

Plan Local d'Urbanisme

PALEY

ELABORATION	1 ère REVISION
prescrite le : 1 ^{er} octobre 2014	prescrite le :
arrêtée le : 21 septembre 2016	arrêtée le :
approuvée le :	approuvée le :
modifiée le :	modifiée les :
arrêtée le :	révision simplifiée le :
approuvée le :	mise à jour le :



PIECE N° 2.3
ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE
PROGRAMMATION

agence d'aménagement et d'urbanisme



11411 entreprise, rue Marchaisart 77250 ECHELLES
Tel. : 01.60.70.25.08. Fax. : 01.60.70.29.20

VU pour être annexé à la délibération du :

21 septembre 2016

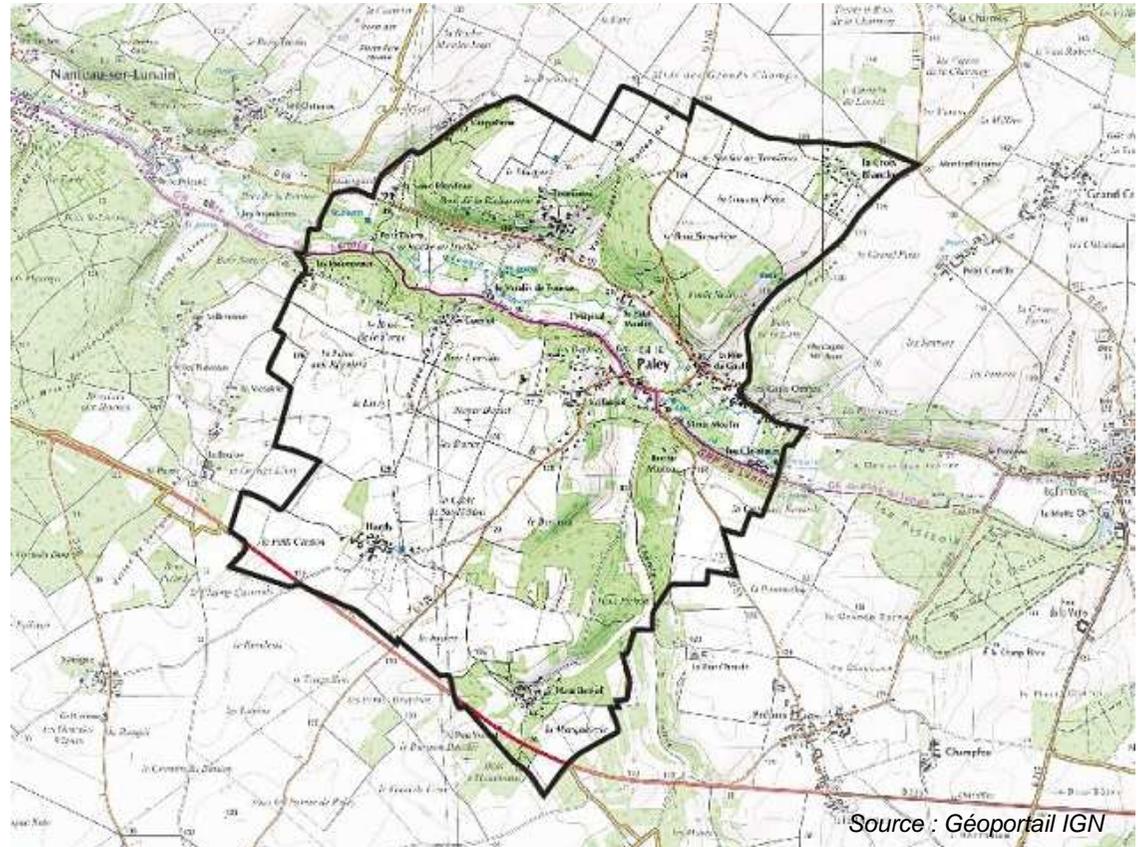
PLAN LOCAL D'URBANISME DE PALEY

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

- SEPTEMBRE 2016 -



Source : Topic-Topos



Source : Géoportail IGN

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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

Sommaire

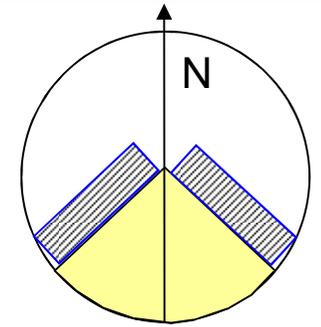
I. METHODOLOGIE : LES ENJEUX ET LES OBJECTIFS COMMUNAUX	3
1 – <i>Rappels concernant les objectifs</i>	3
2 – <i>Les éléments de la stratégie d'aménagement.....</i>	4
II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	5
A – POTENTIEL D'URBANISATION DU SITE AU SUD DE TESNIERES.....	5
1 – <i>Synthèse des éléments du diagnostic</i>	5
2 – <i>Objectifs d'aménagement</i>	7
3 – <i>Principes d'aménagement</i>	8
B – POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ITINERAIRES PIETONS	9
1 – <i>Synthèse des éléments du diagnostic</i>	9
2 – <i>Principes d'aménagement</i>	10
3 – <i>Orientations d'aménagement détaillées.....</i>	12
ANNEXE 1 – LE CONTEXTE JURIDIQUE	16
1 – <i>Dans l'article L151-6 (ex L123-1-4 du code de l'urbanisme).....</i>	16
2 – <i>Textes d'application relatifs aux orientations d'aménagement et de programmation</i>	17
ANNEXE 2 – RAPPEL DE PRINCIPAUX ENJEUX ET CONTRAINTES DU SITE AU SUD DE TESNIERES	18
ANNEXE 3 – RAPPEL DE PRINCIPAUX ENJEUX ET CONTRAINTES A L'ECHELLE DE LA COMMUNE	20

I. 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 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).

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 (délibération du 1^{er} octobre 2014) :**

- Préserver l'habitat rural et le bien être des habitants, et assurer la pérennité des activités économiques.
- Améliorer l'équilibre en termes de démographie, de logements, d'emplois et d'équipements.
- Protéger les espaces naturels et construits, sans compromettre leur valorisation.

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

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

Sont reportés ci-après les objectifs du PADD concernant les thématiques traitées dans les OAP :

- **Concernant l'aménagement :**

Maintenir l'attractivité résidentielle de la Commune et mettre en valeur son identité rurale. Mettre en valeur les richesses et les atouts de la commune (accessibilité, site naturel, agricole et bâti), afin garantir un bon cadre de vie pour les habitants actuels et futurs.

- **Concernant l'habitat :**

Maintenir dans la commune une offre de logements adaptée aux besoins des habitants actuels et futurs

- **Concernant les déplacements :**

Améliorer la mobilité au sein du territoire, et favoriser les modes alternatifs à la voiture individuelle.

- **Les objectifs supra-communaux : l'extension modérée des bourgs, villages et hameaux (projet de SDRIF 2013) :**

Les espaces urbanisés à optimiser (Orientations réglementaires page 27).

A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10 % : de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

- **La densité des espaces d'habitat** en 2012 est : $(253 \text{ logements}) / (64,9 \text{ ha d'habitat}) = 3,9 \text{ logements/ha d'habitat}$

La densité d'habitat dans les nouveaux secteurs à urbaniser devra être au moins égale à :
 $3,9 + 10\% = 3,9 + 0,4 = \text{environ } 4,3 \text{ logements/ha d'habitat}$

→ au moins 4 logements sur environ 1 ha.

- **La densité humaine** en 2012 est : $(498 \text{ habitants et emplois}) / (71 \text{ ha urbanisés}) = 7 \text{ habitants et emplois par ha urbanisé}$

La densité humaine dans les nouveaux secteurs à urbaniser devra être au moins égale à :
 $7 + 10\% = 7,7 \text{ habitants et emplois par ha urbanisé}$

→ au moins 7-8 habitants sur 1 ha.

II. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation portent :

- d'une part, sur l'aménagement d'une zone urbaine au sud de Tesnières (chapitre A),
- de l'autre, sur la thématique des liaisons pédestres à l'échelle de la Commune (chapitre B).

A – POTENTIEL D'URBANISATION DU SITE AU SUD DE TESNIERES

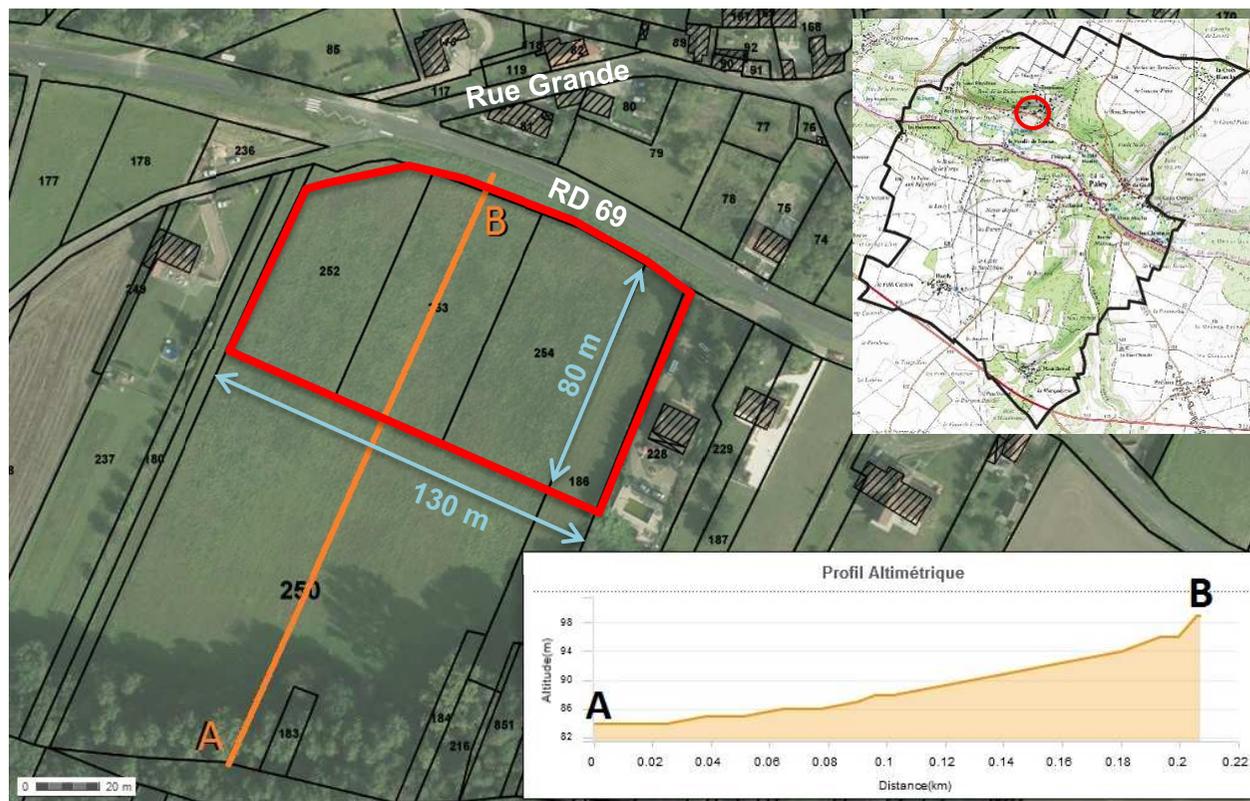
1 – Synthèse des éléments du diagnostic

Le secteur se situe en limite sud du hameau de Tesnières, à l'interface avec des espaces naturels (prairies, boisements).

Il présente une pente non négligeable ne direction Nord-Sud : de ce fait il se trouve en contrebas par rapport à la route. Il est desservi par la RD 69 (route de la Vallée).

Le secteur est concerné par un risque lié aux remontées des nappes, ainsi que par la proximité de sites naturels protégés (ZNIEFF de type II, cours du Lunain à environ 200 m au sud du secteur).

Image ci-contre : le profil altimétrique et la localisation du secteur (source : Géoportail).



Vue du site depuis la RD 69



2 – Objectifs d'aménagement

L'objectif est de répondre à la politique démographique de la Commune, qui prévoit une augmentation de la population d'environ + 110 habitants d'ici 2030. L'objectif sera de permettre l'implantation de 4 à 6 logements dans ce secteur, afin d'obtenir une densité humaine et de l'habitat plus importante par rapport à celle moyenne observée actuellement à Paley.

Le choix de maintenir ce secteur en zone urbaine a été motivé également par les raisons suivantes :

- le site était classé en zone NBc (zone d'urbanisation diffuse, peu équipée) dans l'ancien POS de Paley,
- le site est en continuité du tissu construit du village, et entouré sur trois côtés de sites construits,

Il s'agit d'une zone d'urbanisation de presque 1 ha, à vocation principale d'habitat individuel.



3 – Principes d'aménagement

Echelle : 1/1000è

La desserte pourra se faire par le Nord, via la création d'une **voie d'accès** longeant la RD 69. Cela permettra de mutualiser les accès sur la route départementale.

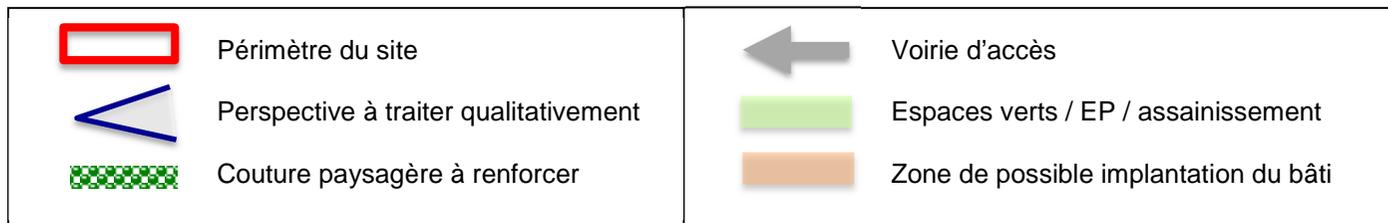
Un **recul des clôtures** d'au moins 4 m doit permettre l'aménagement de cette voie.

Les **servitudes des réseaux** seront incluses dans les clôtures.

La bande de constructibilité de 45 m de la zone UB s'applique à ce terrain. Cela permettra de **préserver des espaces perméables** en fond de parcelle, pouvant accueillir plusieurs fonctions :

- gestion des eaux pluviales (point bas du terrain),
- assainissement individuel,
- couture paysagère.

Quant au **risque des remontées des nappes**, les *sous-sols* sont autorisés sous réserve des dispositions à prendre au regard du caractère éventuellement inondable ou instable du terrain (règlement de la zone UB).



B – POTENTIEL DE DEVELOPPEMENT DES ITINERAIRES PIETONS

1 – Synthèse des éléments du diagnostic

La commune de Paley est traversée par de nombreux cheminements : itinéraires traversant les forêts, chemins ruraux, sentiers pédestres,... Certains de ces itinéraires sont inscrits au PDIPR (voir Rapport de Présentation, page 120).

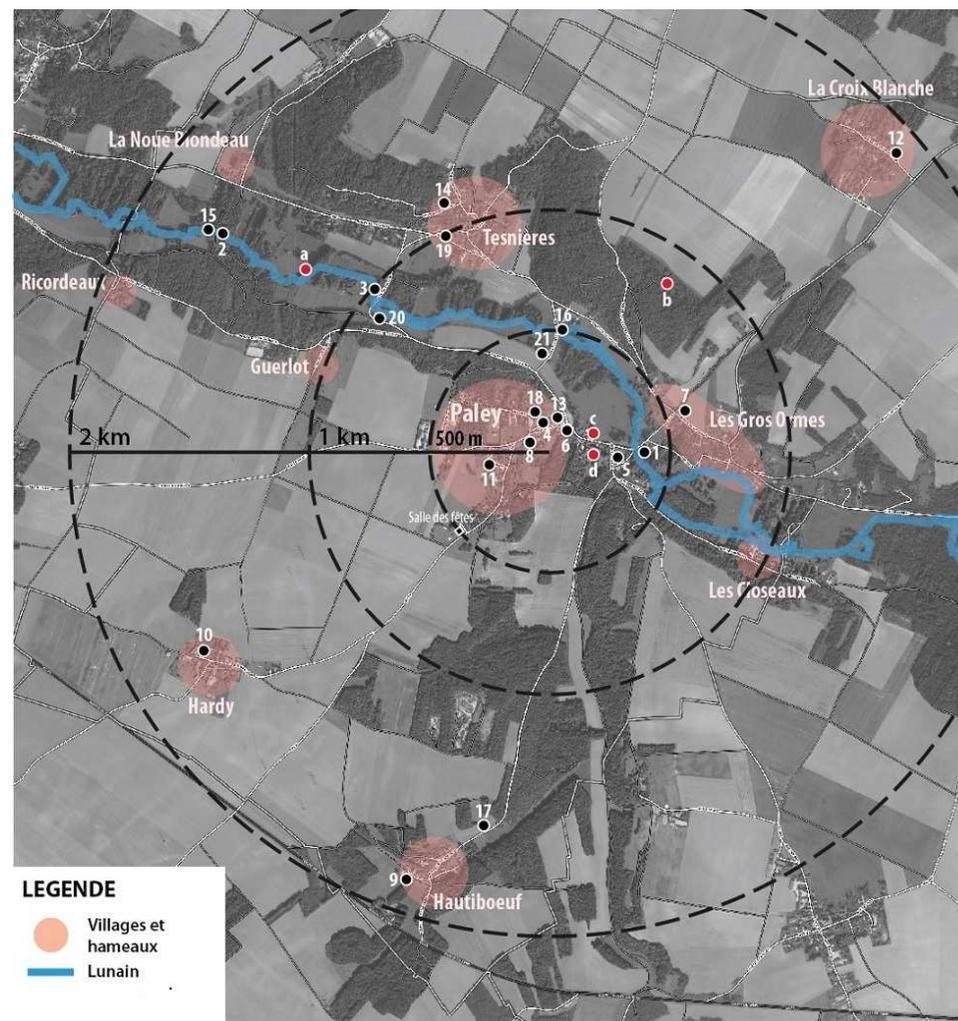
La volonté de la Commune est de préserver et mettre en valeur un réseau d'itinéraires pédestres, dans l'objectif de :

- favoriser les déplacements à pied entre le bourg et les hameaux, notamment pour des motifs de loisir et promenade,
- développer un tourisme touristique, s'appuyant sur les éléments du patrimoine local.

En effet, on peut constater que Paley présente plusieurs monuments (les lavoirs, les puits, les moulins, le Château, les polissoirs,...), ainsi que des ressources naturelles (le Lunain, les espaces boisés, les zones humides,...) constituant un potentiel en matière d'attractivité touristique.

D'autre part, certaines contraintes seront à prendre en compte :

- un relief assez marqué, ainsi qu'un risque de remontées de nappes, en correspondance de la Vallée du Lunain,
- la présence de la zone Natura 2000 du Lunain, présentant une forte sensibilité écologique,
- une forme urbaine dispersée, éclatée entre différents hameaux, qui cependant peuvent s'inscrire dans un cercle d'un rayon de 2 km).



LEGENDE

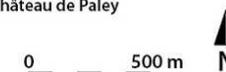
- Villages et hameaux
- Lunain

● Éléments identifiés au PLU

- | | | |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1. Lavoir et pompe | 8. Puits et pompe | 15. Pont Thierry |
| 2. Lavoir communal | 9. Puits (Hautiboef) | 16. Pont Caesar |
| 3. Lavoir de Toussac | 10. Puits (Hardy) | 17. Source (Hautiboef) |
| 4. Sarcophage | 11. Puits (Paley) | 18. Source (Paley) |
| 5. Croix de Chemin | 12. Puits et stèle | 19. Statue (Tesnières) |
| 6. Croix de Chemin | 13. Puits (Paley) | 20. Moulin de Toussac |
| 7. Croix de Chemin | 14. Puits (Tesnières) | 21. Le Petit Moulin |

● Monuments protégés / inscrits

- a. Polissoir de la Roche-aux-Diables
- b. Polissoir de la Forêt Noire
- c. Eglise
- d. Château de Paley



2 – Principes d'aménagement

Définir des circuits pédestres prioritaires, ayant deux fonctions principales :

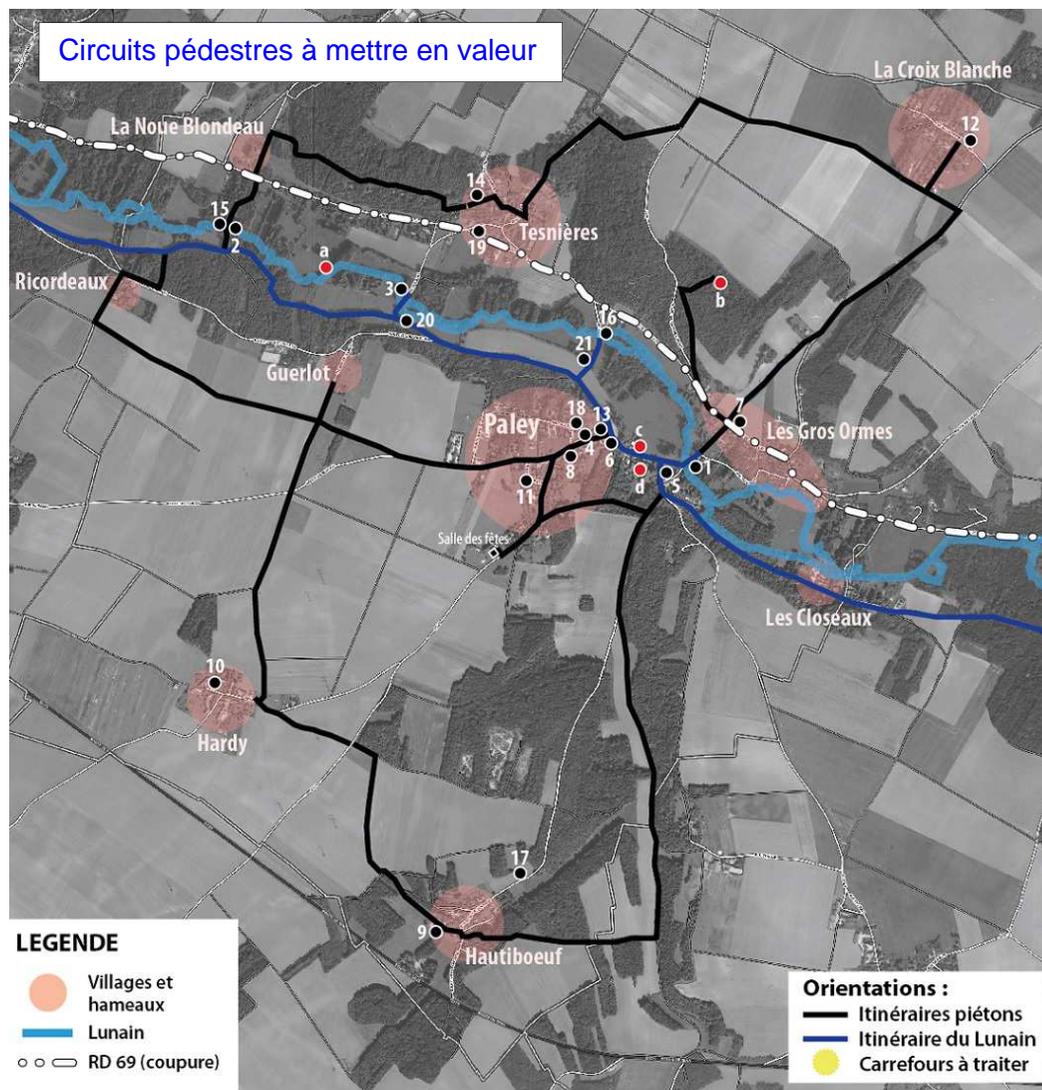
1 – Itinéraire du Lunain (en bleu dans la carte).

Mettre en valeur un itinéraire existant, longeant le cours du Lunain.

2 – Itinéraires piétons reliant les hameaux et le bourg (en noir dans la carte).

Identifier des itinéraires prioritaires à maintenir et mettre en valeur, afin de faciliter les liaisons entre les hameaux de la commune et de permettre l'accès aux monuments locaux.

→ La mise en place d'une **signalisation adaptée** de tels itinéraires permet de mieux informer les habitants et les randonneurs.

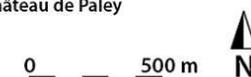


● Éléments identifiés au PLU

- | | | |
|----------------------|-----------------------|-------------------------|
| 1. Lavoir et pompe | 8. Puits et pompe | 15. Pont Thierry |
| 2. Lavoir communal | 9. Puits (Hautiboëuf) | 16. Pont Caesar |
| 3. Lavoir de Toussac | 10. Puits (Hardy) | 17. Source (Hautiboëuf) |
| 4. Sarcophage | 11. Puits (Paley) | 18. Source (Paley) |
| 5. Croix de Chemin | 12. Puits et stèle | 19. Statue (Tesnières) |
| 6. Croix de Chemin | 13. Puits (Paley) | 20. Moulin de Toussac |
| 7. Croix de Chemin | 14. Puits (Tesnières) | 21. Le Petit Moulin |

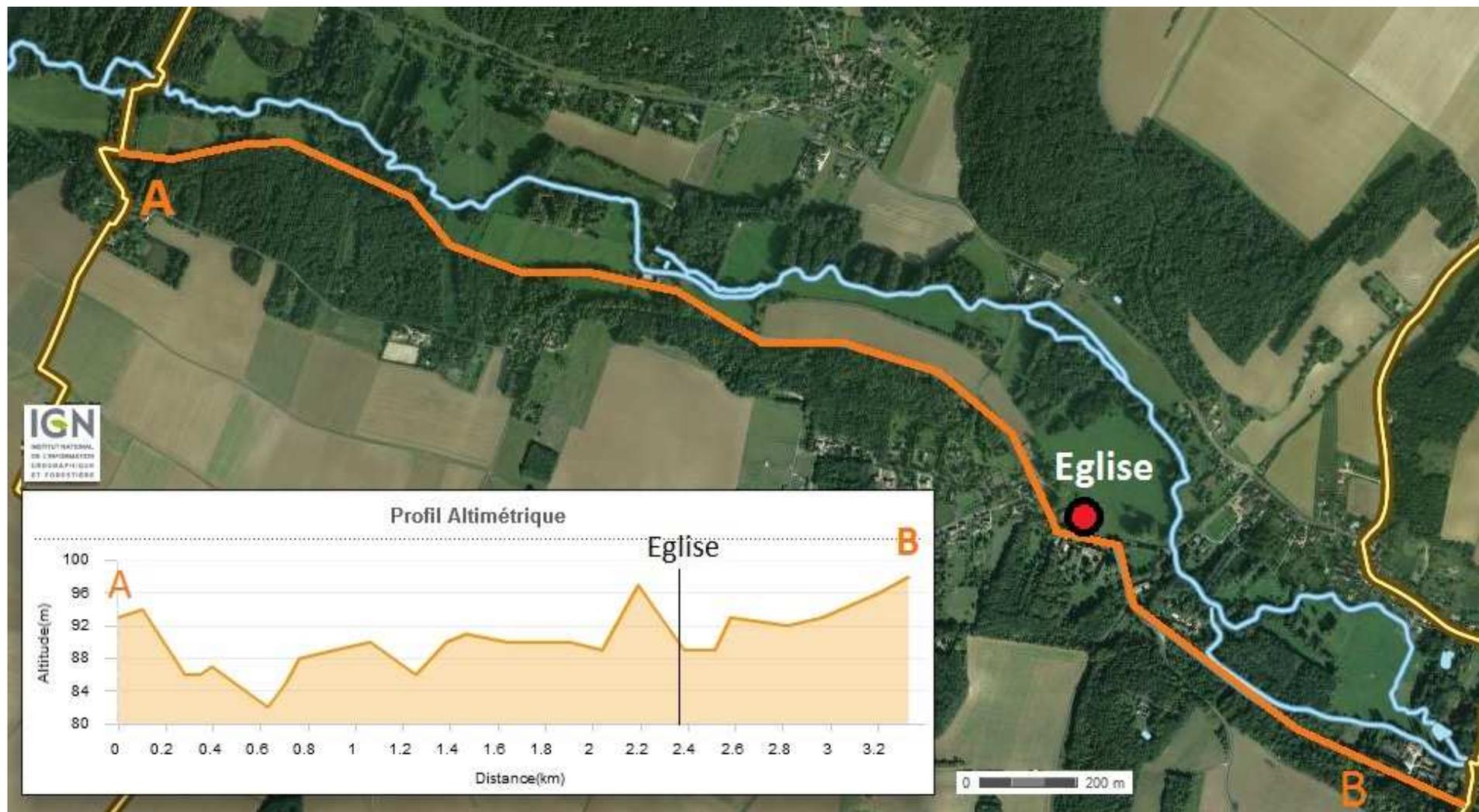
● Monuments protégés / inscrits

- a. Polissoir de la Roche-aux-Diables
- b. Polissoir de la Forêt Noire
- c. Eglise
- d. Château de Paley



Carte : profil altimétrique de l'itinéraire longeant le Lunain

Source : Géoportail



3 - Orientations d'aménagement détaillées

A - Stratégie d'actions

Les orientations d'aménagements proposées sont différentes selon la nature du tracé concerné.

- **Itinéraires urbains** traversant les tissus construits du village ou des hameaux. En raison du faible gabarit des voies, ainsi que du caractère urbain du milieu traversé, la création d'un aménagement spécifique n'est pas nécessaire à priori.

Stratégie d'action :

- maintenir et entretenir les trottoirs, lorsqu'ils existent,
- le cas échéant, aménager de nouveaux trottoirs,
- Limiter la vitesse des véhicules en zone urbaine.

- **Itinéraires sur voirie extra-urbaine** passants par des routes existantes (communales, départementales). Le possible conflit entre la circulation des piétons et des véhicules est à atténuer.

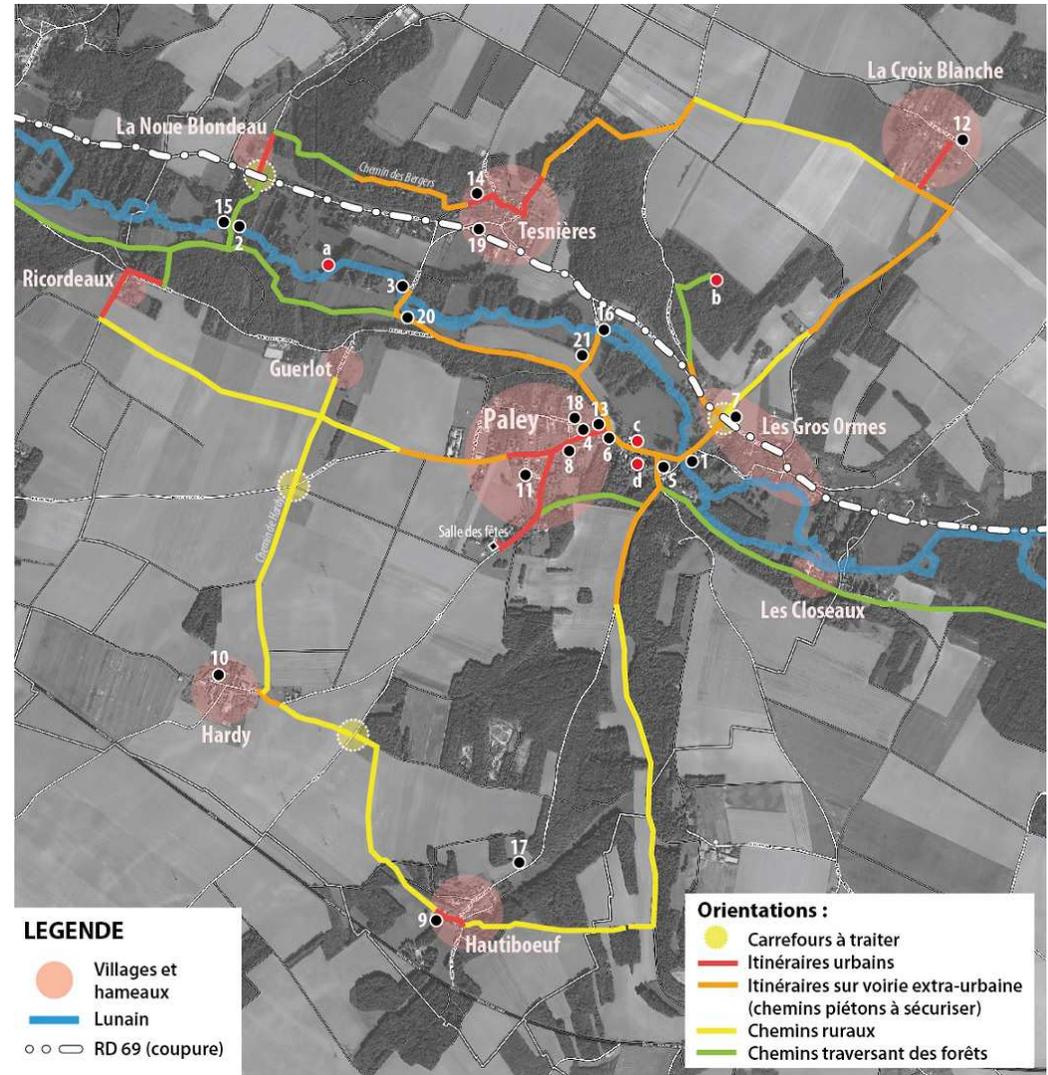
Stratégie d'action :

- sécuriser les trottoirs, afin de séparer les flux piétons des flux des véhicules.

- **Itinéraires sur chemins ruraux** traversant les terres agricoles, utilisé également par les engins d'exploitation.

Stratégie d'action :

- favoriser une cohabitation entre engins agricoles et randonneurs,
- signaler/baliser les itinéraires, sans intervenir avec des aménagements plus importants qui pourraient contraindre les agriculteurs.



LEGENDE

- Villages et hameaux
- Lunain
- ○ RD 69 (coupure)

Orientations :

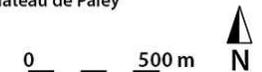
- Carrefours à traiter
- Itinéraires urbains
- Itinéraires sur voirie extra-urbaine (chemins piétons à sécuriser)
- Chemins ruraux
- Chemins traversant des forêts

● Éléments identifiés au PLU

- | | | |
|----------------------|-----------------------|------------------------|
| 1. Lavoir et pompe | 8. Puits et pompe | 15. Pont Thierry |
| 2. Lavoir communal | 9. Puits (Hautiboef) | 16. Pont Caesar |
| 3. Lavoir de Toussac | 10. Puits (Hardy) | 17. Source (Hautiboef) |
| 4. Sarcophage | 11. Puits (Paley) | 18. Source (Paley) |
| 5. Croix de Chemin | 12. Puits et stèle | 19. Statue (Tesnières) |
| 6. Croix de Chemin | 13. Puits (Paley) | 20. Moulin de Toussac |
| 7. Croix de Chemin | 14. Puits (Tesnières) | 21. Le Petit Moulin |

● Monuments protégés / inscrits

- a. Polissoir de la Roche-aux-Diables
- b. Polissoir de la Forêt Noire
- c. Eglise
- d. Château de Paley



- **Itinéraires traversant des forêts.**

Stratégie d'action :

- maintenir et entretenir les cheminements existants,
- prendre en compte la sensibilité des milieux naturels traversés (maintien de chemins en terre ou revêtements perméables,...).

- **Carrefours à traiter** : il s'agit des intersections entre les itinéraires pédestres et les routes les plus passantes (D 69, D 120, Route de Bouloy).

Stratégie d'action :

- créer des traversées piétonnes sécurisées, en concertation avec l'ART pour les routes départementales.



Exemple de carrefour à traiter : rue du Gault / RD 69 (photo sur site).



Exemple de chemin rural allant de la D120 à Tesnières (Google Street View).

B – Images de référence



PALEY : Tronçon d'*itinéraire extra-urbain*, passant pour la RD 120 en direction de Paley (l'Eglise) : les cheminements piétons mériteraient d'être mieux pris en compte (source : Google Street View).

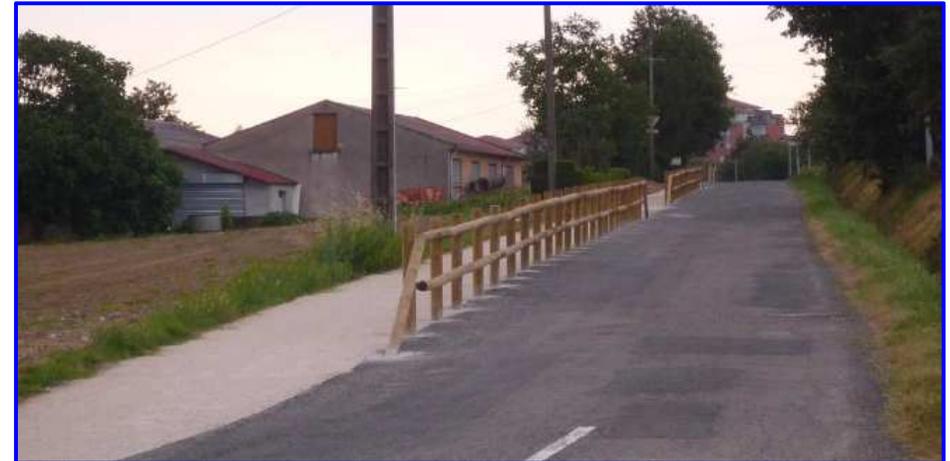


IMAGE DE REFERENCE : Exemple de cheminement piéton sécurisé en milieu extra-urbain (source : www.mairie-montrabe.fr).



PALEY : Exemple de franchissement du Lunain en entrée de village (source : photo sur site).



IMAGE DE REFERENCE : Exemple d'*itinéraire pédestre* traversant un ru à Josselin, en Bretagne (photo sur site).



PALEY : Un lavoir à Paley : un itinéraire de randonnée permettrait de mettre en valeur le patrimoine communal (source : photo sur site).



IMAGE DE REFERENCE : Exemple d'itinéraire touristique de découverte du patrimoine local à Josselin, en Bretagne (photo sur site).



PALEY : Exemple de chemin allant de la RD 69 au Ricordeaux, en passant par le Lunain (source : Google Street View).



IMAGE DE REFERENCE : Exemple d'itinéraire pédestre aménagé à Josselin, en Bretagne (photo sur site).

ANNEXE 1 – 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 ; → *mettre en valeur les atouts du territoire (l'environnement, les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes, le patrimoine,...) via un réseau d'itinéraires pédestres.*
- 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 ; → *réfléchir à la mise en valeur de cheminements piétonniers 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 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 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 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.

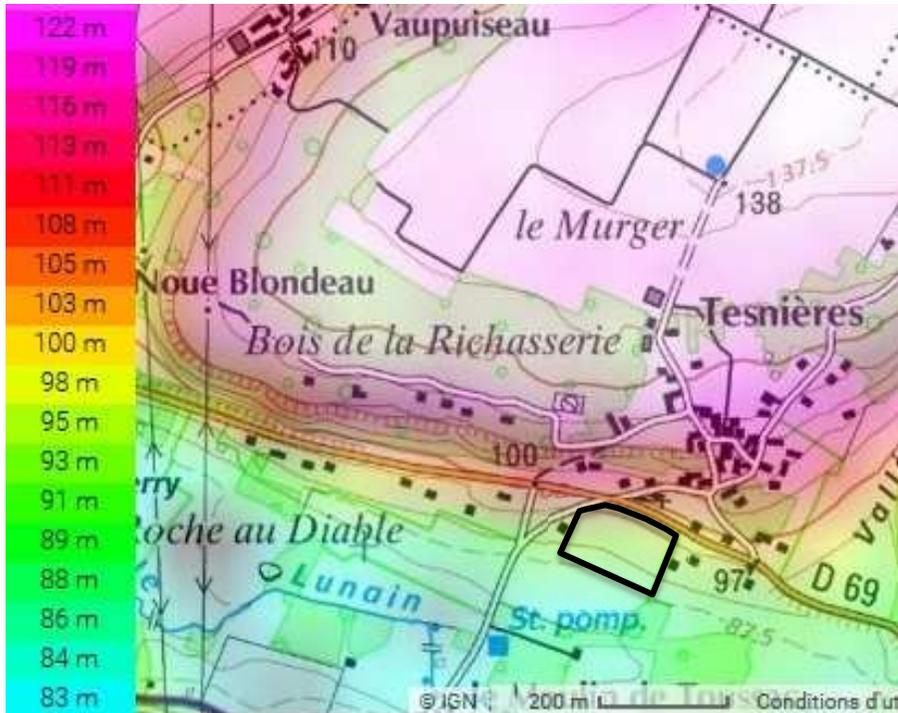
Elles portent au moins sur :

- 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.

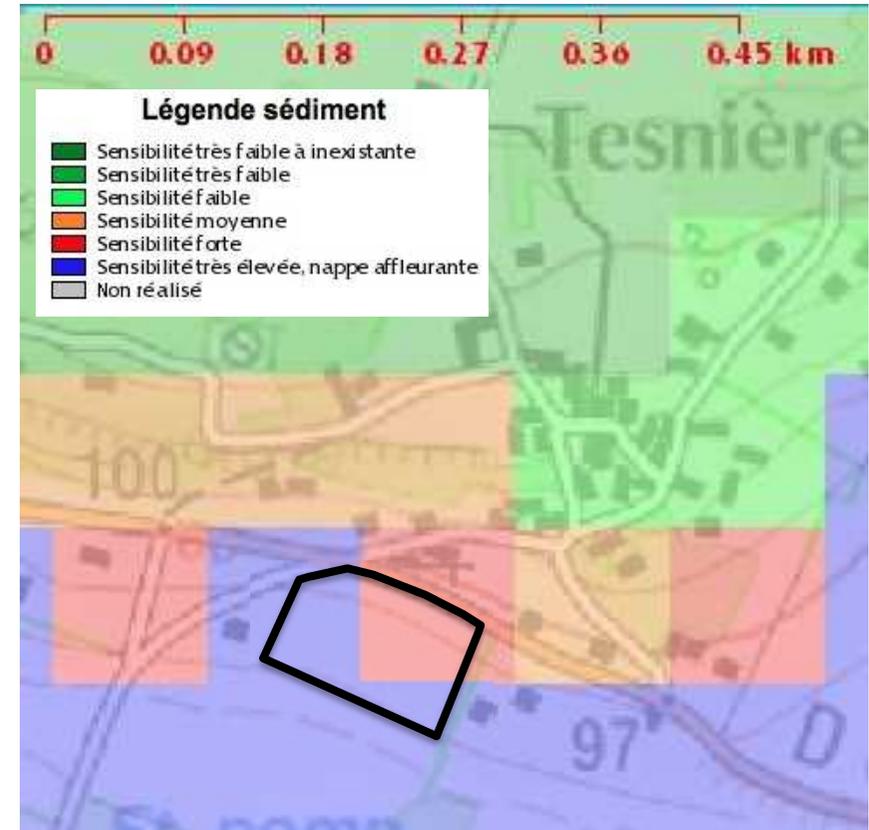
ANNEXE 2 – Rappel de principaux enjeux et contraintes du site au sud de Tesnières

- **Examen des données topographiques**
(source www.inondationsnappes.fr).



Le secteur se situe entre 85 et 90 m NGF). Il présente une pente en direction Nord/Est – Sud/Ouest.

- **Examen du risque lié aux remontées de nappes**
(source Géoportail IGN).



Le secteur présente une forte sensibilité vis-à-vis du risque des remontées des nappes.

- **La trame boisée** (source : IAU-RIF)

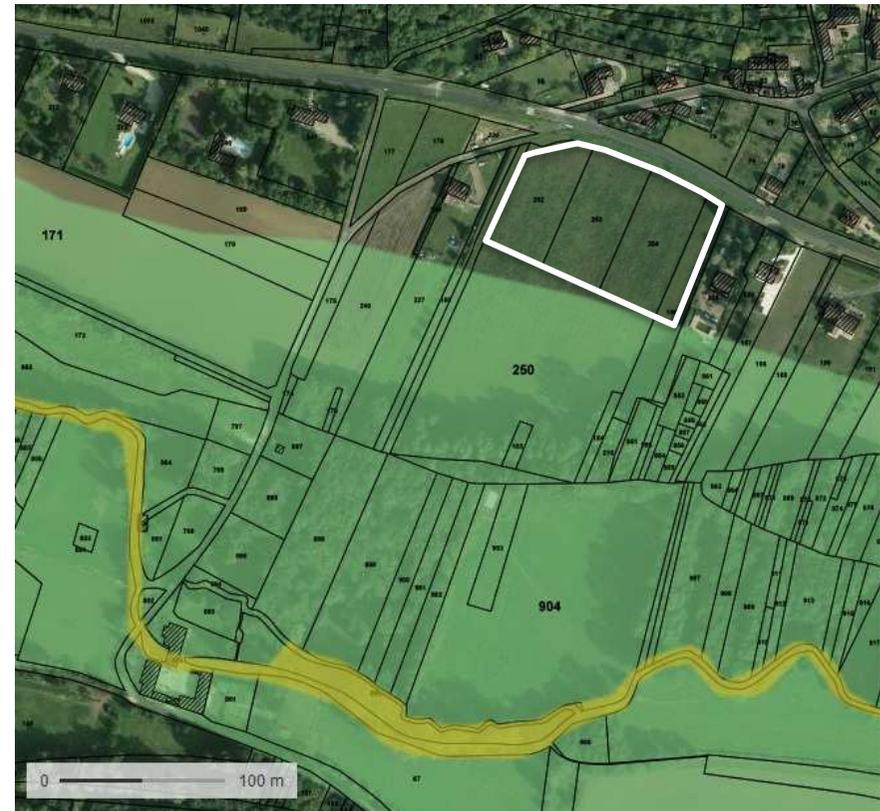


La trame boisée est très présente dans la Vallée du Lunain.

Ainsi, on trouve des massifs boisés (forêts de feuillus) au sud du secteur analysé.

D'autres espaces verts en milieu urbain sont représentés par des jardins privés des propriétés.

- **La zone Natura 2000 et ZNIEFF** (source : Géoportail)



Le site Natura 2000 « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005) se trouve juste au sud du secteur étudié.

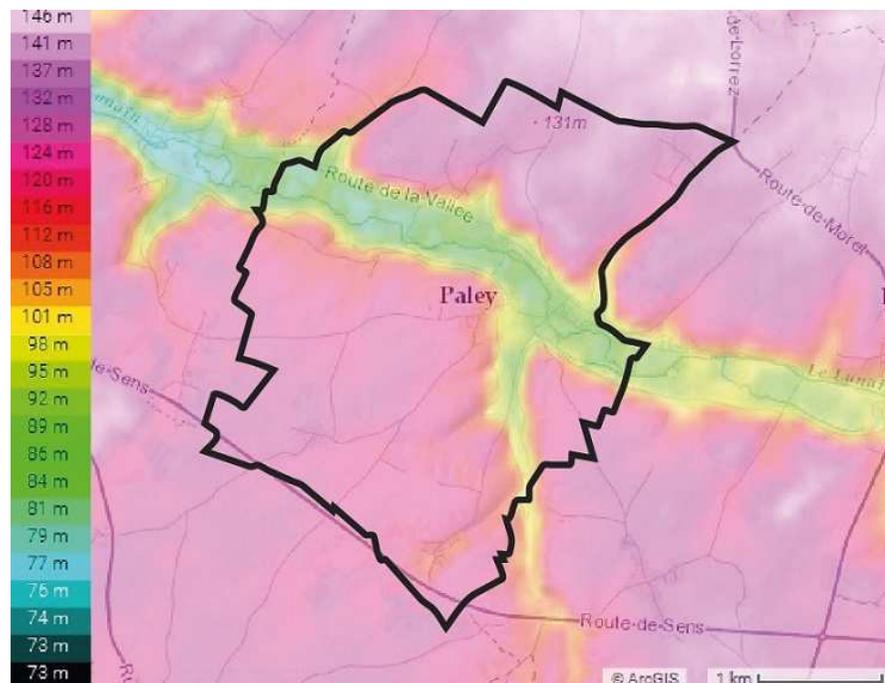
Le Lunain s'écoule à environ 200 m de distance du périmètre du secteur.

La ZNIEFF de type II de la « Vallée du Lunain entre Episy et Lorrez-le-Bocage » se situe également à proximité du secteur.

ANNEXE 3 – Rappel de principaux enjeux et contraintes à l'échelle de la Commune

• Examen des données topographiques

(source www.inondationsnappes.fr).

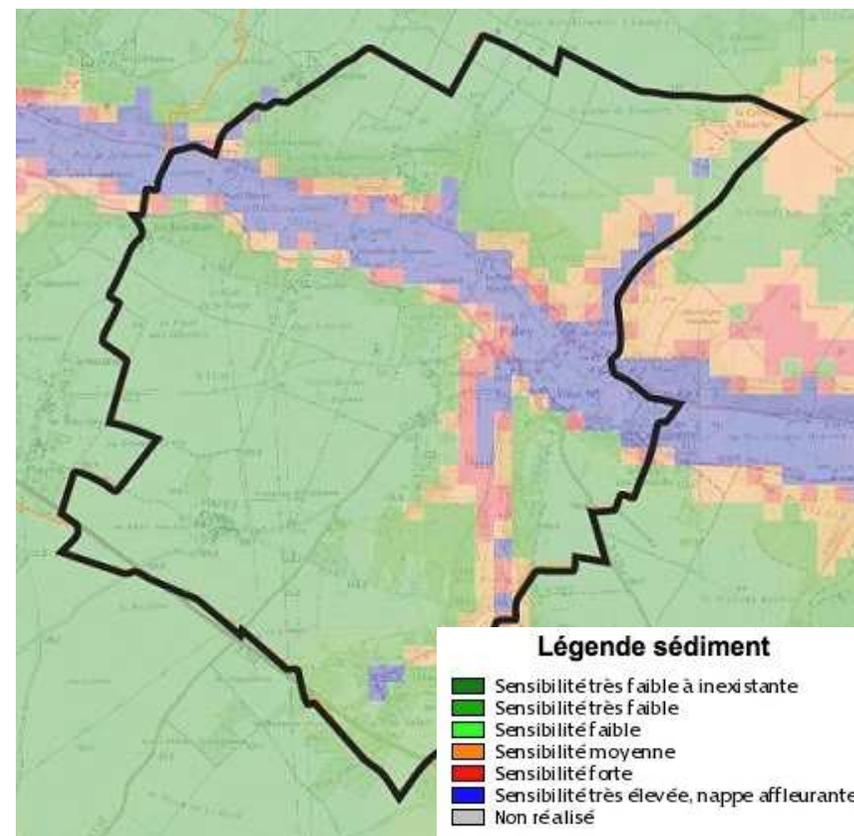


La topographie du territoire de la commune de Paley ne présente pas une véritable contrainte à la marche à pied.

Cependant, on peut remarquer que les altitudes déclinent progressivement au fur et à mesure que l'on se rapproche de la Vallée du Lunain (jusqu'à environ 80 m NGF).

• Examen du risque lié aux remontées de nappes

(source Géoportail IGN).



Le tracé du Lunain peut être distingué sur la carte des remontées de nappes : il s'agit d'une zone de nappe sub-affleurante ou très sensible aux remontées de nappes.

Le reste du territoire communal présente une sensibilité très faible par rapport à ce sujet, à l'exception des secteurs à l'Est, correspondant à d'autres branches de la rivière.

- **La trame boisée** (source : IAU-RIF)



La trame boisée est particulièrement riche dans le territoire communal.

Dans le Nord de la commune, le long de la rivière, la végétation est celle typique des zones humides (les *forêts marécageuses*). Dans la portion de vallée du Lunain on observe également d'autres forêts constituées d'arbres à feuilles caduques ou, en mesure mineure, de conifères.

Dans le reste du plateau agricole, de nombreux boisements (Bois Pichon, Bois d'Hautiboef,...) de tailles différentes et des milieux arbustifs **s'alternent aux surfaces cultivées**. Des espaces boisés et arbustives sont également situés dans les villages et dans leurs alentours.

- **La zone Natura 2000 et ZNIEFF** (source : Géoportail)



Dans la commune de Paley un secteur est intégré, depuis 2006, au réseau Natura 2000 : il s'agit du Site d'Importance Communautaire (SIC) « Rivières du Loing et du Lunain » (FR1102005).

Avec une superficie de 382 ha, il s'étend sur 23 communes, de la confluence du Loing avec la Seine jusqu'à la limite départementale avec le Loiret.

Il compte 58 km pour les deux rivières - le Loing et le Lunain - sans compter les bras secondaires, affluents et canaux.