



Département du Loiret

Commune de **VENNECY**

Plan Local d'Urbanisme

3 – O.A.P.

Orientations d'aménagement et de programmation

PLU REVISE LE
PLU APPROUVE LE 1^{er} décembre 2008

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal approuvant
la révision du PLU en date du

Le maire



Martine RAGEY
Conseil / Urbanisme

Cabinet RAGEY SARL - 45460 SANDILLON

DEFINITIONS

Les orientations d'aménagement et de programmation sont définies par les dispositions de l'article L151-6 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 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.

En application des dispositions de l'article L151-7 du code de l'urbanisme, 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
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.

RAPPEL DE LA PORTEE JURIDIQUE

La portée juridique est prévue en ces termes par l'article L 152-1 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan. Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'ils existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme et avec leurs documents graphiques. »

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme : permis de construire, d'aménager et de démolir ; et déclarations préalables.

Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

Celle de compatibilité implique que le document inférieur (l'autorisation d'aménagement) ne doit pas contredire la norme supérieure (les Orientations d'Aménagement et de Programmation).

Ces différences peuvent être issues d'adaptation et d'ajustement en phase opérationnelle des études pour prendre en compte les situations foncières, topographiques, environnementales et hydrauliques du site. Ce pouvoir d'appréciation est réservé à l'autorité compétente dans le cadre de l'instruction des autorisations administratives.

ZAC des Cinq Arpents

Description du site

Une partie de la ZAC des Cinq Arpents est en cours de réalisation et classée en zone AU.



Les accès

La ZAC est desservie par un réseau de voies nouvelles créées à partir de la rue de Maison Rouge et de la RD 8.

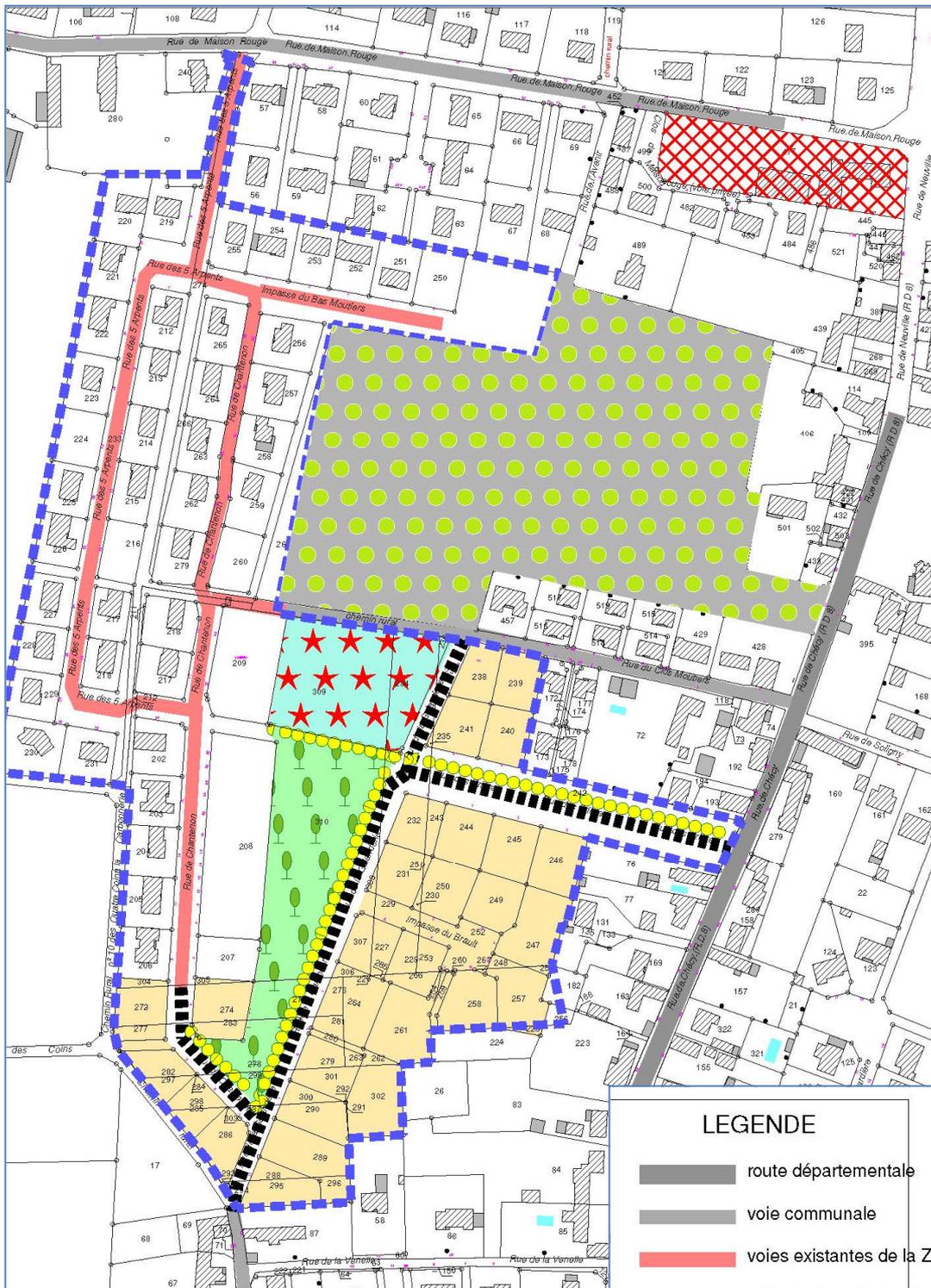
Principes d'aménagement

Les orientations d'aménagement du PLU reprennent celles de la ZAC.

- A partir de la RD 8 création d'une voie nouvelle d'emprise importante, permettant des espaces plantés, du stationnement et une liaison douce. Cette voie rejoint le réseau viaire des voies existantes et établit la liaison avec la rue de la Rabauderie.
- Un espace vert est prévu en bordure de cette voie nouvelle, prolongeant la trame verte en cœur d'opération.
- Espace réservé pour un équipement d'intérêt général
- Plusieurs îlots destinés à l'habitat avec une densité moyenne de 12 logements/hectare.

Niveau de compatibilité

Le tracé des voies, l'espace vert, les liaisons douces, le secteur d'équipement, sont donnés à titre indicatif sur le schéma ci-après. Les positions définitives peuvent varier de + ou - 10 m par rapport à l'indication de ce schéma. La densité étant mentionnée moyenne peut aussi varier entre 11 et 14 logements à l'hectare.



LEGENDE

-  route départementale
-  voie communale
-  voies existantes de la ZAC
-  voie de desserte à créer
-  Equipement public à créer
-  espace paysager
-  secteur de densité environ 12 log./ha
-  liaison douce à créer
-  limite de ZAC
-  mairie
-  pôle équipements collectifs...
-  Eglise

RD 8 entrée Sud du bourg



Description du site

Il s'agit d'un secteur de plusieurs parcelles classées en zone UB du PLU, en raison de leur environnement et de leur desserte.

Situé en entrée Sud du bourg de Vennechy, le secteur est ouvert sur la zone agricole et appartient aussi à la zone urbaine.

Concernant la RD8 on est encore dans le tronçon intermédiaire entre rural et urbain.



Les accès

Ce secteur de zone UB est desservi par la RD 8. En revanche, compte tenu de sa situation, on estime être plutôt dans la partie village-route que village-rue. C'est pourquoi la question des accès se pose de façon importante.

Principes d'aménagement

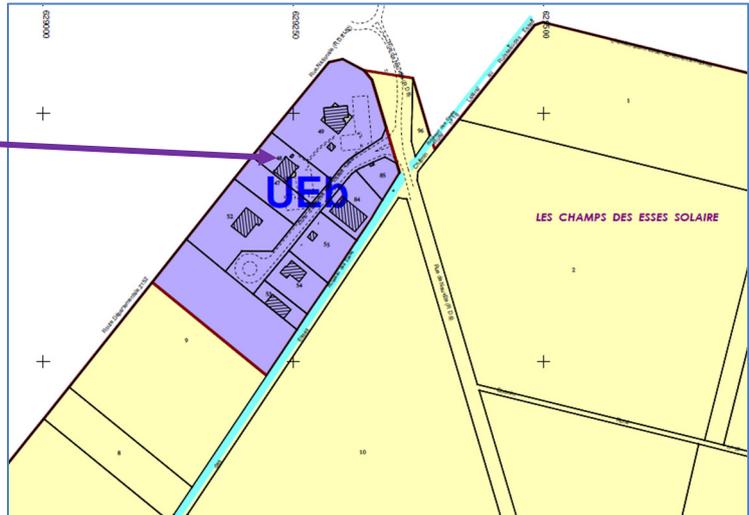
- Les accès directs à la RD 8 sont INTERDITS.
- Un aménagement de sécurité doit être réalisé au niveau de la sortie sur la RD 8 , avec un éventuel élargissement
- Aucune sortie automobile n'est autorisée sur le chemin de la Pilvardière
- La desserte des lots se fait OBLIGATOIREMENT par une voie nouvelle créée à partir de la RD 8, terminée par une placette de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de secours et de collecte des ordures ménagères. La voie ne peut organiser la liaison vers le chemin rural de la Pilvardière.
- Les îlots destinés à l'habitat auront une densité moyenne de 12 logements/hectare

Niveau de compatibilité

Le tracé de la voie, est donné à titre indicatif sur le schéma ci-contre. Les positions définitions peuvent varier de + ou - 15 m par rapport à l'indication de ce schéma. La densité étant mentionnée moyenne peut aussi varier entre 11 et 14 logements à l'hectare.



Extension zone d'activités les Esses



La zone d'activités des Esses est très visible dans un paysage particulièrement ouvert et peu accidenté. Les constructions et installations de ce secteur ont donc un effet émergeant dans le paysage.

Les constructions existantes donnant sur la RD 2152 sont implantées à environ 25 m de l'alignement de la route et présentent des hauteurs similaires. L'espace entre route et construction est engazonné et partiellement planté.

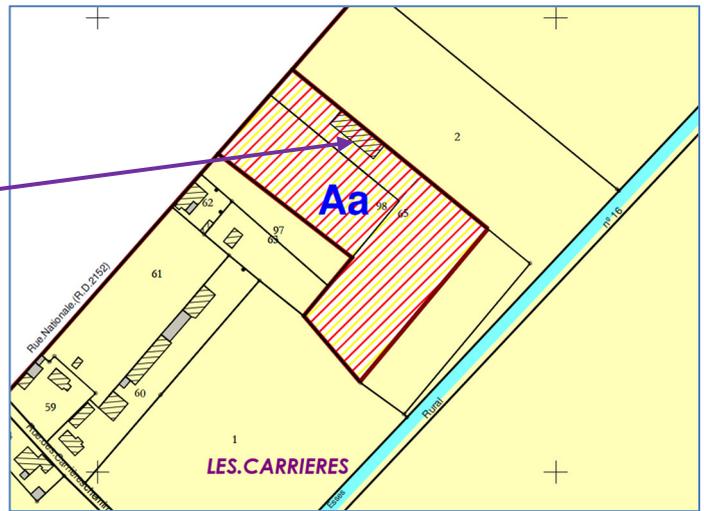
Les constructions et installations nouvelles de l'extension de la zone d'activités, dont une seule en principe sera en bordure de la route, doivent s'inscrire dans un schéma analogue, comme une continuité, en amplifiant toutefois la trame végétale en bordure de la RD 2152. Celle-ci peut être composée d'arbres d'alignement et de végétation arbustive. Il ne s'agit pas de masquer totalement les constructions, lesquelles peuvent rechercher une visibilité, mais de contribuer à leur insertion paysagère.

Afin de respecter cette orientation le règlement du PLU prévoit :

- Un recul d'au moins 25 m à compter de l'alignement de la RD 2152,
- Une hauteur limitée pour les constructions implantées à moins de 50 m de la route,

- L'obligation de maintenir libre de dépôts et de stationnement l'espace compris entre la voie et la construction.
- Le traitement paysager de l'espace entre voie et construction, notamment par un engazonnement et des plantations.

Stecal Aa



Située entre deux secteurs d'activités, très visible de la RD 2152 et émergeant, en raison de sa hauteur, dans un paysage ouvert et dégagé, la construction en ruine est une ancienne discothèque.

La reconquête de cet espace doit obéir aux principes suivants :

- Sécuriser l'accès à la RD 2152,
- Limiter l'emprise au sol des constructions, en cas d'extension ou de construction nouvelle.
- Maintenir un espace paysager entre les constructions et la route. On en exclura les dépôts et places de stationnement.
- Réalisation d'une bande boisée aux abords de la construction existante de façon à atténuer son impact visuel et en bordure de la RD 2152.

Cette disposition permet une meilleure insertion des constructions dans le paysage et assure néanmoins par sa transparence, la visibilité du site.



Toutes les autres limites doivent être plantées de haies champêtres ou bocagères, éventuellement en plusieurs strates.

Les essences locales constitueront ces haies.

