



## Commune de VIENNE EN VAL



# Plan Local d'Urbanisme

## 4.1.a. Orientations d'Aménagement et de Programmation

18166/08-01-2021

Annexé à la délibération approuvant la modification du  
PLU le



# 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.

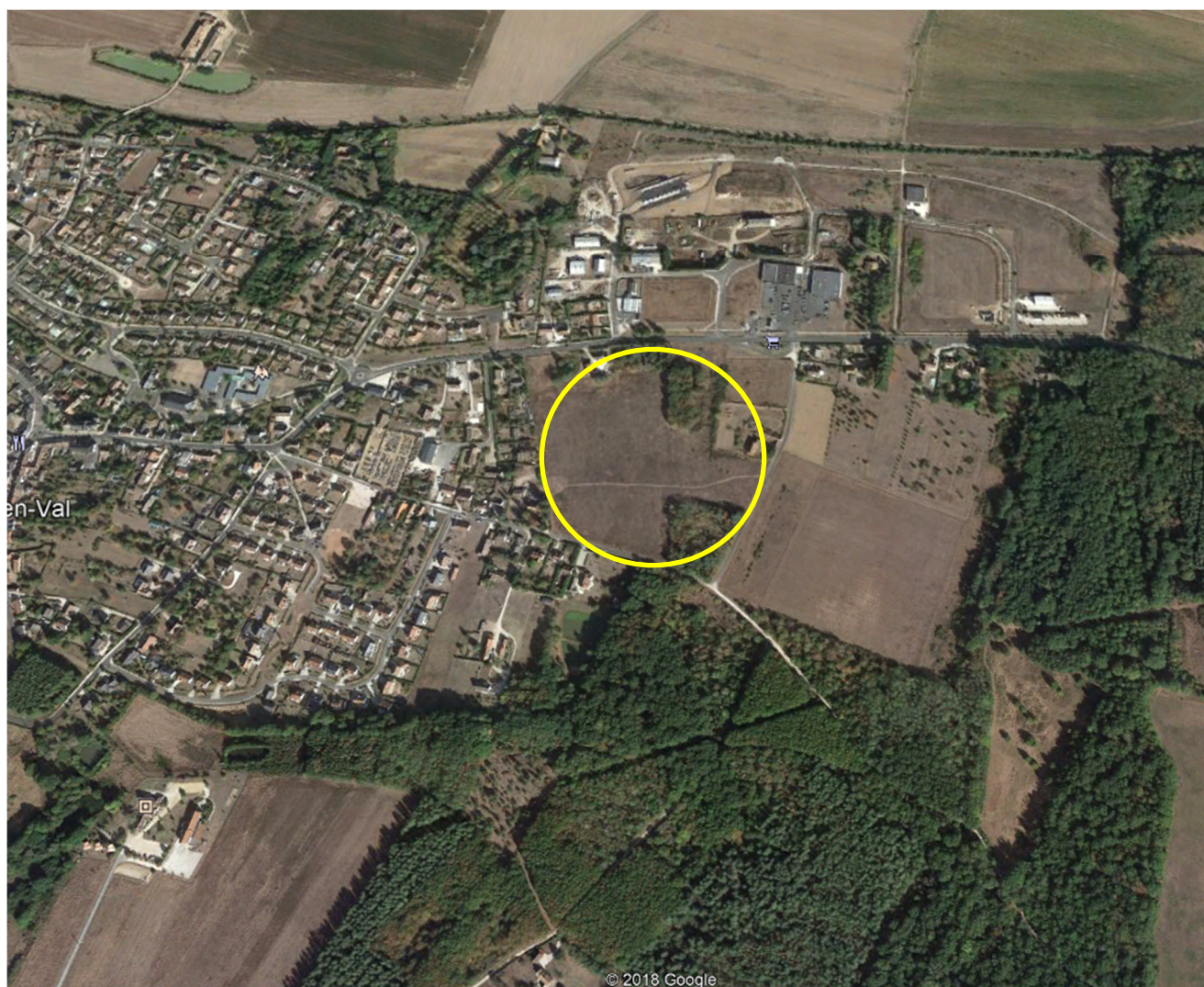
L'obligation de conformité interdit toute différence entre la norme supérieure et le document inférieur.

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.



## La zone AU dite du Chapeau à Trois Cornes



## Description générale du site

---

Cet ensemble de parcelles, situé en entrée Est de la commune de VIENNE-EN-VAL, s'étend sur environ 9 ha entre la route départementale 14, le chemin de Montmasse, et le chemin de Saint-Germain, allant d'ailleurs au-delà du chemin de Saint-Germain sur une bande de 50 m de large.

La dénivelée ne dépasse pas 1 m d'un bout à l'autre de l'ensemble, autant dire que le terrain est plat puisque l'on est encore proche du val de Loire, le coteau se situant juste au-delà du bourg.

Cette absence de relief contribue à rendre ces espaces peu visibles surtout en cas de cloisonnement par des haies et de bosquets.

En bordure de la RD 14 on trouve une zone plantée avec notamment une haie de charmilles.

### Environnement proche

Les terrains font face à la zone d'activités et aux installations commerciales qui y existent depuis plusieurs années. Ils en sont séparés par la route mais aussi par un espace intermédiaire d'environ 20 m de large. Plantations, trottoirs et piste cyclable occupent cet espace.

A l'Est et au Sud, à part quelques constructions ce sont des prairies et des secteurs boisés qui entourent la zone du Chapeau à trois Cornes.

## Les accès

---

L'ensemble est bien desservi par la RD 14 d'une part, le Chemin de Montmasse et le Chemin de Saint-Germain toutefois assez étroits, d'autre part.

Compte tenu de la configuration de la commune et des développements successifs, notamment le quartier du Plessis, le secteur du Chapeau à Trois Cornes et ses dessertes peuvent jouer un rôle important dans l'accès à la zone d'activités et aux commerces, et d'une manière générale dans le fonctionnement de la commune.

L'accès à la RD 14 doit être aménagé pour permettre la desserte d'un tel quartier, ce d'autant que la circulation observée sur la RD 14 est élevée.

## Principes d'aménagement

---

- ❖ **Création d'une voie structurante** depuis le chemin de Montmasse jusqu'à la R.D.14, face à l'entrée de la zone d'activités située au nord de la route. Cette voie emprunte le chemin de Saint-Germain.

Cette voie s'accompagne de trottoirs, piste cyclable et arbres d'alignement. Elle doit constituer un signal fort dans l'aménagement du quartier mais aussi pour les secteurs voisins. Elle dispose des emprises suffisantes pour sa réalisation.

L'arrivée sur la R.D. 14 est un point obligatoire, le reste du tracé entre ce point et le chemin de Saint-Germain peut varier de quelques m (moins de 15m)

- ❖ A partir de la voie principale, **création d'une desserte** en suivant sensiblement les indications du schéma pour le secteur situé vers la RD14.

- ❖ **Aux abords de la R.D. 14**, sur la totalité de la façade, de part et d'autre de la voie primaire, réalisation d'une bande engazonnée et plantée d'arbres d'alignement (érable plane, érable panaché, érable pourpre, hêtre, frêne blanc d'Amérique).

Les arbres d'alignement ont pour effet de bien signaler l'opération. Ils ne sont pas un obstacle à la visibilité et à la transparence.

Sur le linéaire indiqué au plan ci-joint, les constructions seront implantées à l'alignement et en pignons. Les murs pignon seront prolongés par des murs de clôture selon le principe du schéma ci-après.



Les autres clôtures doivent présenter une certaine unité d'aspect et de forme :  
Elles peuvent être doublées d'une haie panachant ou non le charme, le laurier, le troène, ou similaires.

❖ **La densité**

Elle est de 12 logements à l'hectare selon les indications du schéma.

## Niveau de compatibilité

---

- ❖ Deux accès à l'opération
- ❖ La situation des voies correspond sensiblement aux trames bâties prévues.
- ❖ Respect de l'espace vert, et de la liaison piétonne.
- ❖ Les densités sont à + ou- 1 par rapport à celles indiquées



