

Plan Local d'Urbanisme

LA GRANDE PAROISSE

ÉLABORATION	1 ère RÉVISION
prescrite le : 14 décembre 2010	prescrite le : 4 avril 2019
arrêtée le : 25 septembre 2012	arrêtée le : 5 mars 2020
approuvée le : 30 avril 2014	approuvée le : 23 novembre 2021
modifiée les :	modifiée les :
révision simplifiée le :	révision simplifiée le :
mise à jour le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
ORIENTATIONS
D'AMENAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION

agence d'aménagement et d'urbanisme



hôtél entreprises, rue Morchaert 77250 HUCHELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

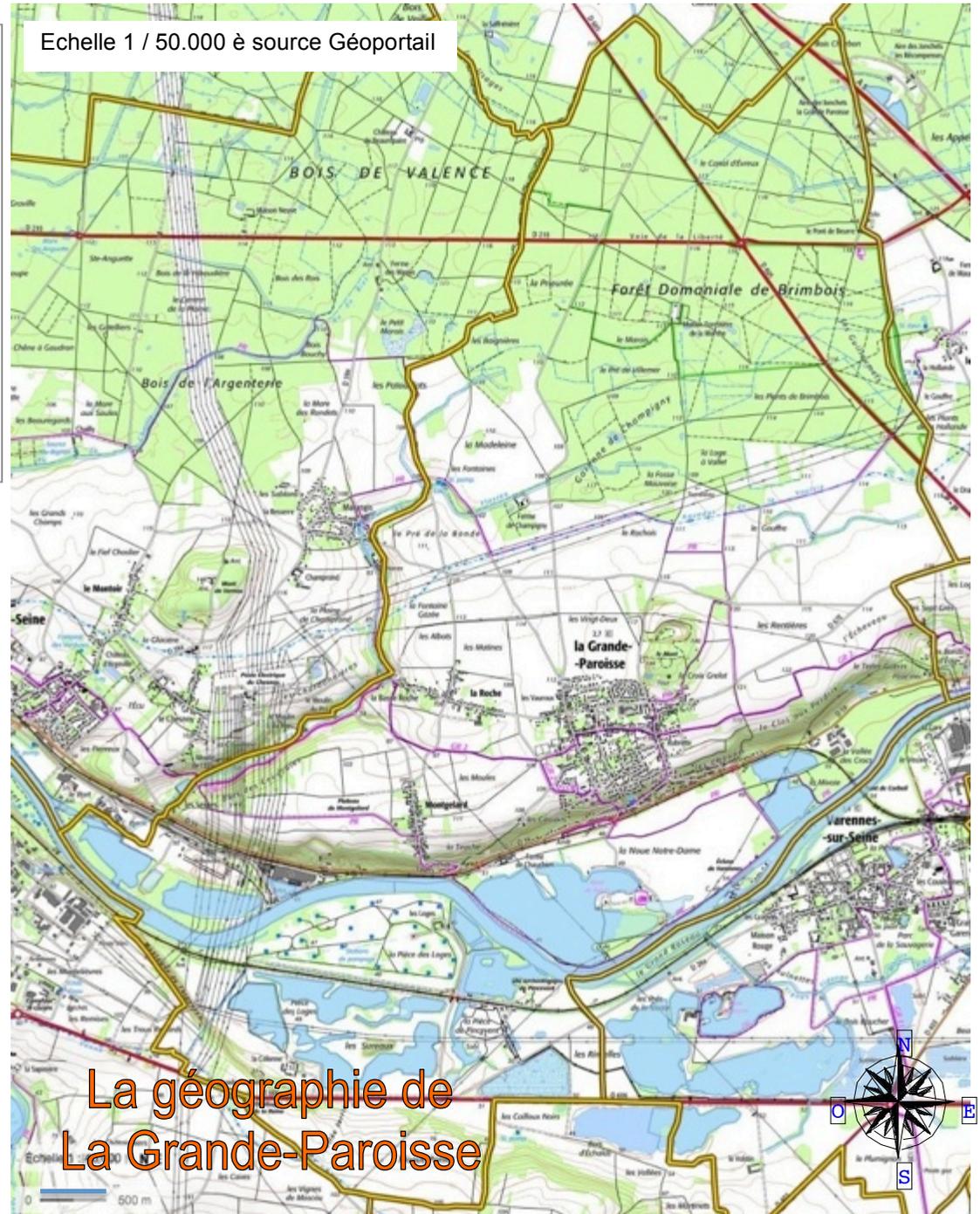
VU pour être annexé à la délibération du :
23 novembre 2021

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA GRANDE-PAROISSE

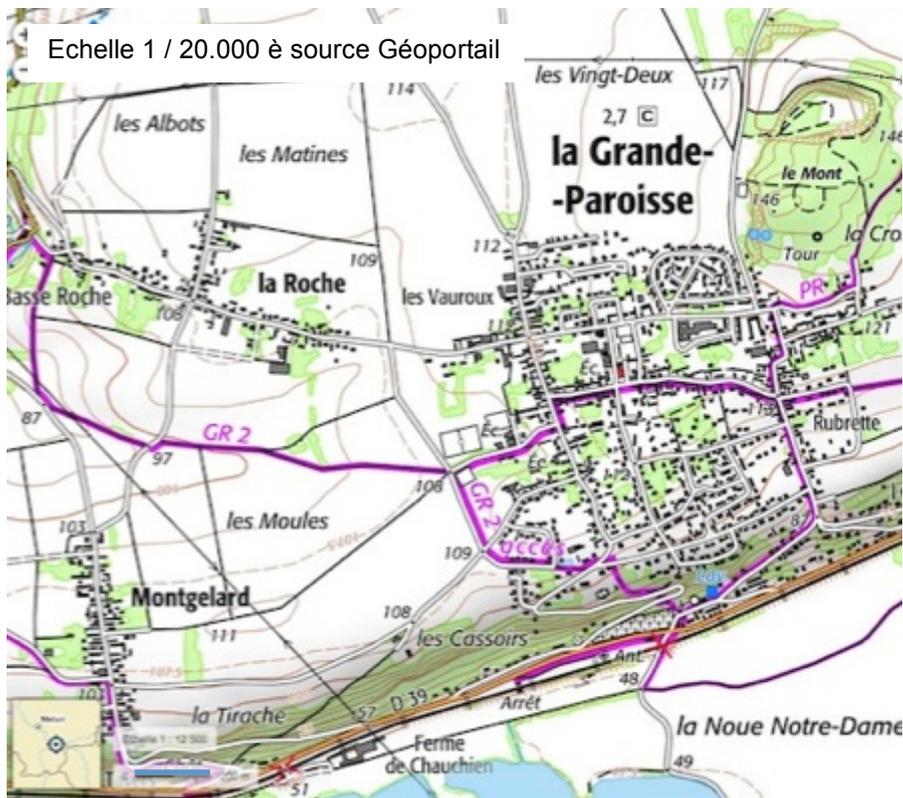
ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- novembre 2021 -

Echelle 1 / 50.000 à source Géoportail



Echelle 1 / 20.000 à source Géoportail



La géographie de
La Grande-Paroisse

- ETUDE DES ZONES D'EXTENSION OU D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE -

Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement3

I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A - POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs

- 1 – Analyse des sites au regard des contraintes diverses4
- 2 – Synthèse des éléments du diagnostic7

B - Les orientations d'aménagement

- 1 – Le secteur des Louches.8

II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – Le contexte juridique

- 1 – Dans l'article L151-6 du code de l'urbanisme.....12
- 2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation.....13

B – Méthodologie : les enjeux et les objectifs communaux

- 1 – Rappels concernant les objectifs.....14
- 2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement.....15

*

* *

- Les différents sites concernés par les orientations d'aménagement et de programmation (échelle approchée : 1 / 10.000).

On note un site principal présentant des enjeux stratégiques pour la Commune de La Grande-Paroisse, compte tenu de sa configuration dans le village, il s'agit de la zone 2 AU1 du PLU initial :

1 – Le secteur des Louches.

- 35.700 m²

-



I – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

A – POTENTIEL DES SECTEURS MUTABLES au regard des données du site et des objectifs communaux

1 – Analyse des principaux sites au regard des diverses contraintes



SECTEURS	Desserte en Voirie et Réseaux Divers - VRD	TERRAINS CULTIVES	PRESENCE D'ARGILE	REMONTEE DE NAPPES	MILIEUX SENSIBLES	BILAN et observations
1 – Secteur des Louches ≈ 36.000 m2	Oui partiellement. (vérifier capacité desserte ERDF, renforcer Pluviales). Accès sur voirie existante	Oui.	Oui.	Non. Δ au ruissellement !	Non.	Site stratégique de la politique démographique, mais qui devra faire l'objet d'un programme diversifié en termes d'offre de logements et d'une grande qualité écologique. Urbanisation complexe : un phasage dans sa réalisation apparaît nécessaire.

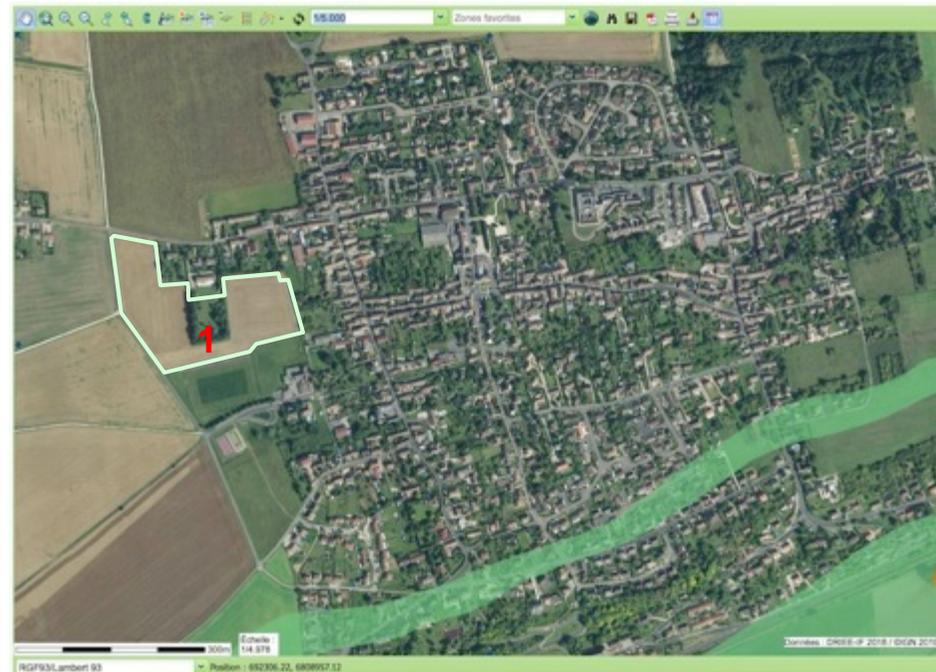
- Ce secteur va nécessiter l'étude d'un Projet Urbain Partenarial (article L332-11-3 du code de l'urbanisme).

*

* *

- Les risques de retraits-gonflements des argiles (source Cartorisque).

- Les zones humides à préserver (source DRIEE cartographie CARMEN).



*

*

*

- Les pentes > à 10%, en rouge (source Géoportail de l'IGN).



*

* *

2 – Synthèse des éléments du diagnostic : tableau de synthèse de l'approche environnementale de l'urbanisme

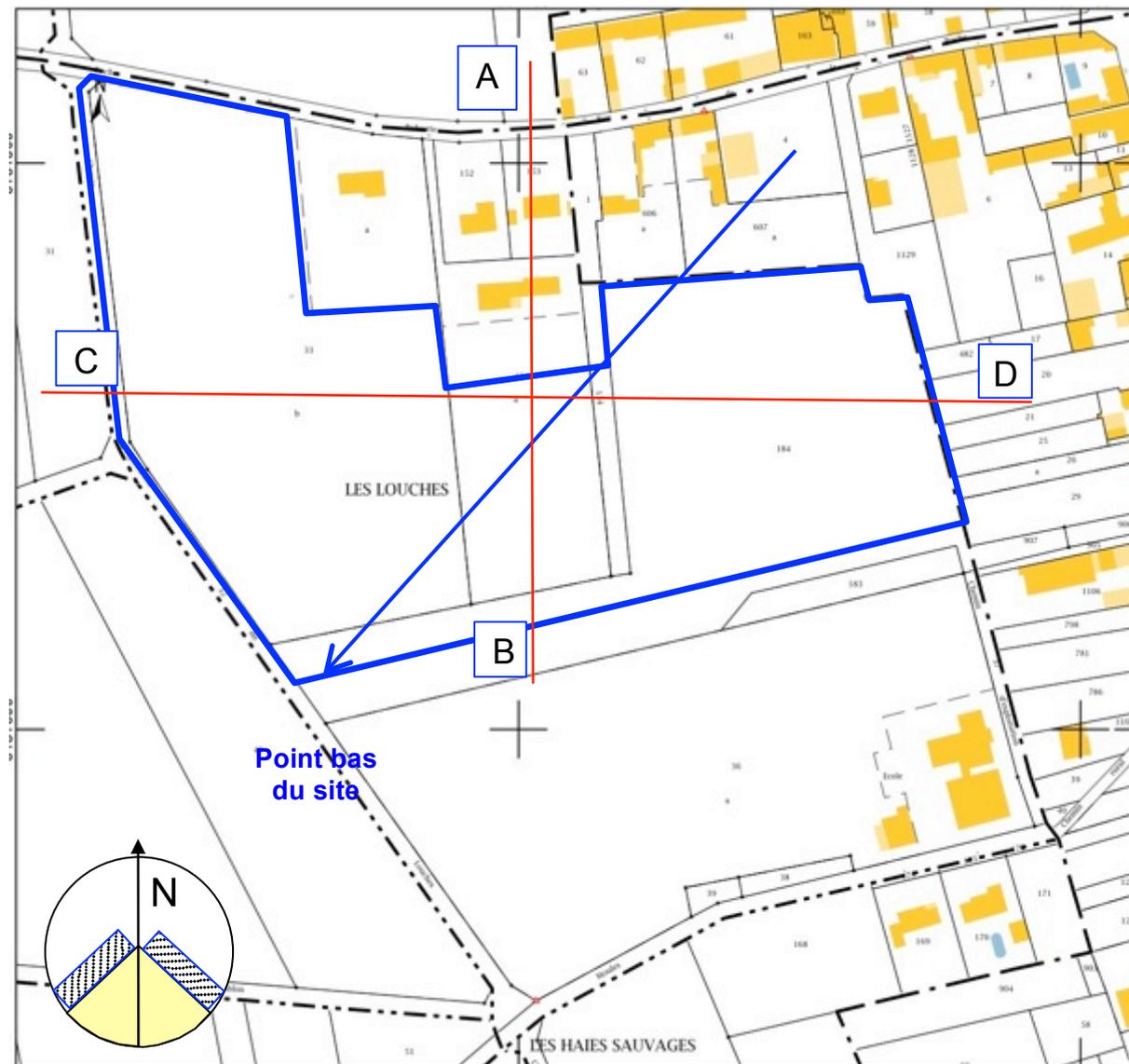
1 - Sujets et questionnements	2 - Enjeux (éléments déterminants)	3 - Objectifs et orientations	4 - Principes opérationnels	5 – Traduction réglementaire dans le projet de P.L.U.	6 – Application pratique dans le P.L.U	7 - Modalités de suivi, évaluation = EE
Démographie	<p>Capacité des équipements généraux existants.</p> <p>Définir un niveau de réalisation : en fonction de la capacité des structures existantes.</p> <p>Maîtriser la densité de l'opération.</p>	<p>Prendre la capacité future des écoles comme facteur limitant.</p> <p>Faire financer 1 maternelle et 1 élémentaire ?</p> <p>Imposer une densité moyenne des opérat°.</p>	<p>Un phasage dans la réalisation opérations.</p> <p>= 400.000 euros HT Projet urbain partena.</p> <p>Définir une densité optimale (équilibre ϕ)</p>	<p>Fixer un ordre de réalisation des opérations.</p> <p>Renvoyer à ce PUP. Financer deux classes en attendant.</p> <p>La définir dans les OAP (taux moyen).</p>	<p>Tenir compte de la recevabilité de l'augmentation par les habitants.</p> <p>Vendre des terrains communaux ?</p>	<p>Veille sur effectifs scolaires. Evolution de la structure par âge de la population. Nombre de logements construits. Degré d'utilisation des équipements collectifs. Adéquation des habitants vis-à-vis de la démographie recherchée.</p>
Mobilité et stationnement	<p>Facilité de déplacement des personnes à mobilité réduite (dans le cadre du PAVE). Capacité des voies et carrefours. Développer les transports en commun et les modes alternatifs. Gérer le stationnement. Imposer une continuité des cheminements piétonniers. (Devenir du site de la gare).</p>	<p>Imposer une géométrie des voiries qui garantissent PMR. Imposer la réalisation des carrefours. Imposer un arrêt bus. Interdire tout stationnement riverain. Imposer leur réalisat°.</p>	<p>Traduire ces objectifs dans les OAP.</p> <p>Rédiger un PUP.</p> <p>Rédiger un PUP. Prévoir des aires de pk visiteur et ??</p>	<p>Des OAP et un règlement qui précise les caractéristiques des nouvelles voiries. (Renvoyer au catalogue des structures de voiries)</p>	<p>Présenter des coupes (composition et structure des voies).</p> <p>Images références.</p> <p>Etudier le coût des aménagements externes → PUP.</p>	<p>Procéder à des comptages. Budgéter des travaux. Degré d'utilisation des transports en commun. Mesurer le stationnement informel.</p>
Réseaux Equipements	<p>Capacité des réseaux divers. (vis-à-vis des programmes envisagés).</p>	<p>0 dépense pour la Commune ou la CCPM.</p>	<p>Rédiger un Projet Urbain Partenarial (PUP art L332-11-3).</p>	<p>Renvoyer à la nécessité de conventionner avec la Commune.</p>	<p>Déposer des CU opérationnel et consulter concessionnaires.</p>	<p>Consommation des flux. Entretien des équipements.</p>
Milieux naturels et paysages	<p>Minorer l'impact sur les milieux. Réduire l'impact paysager. Gérer les eaux pluviales. Tenir compte de l'urbanisation périphérique.</p>	<p>Offrir des espaces publics qui forment « sociotopes ».</p>	<p>Imposer un mail central dans les plans de masse.</p>	<p>Préciser ces points dans les orientations d'aménagement.</p>	<p>Contrôler la bonne exécution du chantier.</p>	<p>Entretien des espaces verts. Suivi de l'état écologique des milieux. Faire gérer les équipements et espaces verts par une association (syndicale ou autre).</p>
Urbanisme architecture	<p>Définir des règles de composition urbaine.</p> <p>Définir des typologies architecturales.</p>	<p>Imposer une entrée et une sortie pour chaque opération. Imposer une unité de la forme architecturale et du style.</p>	<p>Faire partager un parti d'aménagement au sein de la commission pour chaque secteur à enjeu.</p>	<p>Imposer la prise en compte d'images références. Imposer que les PC comprennent maison + clôture.</p>	<p>Confronter les OAP à des aménageurs pour enrichir la réflexion.</p>	<p>Contrôle de l'application des règles dans les autorisations d'urbanisme.</p>
Performance énergétique	<p>Réduire les consommations énergétiques.</p>	<p>Imposer une utilisation passive de l'énergie solaire. Imposer consommation énergétique.</p>	<p>Imposer une orientation préférentielle au sud.</p>	<p>Présenter des schémas de simulation dans les OAP.</p>	<p>Se tenir aux principes définis, vis-à-vis des aménageurs.</p>	<p>Diagnostic énergétique. Etat des consommations. Réaliser des thermographies.</p>

B – LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

1 – Le secteur des Louches

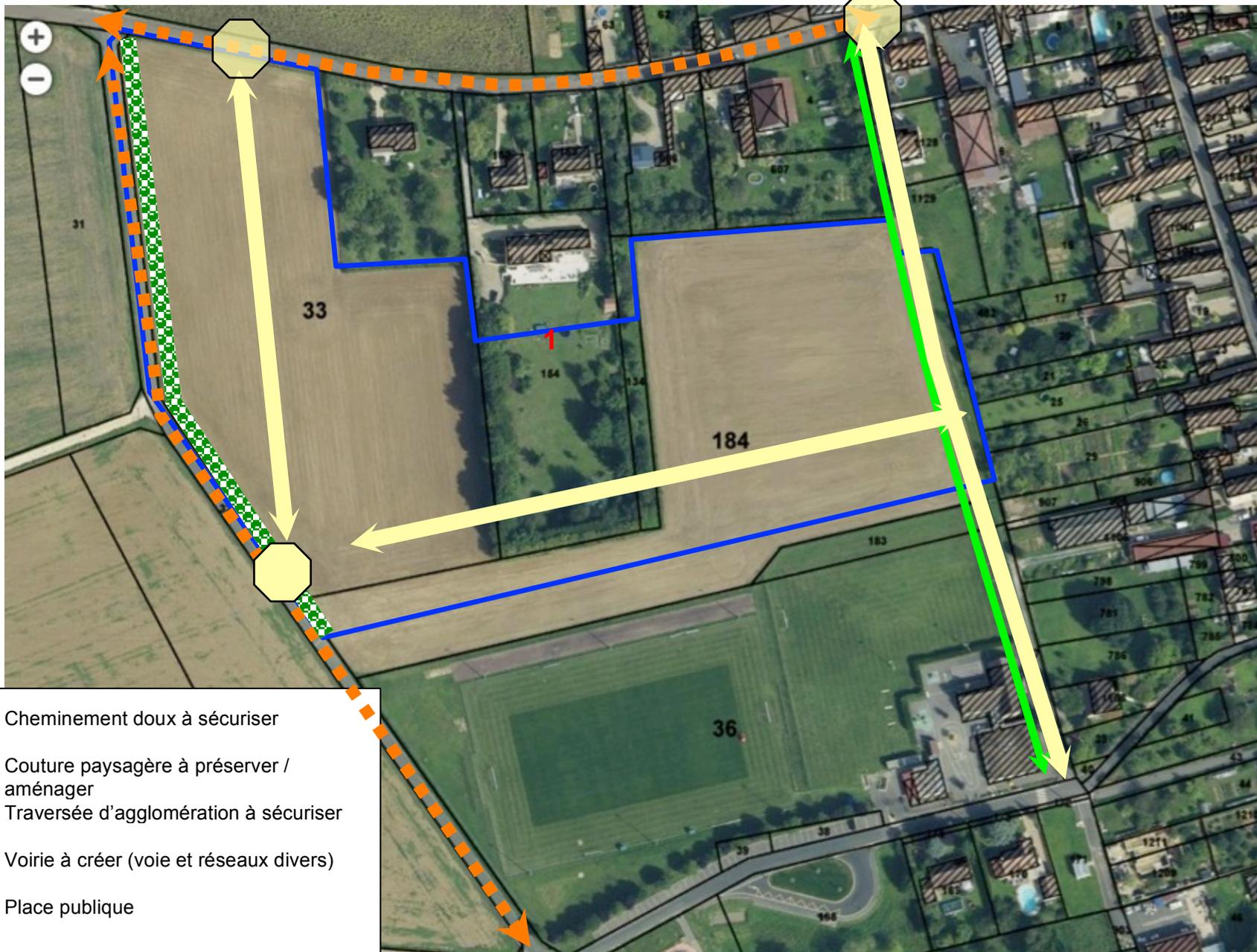
Echelle : 1 / 2.500

Analyse.



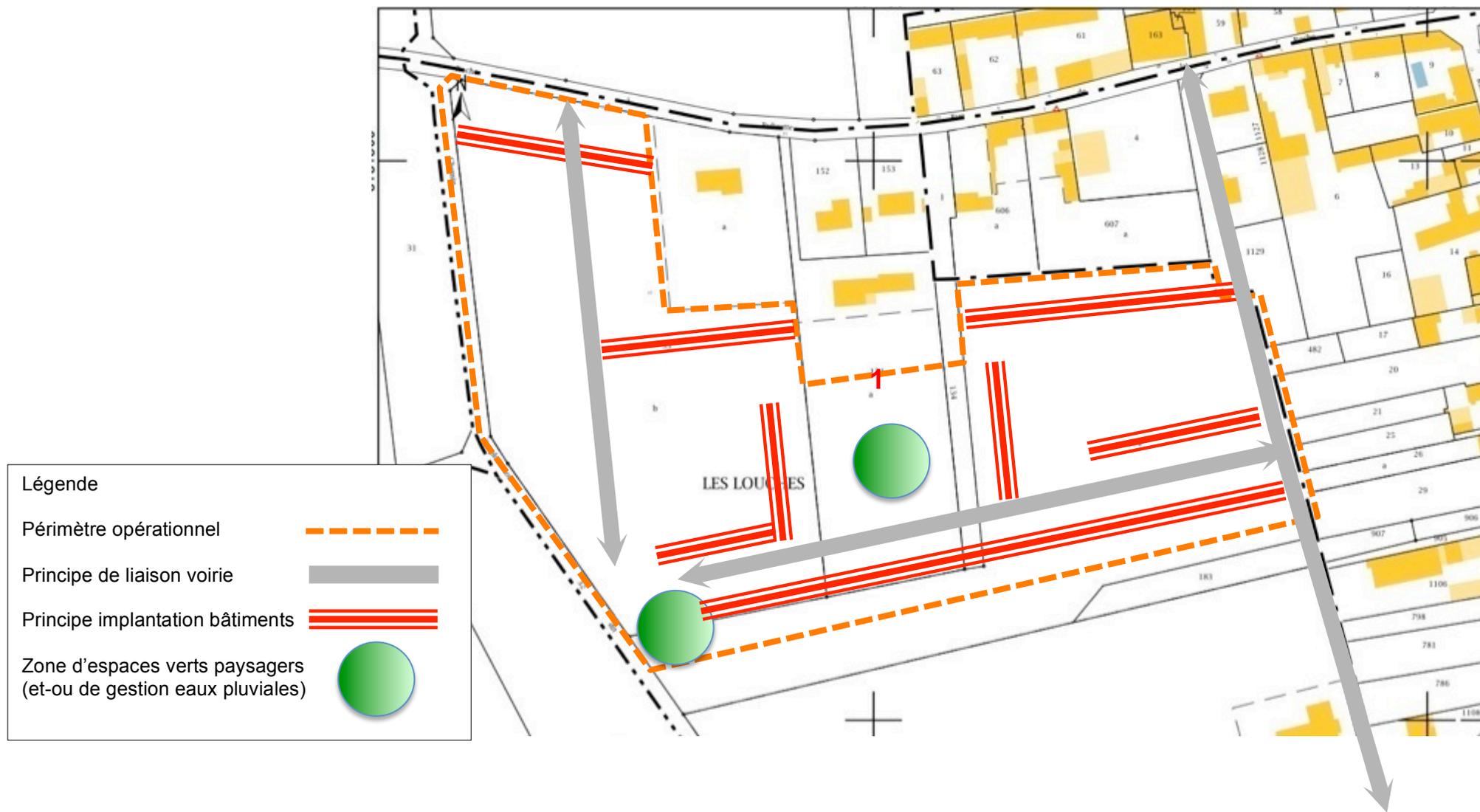
Echelle : 1 / 2.000

Analyse.



Echelle : 1 / 2.000

Orientations d'aménagement



Echelle : 1 / 2.000

Simulation : capacité en logements : 64 logements, dont 28 collectifs.

• Calcul dimensionnement d'un bassin d'infiltration : 52,7 mm en ½ heure.

On raisonne sur un coefficient d'espaces imperméabilisés de 0,25.

= 52,7 litres x 0,25 x 36.850 / 1.000 =
485 m3
= 500 m2 x 1 m de profondeur

Légende

	Périmètre d'opération
	Espace vert public
	Couture paysagère à réaliser
	Voirie à créer (voie et réseaux divers)
	Surface privative de jardins
	Site de gestion des eaux pluviales
	Emprise construite



II – LE CONTEXTE JURIDIQUE ET METHODOLOGIQUE

A – LE CONTEXTE JURIDIQUE

1 – Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme)

Article L151-6

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.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

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 ; → [organiser un échéancier](#).
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; → [définir des principes d'urbanisation pour les principaux sites à enjeux](#).
- 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 à l'article L. 151-35.

*

* *

2 – Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation

Article L151-42

Dans les zones d'aménagement concerté, le règlement peut préciser :

- 1° *La localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;*
- 2° *La localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.*

Article R151-6 les OAP dites sectorielles : Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Article R. 151-7 les OAP dites patrimoniales : Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Article R. 151-8 les OAP dites sectorielles d'aménagement : Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires, garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1o La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2o La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3o La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4o Les besoins en matière de stationnement ;
- 5o La desserte par les transports en commun ;
- 6o La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

*

*

*

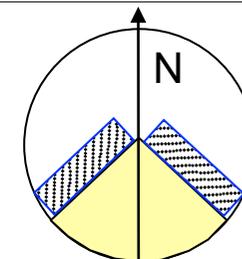
B – METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX

1 – Rappels concernant les objectifs

- **Préambule quant à la finalité d'un P.L.U.** La discussion engagée dans l'élaboration d'un plan local d'urbanisme vise à définir des droits à construire en fonction d'un projet déterminé, de choix d'aménagement qui doivent procéder d'une synthèse entre les données du site et les objectifs des acteurs concernés : propriétaires, Commune, etc. (sachant qu'en dernier ressort le P.L.U relève d'une décision du Conseil Municipal).

Ces droits à construire n'entraînent pas - par eux mêmes - une « obligation de faire » : les actions ou opérations engagées (si elles le sont) devront toutefois être conformes avec les dispositions du P.L.U. En clair : il sera toujours possible de faire moins que ce que dit le P.L.U, mais non de faire davantage.

L'objet de l'étude consiste donc ici non directement à déterminer un « parti d'aménagement », mais à définir une STRATEGIE D'AMENAGEMENT partagée entre les personnes concernées. Le parti d'aménagement est défini ensuite.



- **Les objectifs du plan local d'urbanisme :**

- Intégrer les lois Grenelle II et ALUR dans le P.L.U.
- Corriger les erreurs rédactionnelles du P.L.U en vigueur.

Il s'agit aussi de placer l'ensemble de la réflexion sous l'égide de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU ®), dans l'optique d'une haute qualité environnementale.

- *Principes généraux d'aménagement :*

- *Favoriser la vie de quartier par la composition urbaine : diversifier les densités bâties, développer la trame verte urbaine et les espaces publics.*
- *Echelonner et diversifier l'offre de logements : assurer un développement régulier, économe en énergie et adapté à la demande locale,*
- *Relier entre elles les voies adjacentes, aménager des itinéraires piétonniers et cyclables.*

Celle-ci suppose une démarche structurée en quatre étapes :

- 1 - Analyse croisée des enjeux environnementaux du terrain ; partage du diagnostic avec les parties prenantes.
- 2 - Définition d'objectifs quantifiables et vérifiables ; définition de grandes orientations ; validation.
- 3 - Déclinaison des objectifs et orientations en principes opérationnels ; déclinaison dans un document réglementaire.
- 4 - Définition des mesures d'accompagnement aux étapes ultérieures du projet.

*

* *

2 – Les éléments de la stratégie d'aménagement (Les enjeux de la politique locale)

- **Les objectifs communaux** (objectifs opérationnels – source PADD).

- **L'aménagement :**

Un niveau d'équipement qui doit être adapté aux évolutions démographiques : celles qui sont constatées (vieillesse), et celles qui sont souhaitées (la demande des jeunes ménages).

Conforter le pôle sportif et socio-culturel (réalisé).

Le besoin se fera sentir à terme (avec l'augmentation démographique souhaitée) d'une classe maternelle supplémentaire (les locaux actuels le permettent) et de deux classes primaires.

Prendre la capacité actuelle de la voirie et des réseaux comme facteur limitant de l'urbanisation.

- **L'urbanisme :**

L'enjeu principal du P.L.U sera de développer le centre-ville (en le densifiant dans des limites de hauteur acceptables) et de réguler la densification des quartiers d'habitat pavillonnaire avec des règles adaptées (hauteur limitée).

Préserver le caractère des hameaux et en limiter le développement.

Favoriser l'implantation d'éco-constructions, en dehors des implantations d'éoliennes.

Améliorer le traitement de la frange villageoise du nord du village, ainsi que des entrées de village.

Préserver les cônes de vue existants vers le village.

Aménager une ceinture verte autour du village.

Conserver le patrimoine végétal (cœurs verts intégrés au tissu urbain). Identifier les arbres remarquables.

Mettre en valeur les richesses construites dans le bâti ancien.

Définir un optimum qualitatif pour les constructions contemporaines et les bâtiments anciens.

- **L'habitat :**

Organiser pour le logement une offre progressive, compatible avec le niveau d'équipements actuel ou prévu (écoles, principalement).

Faciliter la réhabilitation des logements anciens (298 en 2015) et vacants (61). Diversifier l'offre de logements, pour équilibrer la structure par âge des populations, dans une perspective de stabilité démographique = mettre en œuvre un principe de diversité en tailles et en statuts d'occupation des logements.

Ceci conditionne en effet la composition démographique d'une population qui présente une tendance au vieillissement.

L'enjeu du plan local d'urbanisme est défini par deux orientations à préciser et mettre en œuvre :

- favoriser une dominante d'habitat individuel,
- favoriser une offre de logements diversifiée, en développant une offre en T2 - T3 et par réhabilitation des corps de fermes, en tenant compte des contraintes de stationnement (superficie des terrains) et de réseaux (ex. : imposer des compteurs eau et EDF séparés).

- **Les transports et les déplacements :**

Une augmentation de la fréquentation de la gare est prévisible : s'appuyer sur l'action intercommunale pour développer le rabattement vers les gares et les pôles urbains proches.

Favoriser le développement des transports en commun. Etendre le parking de la gare SNCF.

Prendre en compte, dans la notion d'accessibilité au centre, les déplacements par la marche et les personnes handicapées : développer des parcours sécurisés, améliorer le déplacement des personnes à mobilité réduite. Le plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces publics est réalisé.

Mieux relier les hameaux et les quartiers périphériques au centre, à travers notamment la réalisation des zones d'urbanisation future et l'aménagement de « circulations douces ».

Préserver les emprises de voiries en limites des cultures.

Pallier les difficultés de stationnement imputables à la géométrie des voies par une offre suffisante dans le centre du village.

- **Les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques :**

Généraliser à l'ensemble du bourg la desserte par la fibre optique.

La desserte en haut débit n'est pas assurée (il existe une desserte satellitaire).

*

*

*