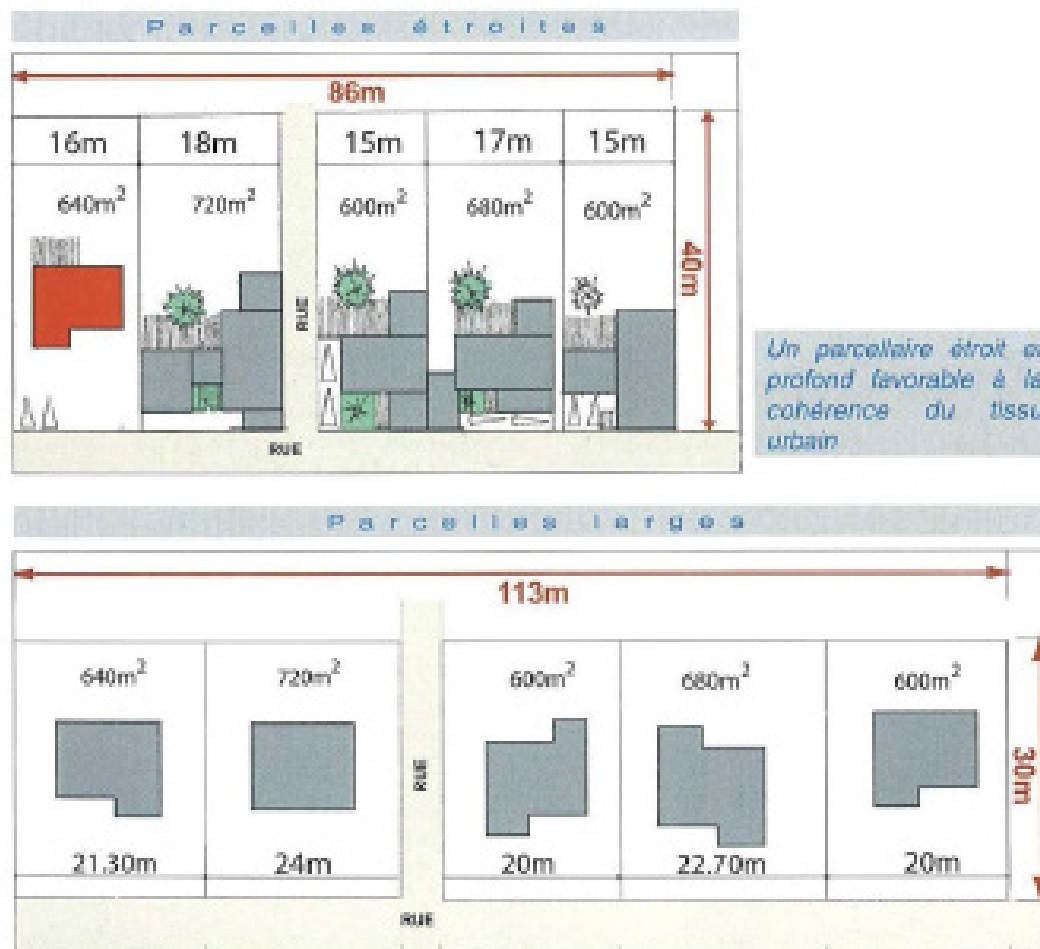
Les parcelles de forme allongée, avec une largeur sur rue réduite doivent être privilégiées.

Elles permettent :

- une utilisation plus rationnelle de la parcelle par le bâti,
- la réduction des coûts de VRD (nombre de lots desservis supérieur),
- la production d'un tissu urbain plus cohérent car favorisant la mitoyenneté.

Le linéaire sur rue des parcelles ne devrait pas excéder 18 m, au-delà l'excès de largeur ne génère que de vastes espaces vides mal organisés.

Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.



OAP thématique

Économie d'énergie

La disposition de la maison dans la parcelle doit tenir compte de l'orientation pour dégager le meilleur ensoleillement.

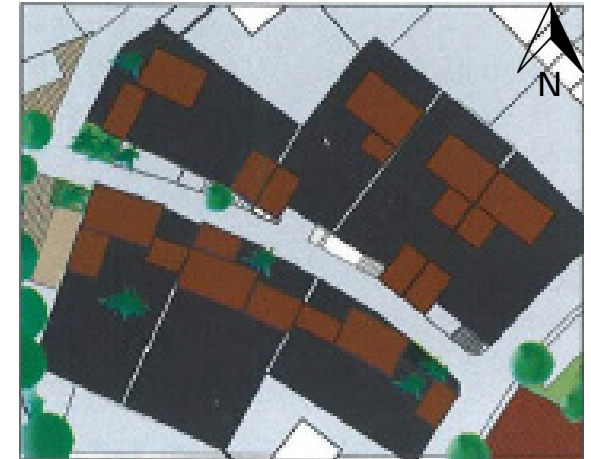
Sur une **rue orientée Est-Ouest**, les constructions auront plutôt des façades orientées Nord et Sud.

Pour les **parcelles situées au Sud de la rue** :

- implantation du bâti en limite de l'espace public,
- dégagement maximum à l'arrière permettant de créer un jardin bien exposé,
- ouverture privilégiée de la maison au Sud sur le jardin.

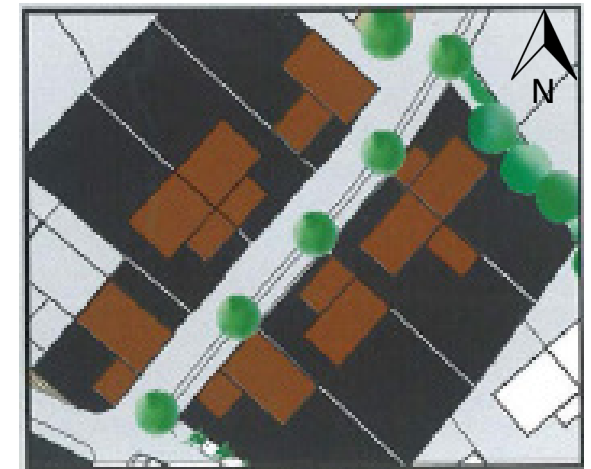
Pour les **parcelles situées au Nord de la rue** :

- privilégier l'implantation des constructions en fond de parcelle pour profiter d'un jardin ensoleillé sur le devant,
- garages, annexes et murs hauts à l'alignement strict de la rue matérialiseront l'espace public.



Sur une **rue orientée Nord-Sud**, différentes implantations favorables sont possibles :

- Une implantation de la façade sur rue ou en léger retrait permet de bénéficier en priorité de la lumière Est et Ouest. La façade sur rue bénéficie de l'ensoleillement le matin, tandis que le jardin en profite la plus grande partie de la journée, jusqu'au coucher du soleil.
- L'implantation de la maison avec pignon sur rue permet de bénéficier de la meilleure exposition (Nord/Sud). En outre, le bâti contribue à structurer la rue.



Source : « Le lotissement, pour un projet urbain de qualité », CAUE du Morbihan.

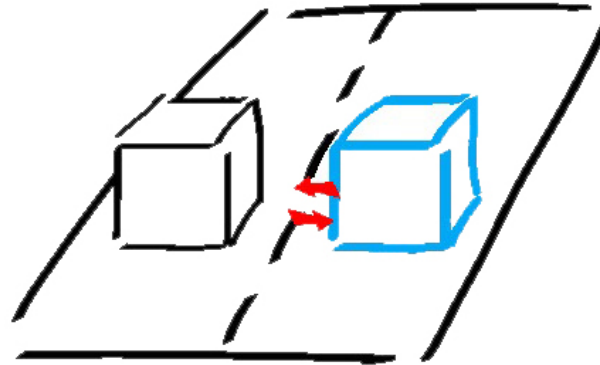
OAP thématique

Limitation du vis-à-vis

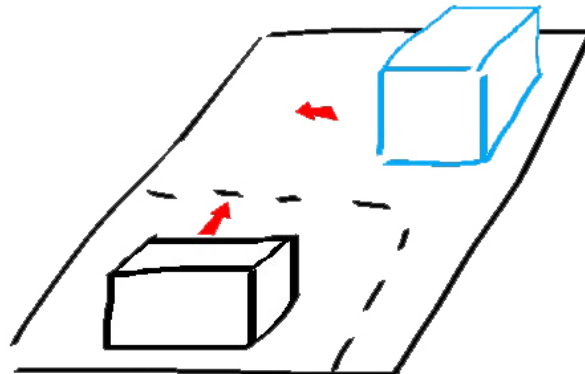
- S'implanter en fonction des ouvertures de la maison existante et de celles de la nouvelle maison.
- Tenir compte de la destination des pièces et de la dimension des ouvertures et des vues.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

Adapter les distances entre les deux constructions selon les ouvertures des façades.



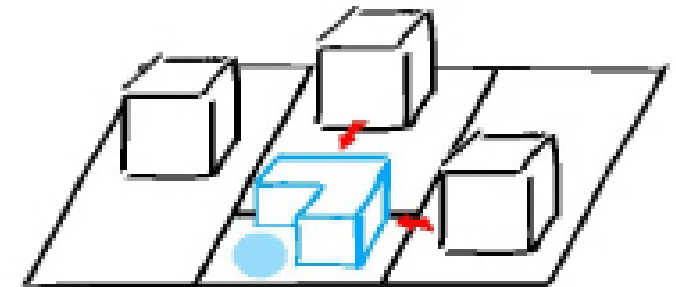
S'implanter perpendiculairement ou parallèlement à la maison existante selon les ouvertures des façades.



Eviter de créer des ouvertures principales face à face.



Construire un semi-patio pour protéger des vues sur l'espace privatif.



OAP thématique

Mutualisation des accès et du stationnement

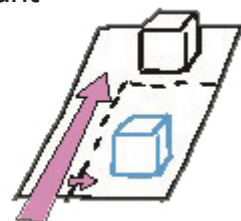
Rechercher les possibilités de mutualisation des accès avec ses voisins plutôt que de réaliser deux accès contigus.

Mutualiser les accès permet :

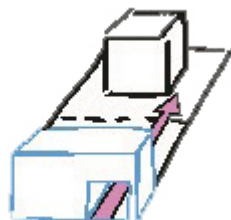
- d'économiser l'espace sur les parcelles.
- d'éviter la multiplication des portails qui peut nuire à la qualité paysagère.
- d'éviter la multiplication des bateaux sur le trottoir qui entraînent une gêne pour le déplacement des piétons et notamment des PMR (personnes à mobilité réduite).



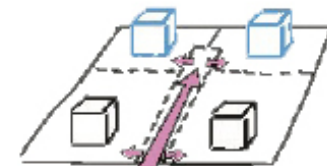
Division à l'avant



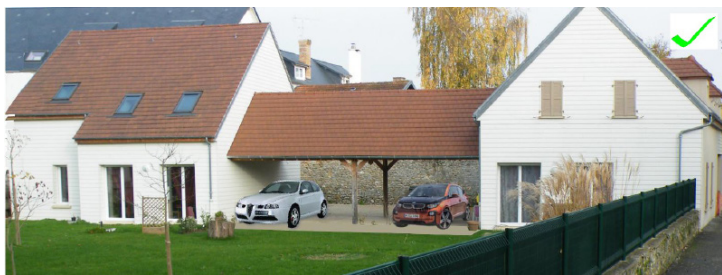
Pour les parcelles contraintes, construire une «maison porche» afin de mutualiser l'accès avec la construction à l'arrière.



Double division à l'arrière



Deux accès contigus dont la mutualisation aurait permis le gain d'espace et une meilleure insertion paysagère.



Dans certains cas, il peut être intéressant de rechercher des solutions entre voisins afin d'organiser au mieux le stationnement en fonction de la configuration des deux parcelles.

Dans cet exemple, le stationnement est organisé sur un espace commun entre les 2 maisons. Cette solution permet un gain d'espace par rapport à la réalisation de deux garages indépendants par l'absence de murs et la mutualisation de la zone de dégagement. La configuration ouverte du garage et son emplacement central facilitent les échanges entre voisins, leur permettant ainsi un partage des places en fonction des besoins de chacun.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.

OAP thématique

Division parcellaire

Un projet de division et de construction d'une nouvelle maison demande la prise en compte de nombreux critères.

En milieu urbain contraint (taille réduite et forme irrégulière des parcelles, implantation du bâti existant...), on ne pourra pas répondre de manière idéale à toutes les intentions.

Il s'agira d'arbitrer entre intérêt général (règlement et préconisations du guide) et intérêts particuliers des habitants porteurs de projet.

Plus le contexte est contraint, et plus il faudra arbitrer entre les différents critères et rechercher des solutions atypiques.

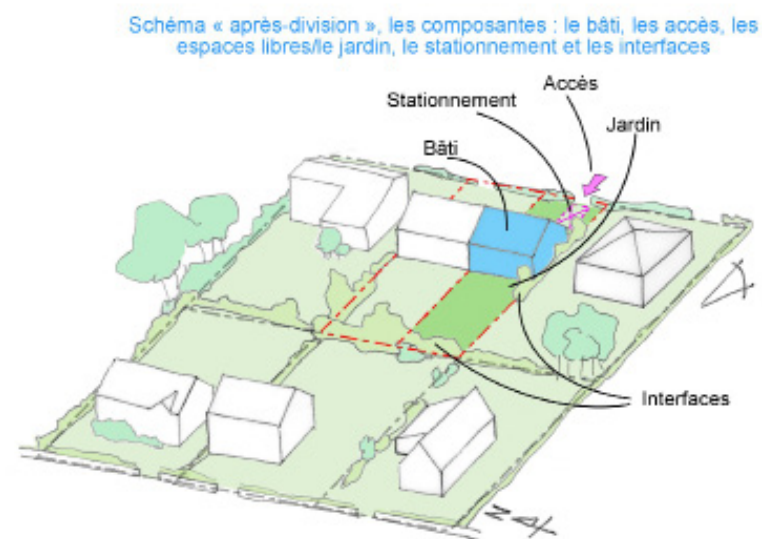
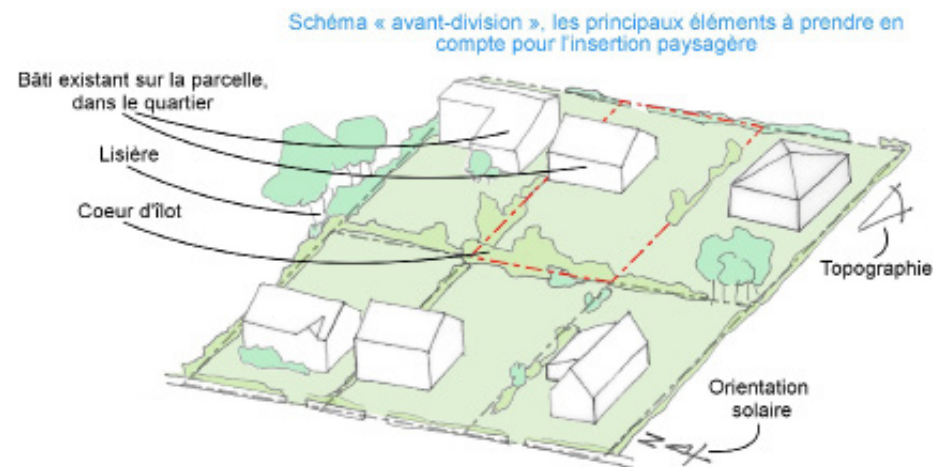
Il est important de tenir compte de toutes les composantes du projet, car les choix que l'on fera, concernant l'une de ces composantes, auront une influence sur l'ensemble.

Par exemple, l'implantation du bâti, déterminera l'emplacement, la forme et la dimension du jardin et vice versa.

Le choix des accès ne peut pas être pensé indépendamment de l'implantation.

Les ouvertures de la maison répondent à l'ensoleillement des pièces intérieures, participent à la gestion de l'intimité, tiennent compte du cadrage des vues (sur le paysage le cas échéant, sur le jardin d'agrément) et donnent également corps à la façade et participent donc à l'esthétique de la maison.

Source : « Guide des bonnes pratiques de division parcellaire », CEREMA.



OAP thématique

Autres principes d'aménagement applicables aux secteurs à vocation d'habitat

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BÂTI

- Secteur à vocation principale d'habitat pouvant accueillir des équipements, activités et services compatibles avec l'habitat.
- La mixité des typologies de logements devra être recherchée, en autorisant les maisons individuelles/individuelles groupées, les logements intermédiaires, le petit collectif.

Descriptif	Exemple d'ambiance créée	Descriptif	Exemple d'ambiance créée
L'habitat individuel groupé Opération d'ensemble In bâti dense, souvent mitoyen	 Arradon (56)	L'habitat collectif Petit collectif Un gabarit (R+1+C) de type « maison de bourg » Adapté au centre bourg d'une commune rurale	 Arradon
L'habitat intermédiaire entre le collectif et l'individuel Des logements superposés, avec des accès individualisés In espace extérieur privatif associé à chaque logement (jardin ou terrasse)	 Chantepie (35)	Collectif Un gabarit de type R+2 ou R+3 Adapté à des communes urbaines ou périurbaines Des logements prolongés par des espaces extérieurs (jardins, terrasses, balcons) Proximité des services Offrir des espaces publics verts de qualité (publics, ou semi-publics que les riverains peuvent investir)	 Port-Louis (56)

Source : CAUE du Morbihan.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

- Les accès seront dimensionnés aux besoins de chaque opération.
- Les réseaux de voirie devront être hiérarchisés.
- Les aménagements d'espaces publics devront permettre une accessibilité pour les personnes à mobilité réduite, lorsque la topographie le permet.
- Le traitement des voies de desserte se fera selon un principe de « voie partagée » entre les différents modes de déplacement.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

- Des solutions alternatives de gestion des eaux pluviales seront recherchées (aménagement de noues dans les espaces verts, fossés ou noues en bordure de voie...) ainsi que l'infiltration à la parcelle des eaux de pluie.
- Les constructions privilégieront une exposition favorable aux apports thermiques solaires.

2. Orientations d'aménagement et de programmation thématiques

Trame verte et bleue



OAP thématique

Trame verte et bleue

CONTEXTE

La trame verte de PARIGNÉ LE PÔLIN est en grande partie constituée par les prairies, le bocage et de grands boisements occupant une majeure partie du territoire communal. Elle présente un intérêt écologique, paysager et récréatif.

La trame bleue est constituée par les cours d'eau de tête de bassin versant, quelques plans d'eau et les zones humides.

Tous ces espaces naturels et agricoles concourent à la qualité du cadre de vie des habitants de PARIGNÉ LE PÔLIN mais sont soumis à de fortes pressions telles que les infrastructures de transports et les zones agglomérées.

Le cloisonnement, la destruction des milieux naturels et la rupture des continuités écologiques sont parmi les causes principales d'appauvrissement de la biodiversité.

ENJEUX

- Pérenniser les milieux naturels (boisements, étangs, zones humides, mares...).
- Conforter les continuités paysagères et écologiques.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

TRAME VERTE

a) Préserver et valoriser le bocage et les espaces boisés

- Maintenir la surface occupée par le bocage et les espaces boisés sur l'ensemble du territoire. Pour cela, toute suppression d'un élément bocager ou d'un espace boisé identifié au règlement graphique du PLU doit être compensée.

b) Intégrer la trame verte dans les opérations d'aménagement

- Intégrer les éléments existants de la trame verte et bleue (bosquets, arbres isolés, haies, fossés, mares...) dans les projets.
- Utiliser une palette de végétaux diversifiée, adaptée au contexte local et peu consommatrice d'eau.
- Favoriser une transition douce entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles/naturels en soignant les franges urbaines.

OAP thématique

Trame verte et bleue

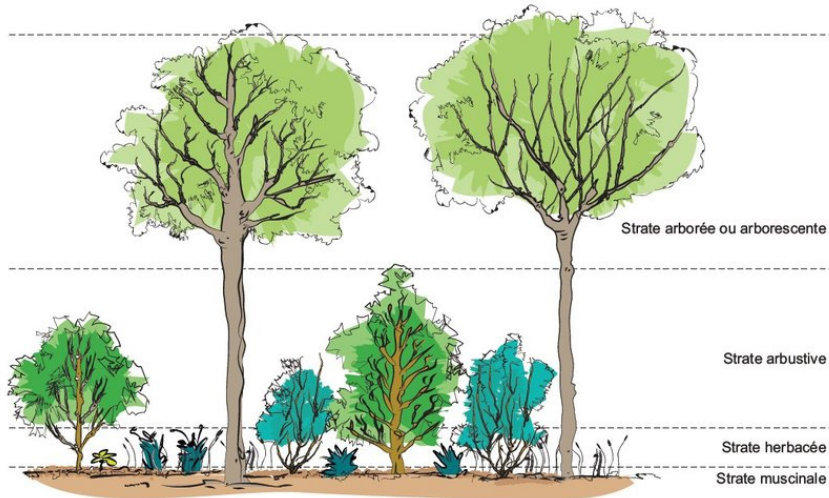


Schéma représentatif des différentes strates d'un boisement fonctionnel.

Source : « Trame Verte Urbaine » paru aux éditions du Moniteur.

TRAME BLEUE

a) Protéger les zones humides

- Préserver les zones humides, milieux écologiques sensibles, globalement localisées dans les vallées et les vallons.

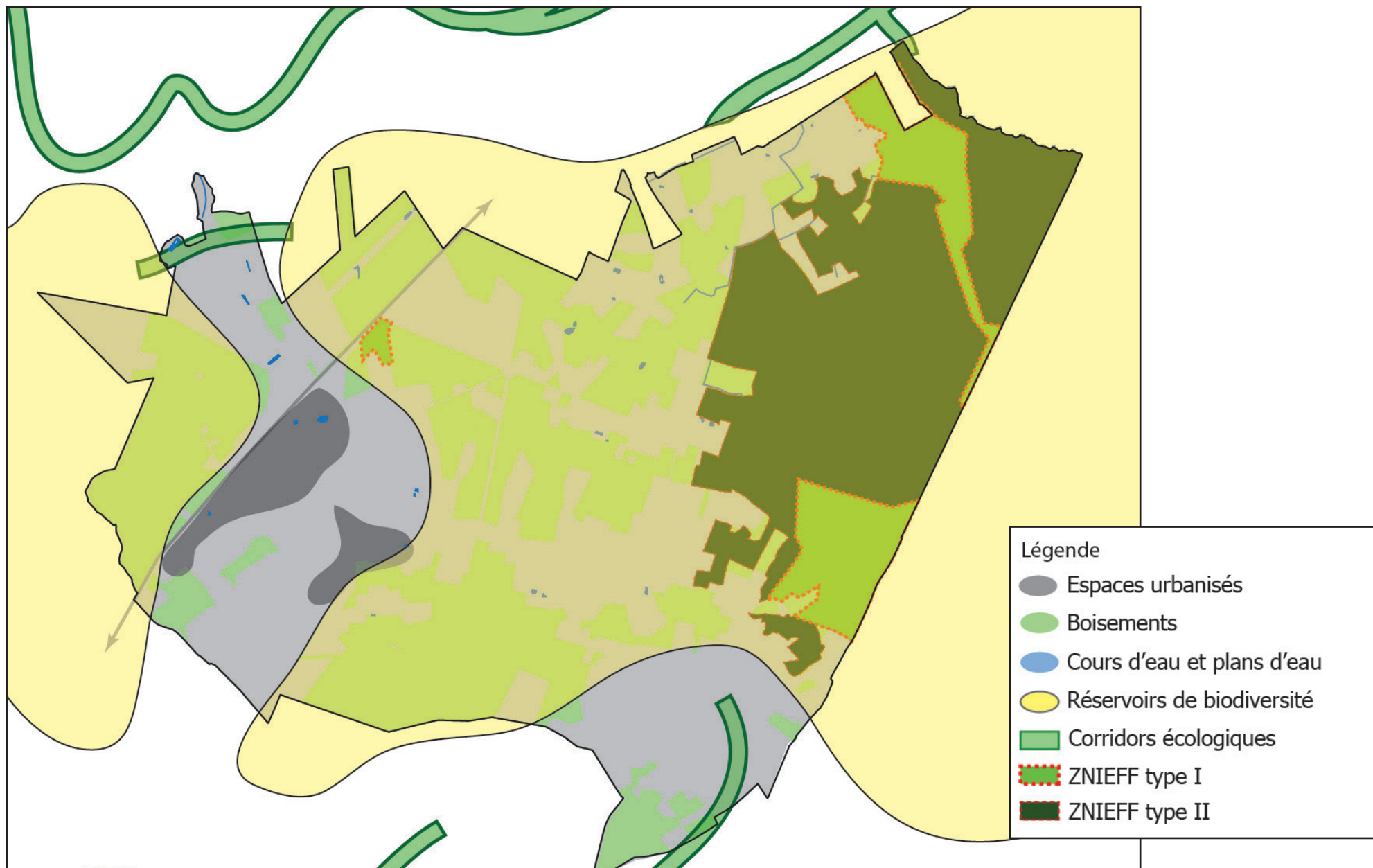
b) Préserver les cours d'eau

- Préserver le réseau hydrographique, constitué de ruisseaux de tête de bassin versant. Pour cela, la commune veille à sa préservation en le classant en zone naturelle stricte, imposant une marge de recul des constructions de 35 mètres par rapport aux cours d'eau, afin de préserver le champ naturel d'expansion des crues et de permettre les projets de renaturation pour la continuité écologique.

c) Intégrer la trame bleue dans les opérations d'aménagement

- Dans tous les nouveaux projets urbains, concevoir des aménagements paysagers participant, autant que possible, à la gestion des eaux de pluie (rétention, infiltration, épuration) et utiliser les ouvrages d'assainissement pour préserver et développer la biodiversité dans les quartiers.
- Promouvoir la récupération de l'eau pluviale pour des usages extérieurs.
- Valoriser le parcours de l'eau dans la conception du projet avec, par exemple, la création de noues, bassins paysagers, etc.





3. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

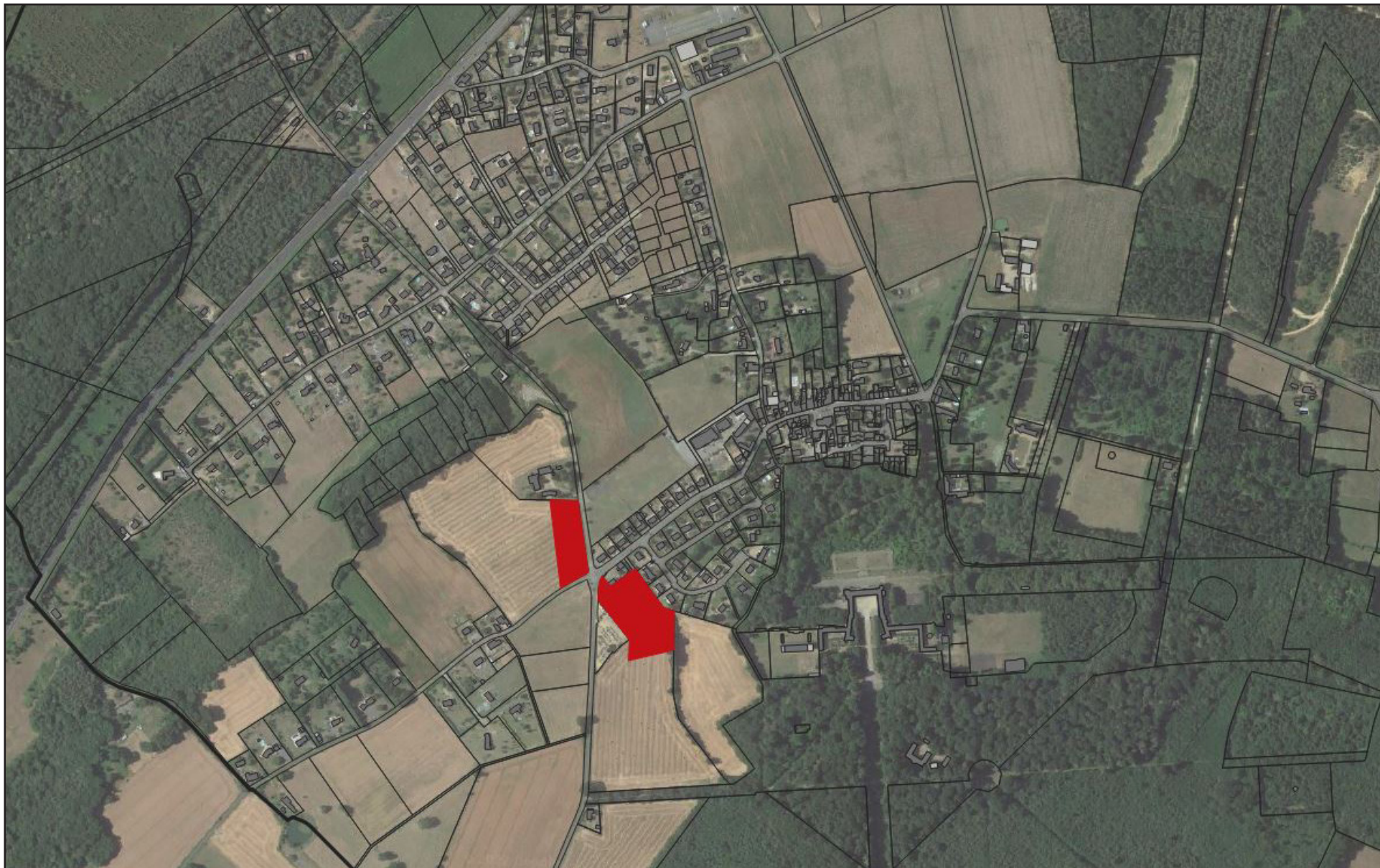
Secteurs à vocation d'habitat

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'HABITAT



OAP sectorielle n°1

Chemin du Plessis

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'ouest du bourg, le périmètre d'étude couvre une superficie d'environ 0,6 hectares. Ce secteur d'extension urbaine est constitué d'une parcelle exploitée.

D'un point de vue paysager, le secteur est ouvert, son urbanisation nécessitera d'être intégrée dans le paysage.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Favoriser le développement des déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin du Plessis et/ou par la voie communale au sud du site.

La proximité immédiate des équipements publics doit permettre de favoriser les déplacements doux.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

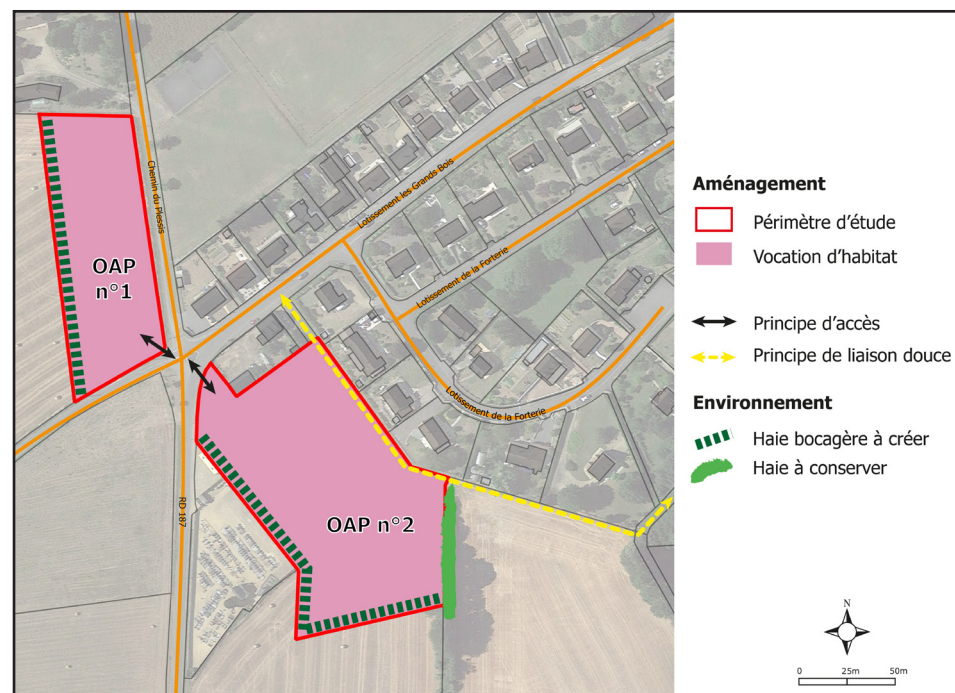
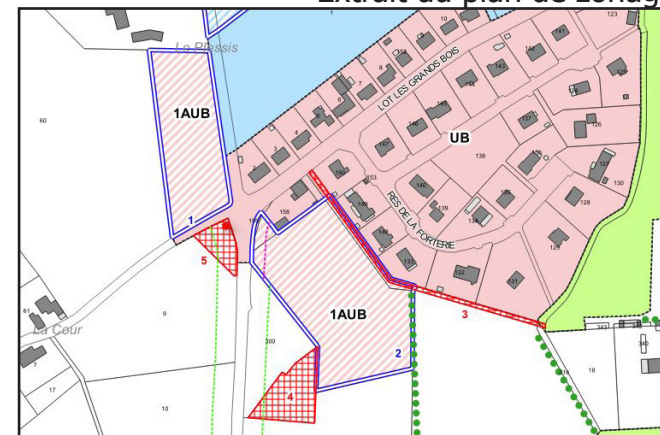
Une haie bocagère devra être créée en limite ouest du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition plus douce entre l'urbanisation du secteur et l'activité agricole environnante.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 0,6 ha.
- Nombre minimum de logements : 9 (densité brute minimum de 15 logements par ha).
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.

Extrait du plan de zonage



OAP sectorielle n°2

Carrefour route des Grand Bois/RD 187

DESCRIPTION DU SITE

Situé à l'est du bourg, ce secteur d'une surface constructible de 1,1 ha. Ce secteur d'extension urbaine est actuellement une parcelle exploitée.

Les limites nord et est sont en continuité de l'enveloppe urbaine du bourg et les limites sud sont ouvertes sur l'espace agricole et visibles dans le paysage. La topographie du site renforce cette visibilité.

ENJEUX / OBJECTIFS

- Renforcer l'offre de logements.
- Renforcer l'accessibilité du site.
- Protéger la trame verte et bleue existante.
- Favoriser les déplacements doux.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin des Grand Bois et/ou par la RD 187. Un maillage de liaisons douces devra irriguer le secteur.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

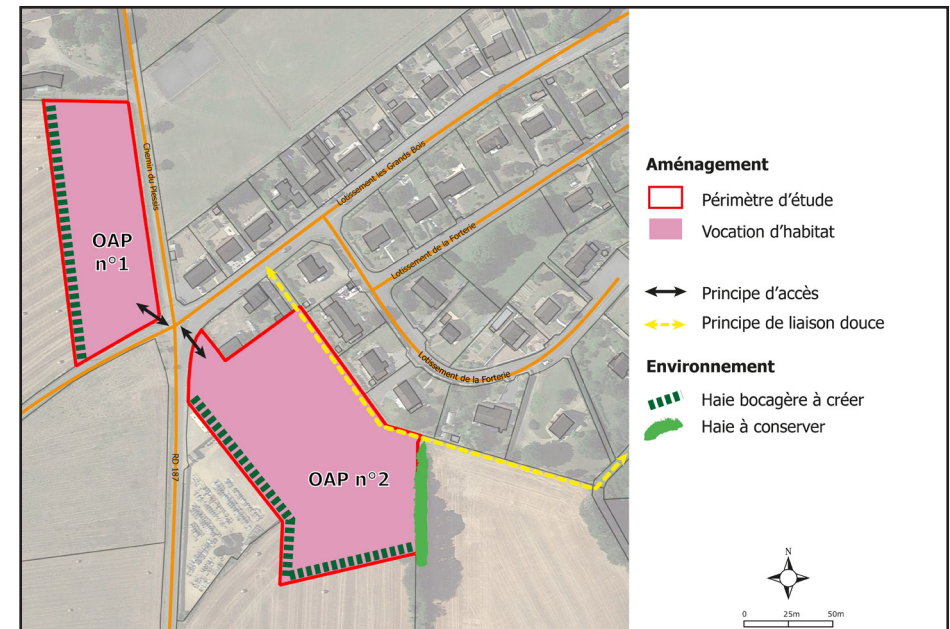
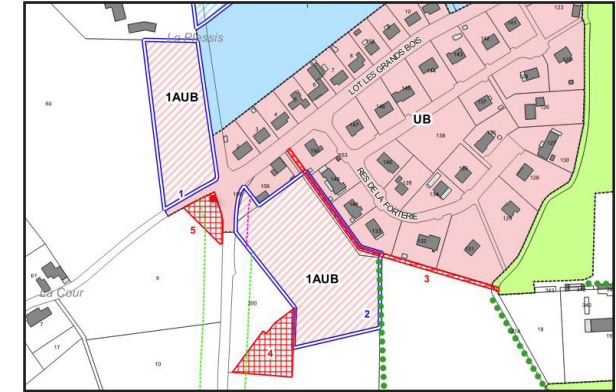
La trame bocagère existante devra être intégrée au projet. Une haie bocagère devra être créée en limites ouest et sud du site pour favoriser l'intégration paysagère et permettre une transition plus douce entre l'urbanisation du secteur et l'activité agricole environnante. Les hauteurs des bâtiments et leurs couleurs seront étudiées afin de limiter leur perception dans le grand paysage.

PROGRAMMATION

- Surface de la zone constructible : 1,1 ha.
- Nombre minimum de logements : 17 (densité brute minimum de 15 logements par ha) dont 4 logements aidés au minimum.
- Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

- L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire si le système d'assainissement des eaux usées est en capacité d'accueillir les constructions projetées.

Extrait du plan de zonage



Programmation des secteurs à vocation d'habitat

Numéro de l'OAP	Zonage au PLU	Surface constructible (en ha)	Densité minimale (en lgts/ha)	Nombre minimum de logements	Nombre minimum de logements aidés	Échéance d'ouverture à l'urbanisation
OAP n°1 - Chemin du Plessis	1AUB	0,6	15	9	4	Moyen à long terme
OAP n°2 - Carrefour Les Grand Bois/RD 187	1AUB	1,1	15	17	/	Court terme
TOTAL		1,7	15	26	/	

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation est élaboré sur la base d'une durée de vie de PLU estimée à environ 10 ans, cet échéancier définit deux temporalités d'urbanisation :

- Court terme : premières zones urbanisées, à savoir dans les 3 à 4 premières années environ après l'approbation du PLU.
- Moyen à long terme : deuxièmes zones urbanisées.

Sur la durée de vie du PLU : l'urbanisation peut avoir lieu en plusieurs fois tout au long de la durée de vie du PLU.





4. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

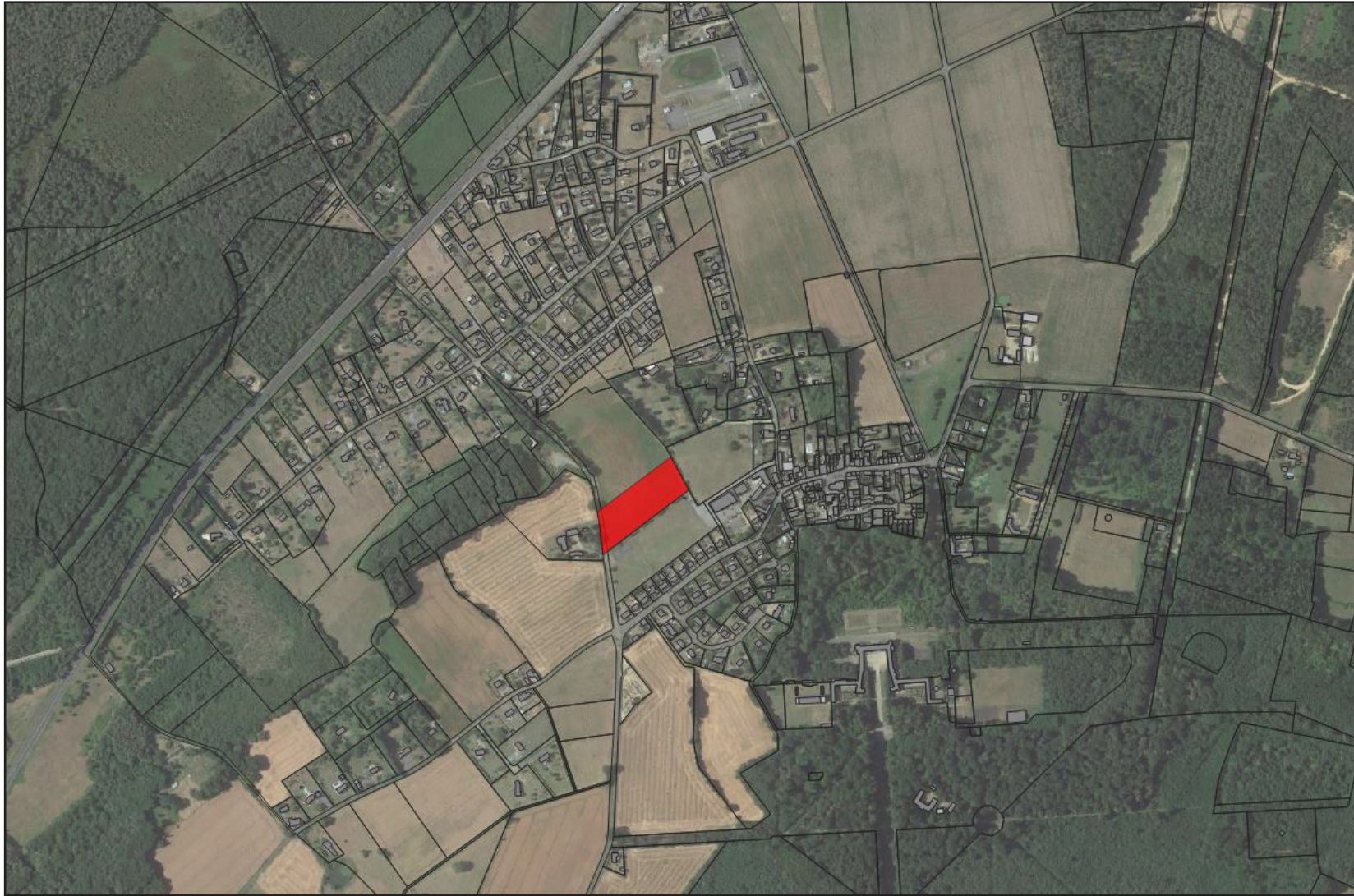
Secteur à vocation d'équipements collectifs

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.



LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION D'ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS



OAP sectorielle n°3

Équipements collectifs

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, d'une superficie totale de 1 hectare, se situe à l'est du bourg. Il correspond à une extension urbaine à vocation d'équipements et occupe une parcelle agricole.

Le secteur situé sur un point haut et ouvert sur l'espace agricole est largement visible dans le grand paysage

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser les équipements collectifs.
- Préserver le point de vue sur le grand paysage.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation d'équipements collectifs.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès se feront par le chemin du Plessis et par la desserte des équipements actuels.

Des liaisons douces devront irriguer le secteur et se connecter aux chemins existants.

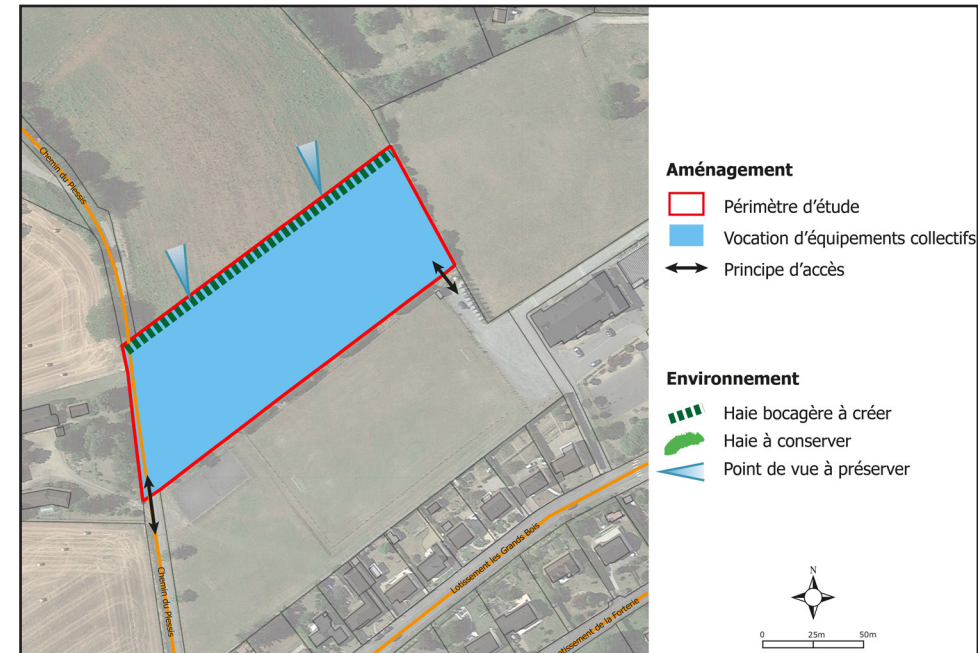
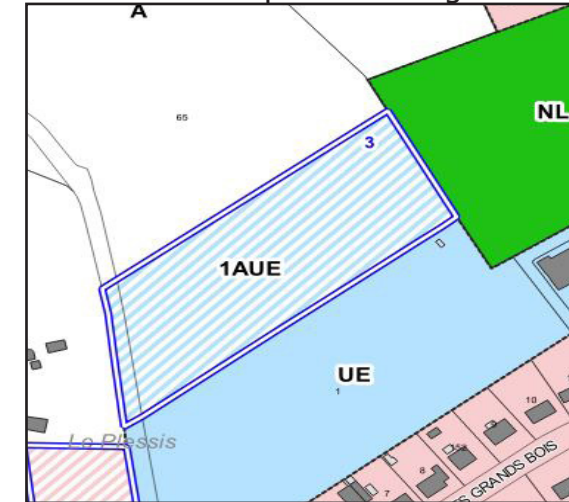
Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

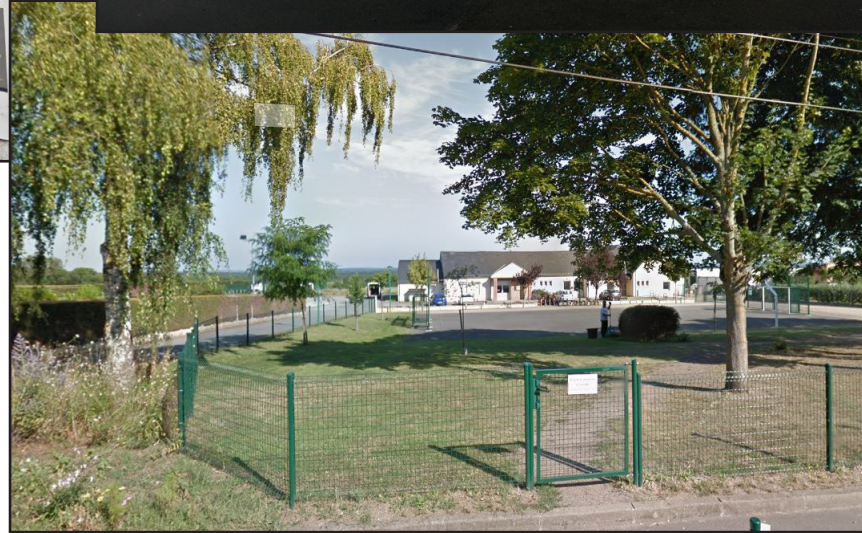
ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

Une haie bocagère sera réalisée en limite nord pour intégrer les futurs bâtiments dans le paysage et limiter le ruissellement des eaux pluviales vers la parcelle au nord qui présente un dénivelé.

Les points de vue sur le grand paysage seront à préserver et à mettre en valeur. Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé.

Extrait du plan de zonage





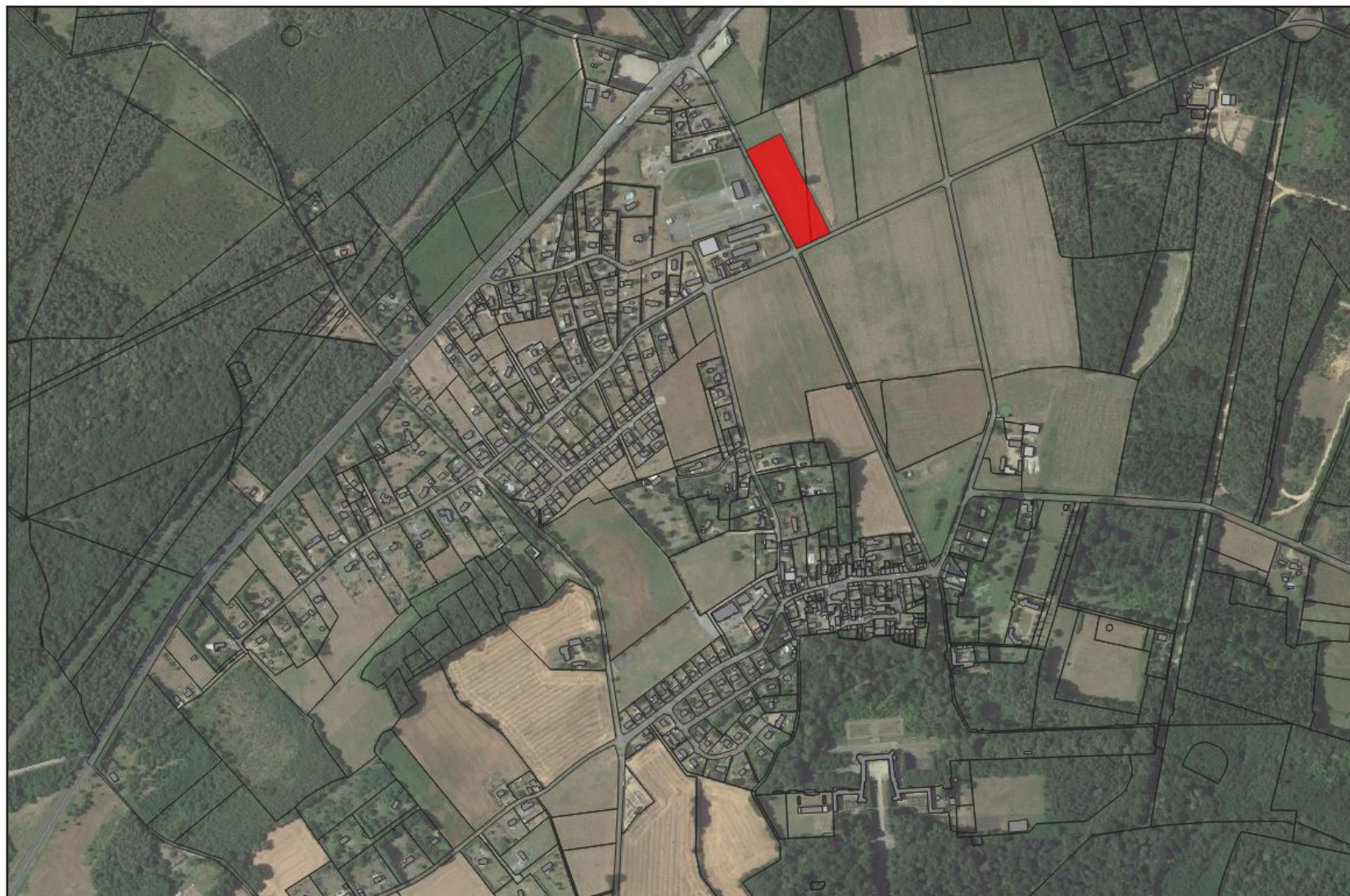
5. Orientations d'aménagement et de programmation sectorielles

Secteur à vocation économique

Ces orientations d'aménagement et de programmation sectorielles prennent la forme de schémas d'aménagement et de principe applicables à certains secteurs et peuvent préciser les principales caractéristiques en matière de desserte et concernant les éléments du paysage à préserver.

De la même façon que pour les orientations d'aménagement et de programmation thématiques, elles sont opposables aux tiers dans un rapport de compatibilité.

LOCALISATION DES SECTEURS À VOCATION ÉCONOMIQUE



OAP sectorielle n°4

ZA de la Finarderie

DESCRIPTION DU SITE

Ce secteur, d'une superficie totale de 1,25 hectares, se situe à l'est de la Plaine des Forges, en face de la ZA de la Finarderie. Il correspond à une extension de la ZA et est constitué d'espaces agricoles. Le site, bordé par des espaces agricoles, est visible dans le paysage.

ENJEUX/OBJECTIFS

- Pérenniser l'attractivité de la ZA de la Forterie en autorisant l'implantation de nouvelles activités.
- Favoriser l'accès au site.
- Favoriser l'intégration paysagère de l'opération.

COMPOSITION URBAINE ET TYPOLOGIE DU BATI

Secteur à vocation économique.

ORGANISATION GLOBALE DU SITE ET MOBILITÉ

Les accès pourront se faire par la RD 187 et par la voie communale au sud du site. Les stationnements seront mutualisés tant que possible entre les différentes constructions.

ORIENTATIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

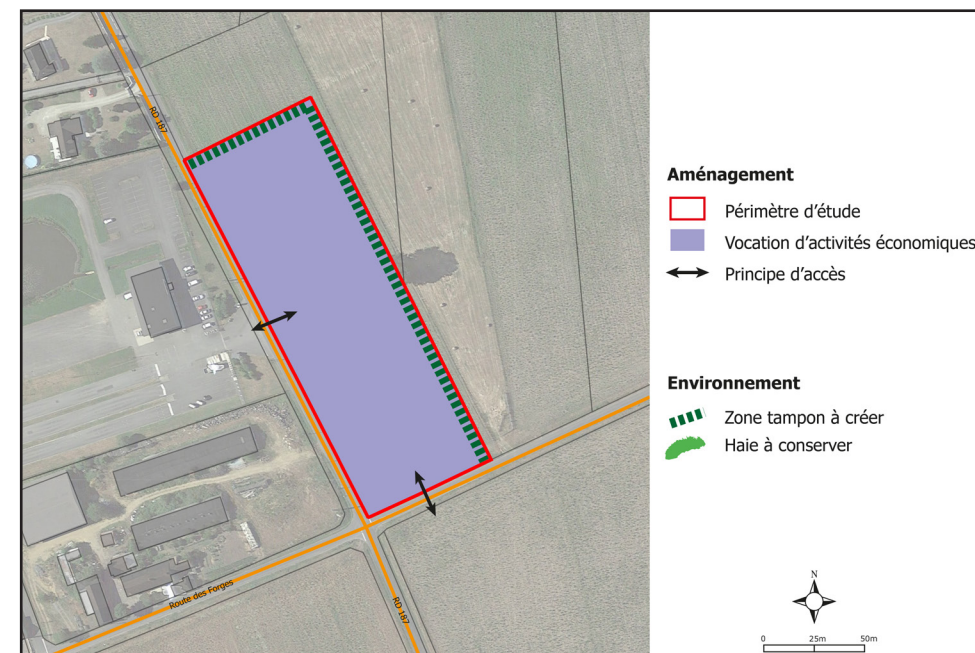
Une zone-tampon sera réalisée en limites nord et est du site pour favoriser l'intégration paysagère des futurs bâtiments et limiter l'écoulement des eaux pluviales sur les parcelles agricoles environnantes.

Le développement de l'utilisation des énergies renouvelables sera favorisé auprès des entreprises et sur les installations publiques de la zone.

PROGRAMMATION

Ce site ne pourra être ouvert à l'urbanisation que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, pouvant se décomposer en plusieurs tranches. Les opérations d'ensemble doivent être réalisées suivant une étude d'aménagement globale.

Extrait du plan de zonage







L'ATELIER D'YS
Urbanisme - Aménagement du territoire - Environnement

21 rue du Trèfle
35520 LA MÉZIERE

