Plan Local d'Urbanisme

Commune de Paroy-en-Othe

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 15/12/2020

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	01/06/2015	17/12/2019	15/12/2020

VISA :

DATE :

Table des matières

I. Introduction 3
II. OAP 5

I. Introduction

Présentation, structure et composition des OAP

Le PLU de Paroy-en-Othe comporte une **Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sectorielle à vocation principale résidentielle.

Les OAP se présentent de la manière suivante :

1/ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation disposent d'une présentation du contexte dans lequel elles s'appliquent, rappelant notamment les **contraintes à l'urbanisation** et explicitant les **enjeux d'aménagement** du secteur.

2/ Les orientations d'aménagement littérales permettent en premier lieu d'appréhender l'ensemble des principes d'aménagement de chaque secteur, de manière précise, et notamment du nombre de logements minimal à respecter pour les secteurs de projet à vocation d'habitat.

3/ Les OAP sont ensuite traduites graphiquement par un **schéma à l'échelle de chaque OAP**, localisant les principes et éléments de contexte suivants :

- Principes d'aménagement et d'intégration urbaine
- Accessibilité, desserte et déplacement
- Principes de Trame Verte et Bleue et paysages
- Contraintes et risques naturels et technologiques

Application des orientations graphiques

Les orientations graphiques s'appliquent dans une relation de compatibilité avec les demandes d'autorisation d'urbanisme. Néanmoins, elles pourront être requestionnées lors de l'étude de faisabilité de l'aménagement du secteur. Ainsi, afin d'assurer la faisabilité technique et financière des opérations et aménagements proposés, d'autres traductions spatiales sont possibles, si elles atteignent les objectifs annoncés au sein des orientations littérales.

II. OAP

CONTEXTE DE L'OAP

Le périmètre de l'OAP de la commune de Paroy-en-Othe se localise au sein du bourg, le long de la route départementale RD179, aussi nommée « Grande rue ». Ce secteur de densification s'insère au milieu de la trame urbaine, mais dispose tout de même d'une frange directe vers les espaces agricoles et naturels de la commune.

Par ailleurs, la localisation du secteur par rapport au bourg, soulève également d'importants enjeux d'accessibilité vers ce dernier, et notamment en matière de liaisons piétonnes aux équipements du bourg.

CONTRAINTES A L'URBANISATION

Ce périmètre s'inscrit dans un contexte environnemental relativement non contraignant, au regard de l'absence de risque naturel sur le site.

Par ailleurs, ce secteur dispose d'une topographie relativement marquée à prendre en compte dans son aménagement pour limiter le risque de ruissellement vers la RD179.

Enfin, le secteur est situé aux abords de la route départementale RD179, connaissant un trafic journalier de 240 véhicules par jour, dont 10 poids lourds (PAC), soulevant des enjeux de desserte et sécurité routière importants.

ENJEUX D'AMENAGEMENT

- Conforter l'insertion urbaine et paysagère du secteur pour préserver les paysages existants
- Sécuriser de manière importante les accès créés sur la route départementale RD179
- Conforter l'accessibilité piétonne du secteur vers le bourg et ses équipements structurants
- Préserver les éléments naturels situés en frange des sites d'aménagement participant à la Trame Verte et Bleue

Légende
Zone à urbaniser à vocation d'habitat
Principe d'accès
Conforter l'accès piéton vers le bourg
Haies à préserver
Haies à réaliser
Grande Rue - RD179

PRINCIPE D'AMENAGEMENT GENERAL

Le secteur de développement identifié au sein de l'OAP vise à maintenir la dynamique résidentielle de la commune au sein des secteurs préalablement urbanisés, confortant légèrement l'évolution démographique et la fonctionnalité des équipements publics.

VOCATION ET PROGRAMMATION DES ZONES

Le secteur, d'une surface de 4 215 m², sera dédié à la réalisation d'au moins 3 logements pour une densité brute minimale de 7 log./ha. Il est recommandé de réaliser une opération d'ensemble sur ce secteur pour conforter l'optimisation des réseaux et l'accès au secteur. En cas d'opération au coup par coup, l'aménagement du secteur devra respecter la densité indiquée dans cette OAP.

PRINCIPES D'AMENAGEMENT ET D'INTEGRATION URBAINE DES CONSTRUCTIONS

Cette opération devra proposer des formes urbaines et des gabarits de construction cohérents avec son environnement urbain et en adéquation avec la logique de préservation des paysages.

La conception urbaine de cette opération pourra favoriser une orientation Sud pour les pièces à vivre des constructions afin qu'elles bénéficient au maximum des apports solaires. Dans une même logique, l'implantation des bâtiments pourra également limiter au maximum les ombres portées sur les constructions afin de profiter d'un éclairage naturel maximal.

Pour limiter les déperditions énergétiques et renforcer le confort des habitations, les constructions pourront privilégier des matériaux à forte inertie et présenter des principes d'atténuation des effets des couloirs de vent (haies brise-vent, isolation renforcée, limitation des ouvertures sur la façade Nord…).

ACCESSIBILITE, DESSERTE ET DEPLACEMENT

La desserte de cette opération devra être réalisée depuis la route départementale RD179, en portant une attention particulière à la sécurisation des accès créés au vu de sa fréquentation.

L'aménagement de ces espaces pourra également permettre de mener une réflexion plus large sur le développement des liaisons piétonnes vers le cœur du bourg et ses équipements, aujourd'hui peu développées et/ou peu adaptées.

PRINCIPES DE TRAME VERTE ET BLEUE ET PAYSAGES

Cette opération d'aménagement devra faire l'objet d'une bonne insertion paysagère et environnementale, notamment en confortant la végétalisation des franges du secteur par la plantation de linéaires de haies privilégiant l'utilisation d'essences locales et par la préservation de celles existantes.

Par ailleurs, les opérations de logements devront favoriser un traitement végétal des abords des constructions afin de renforcer l'intimité des habitations et la qualité paysagère du secteur.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Dans un objectif de meilleure gestion du risque inondation par ruissellement au sein des espaces urbanisés, l'usage de la pente naturelle devra être optimisé dans la gestion des eaux pluviales à la parcelle, et ceci afin de limiter les effets de convergence des eaux au niveau de la route départementale RD179.