

Commune de VIGLAIN

Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'**A**ménagement et de **P**rogrammation



Martine RAGEY
Conseil - Urbanisme

PLU APPROUVE LE 8 JUILLET 2021 par le conseil municipal
Modification simplifiée approuvée le 10 décembre 2024 par le conseil communautaire

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.

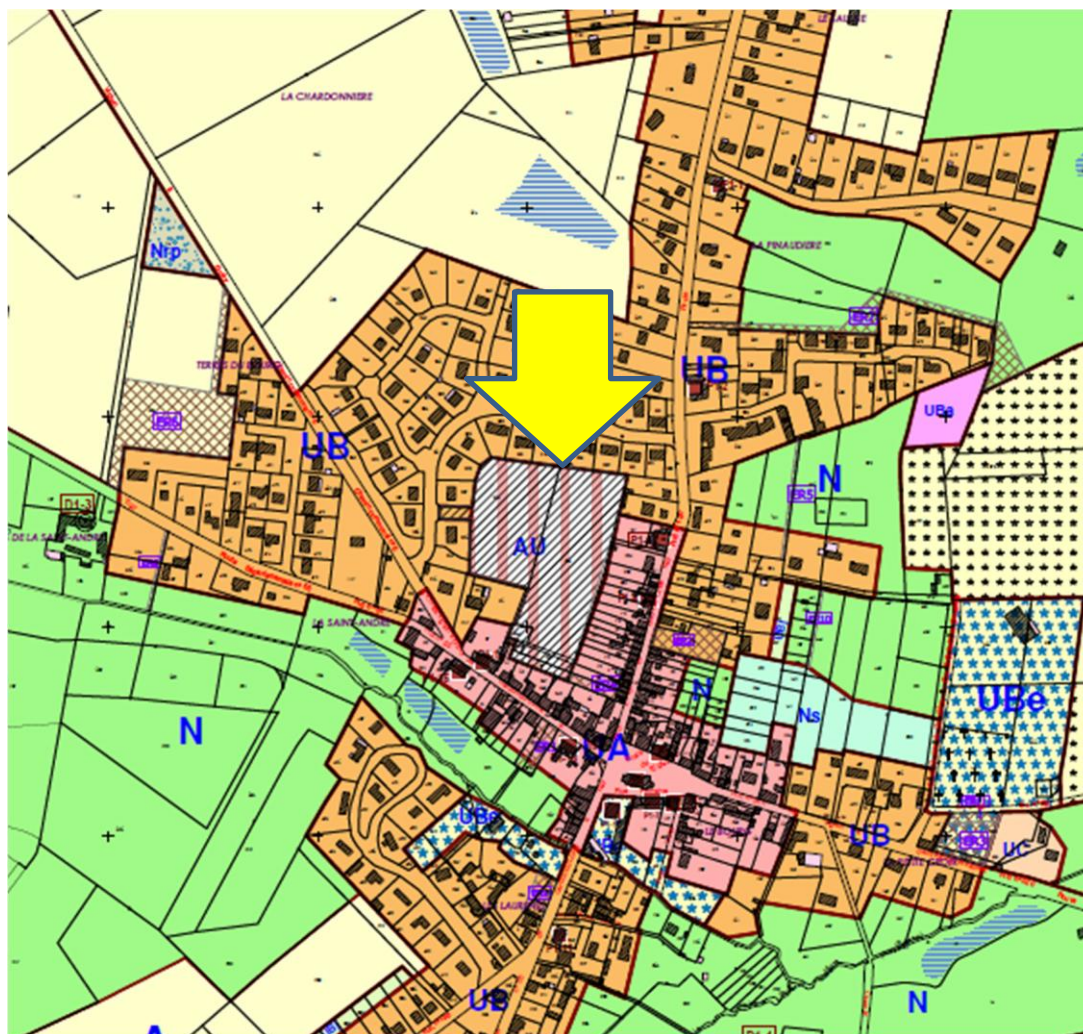
Contrairement au règlement (voir art. L. 421-6 du Code de l'Urbanisme), il est expressément prévu que cette opposabilité ne se manifeste qu'en termes de compatibilité.

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.

Secteur 1– Les Terres du Bourg



Description du site



Les parcelles classées en zone AU, est une enclave en friches entre les secteurs bâtis denses de la route de Sully et un tissu pavillonnaire récent nettement moins dense.

Lors de la réalisation du lotissement, ces parcelles ont été réservées en vue d'une extension de cette opération d'aménagement.
Au total cet espace mesure environ 25000 m².

Les accès

Ils ont été organisés lors de l'aménagement précédent et permettent une desserte aisée du site.

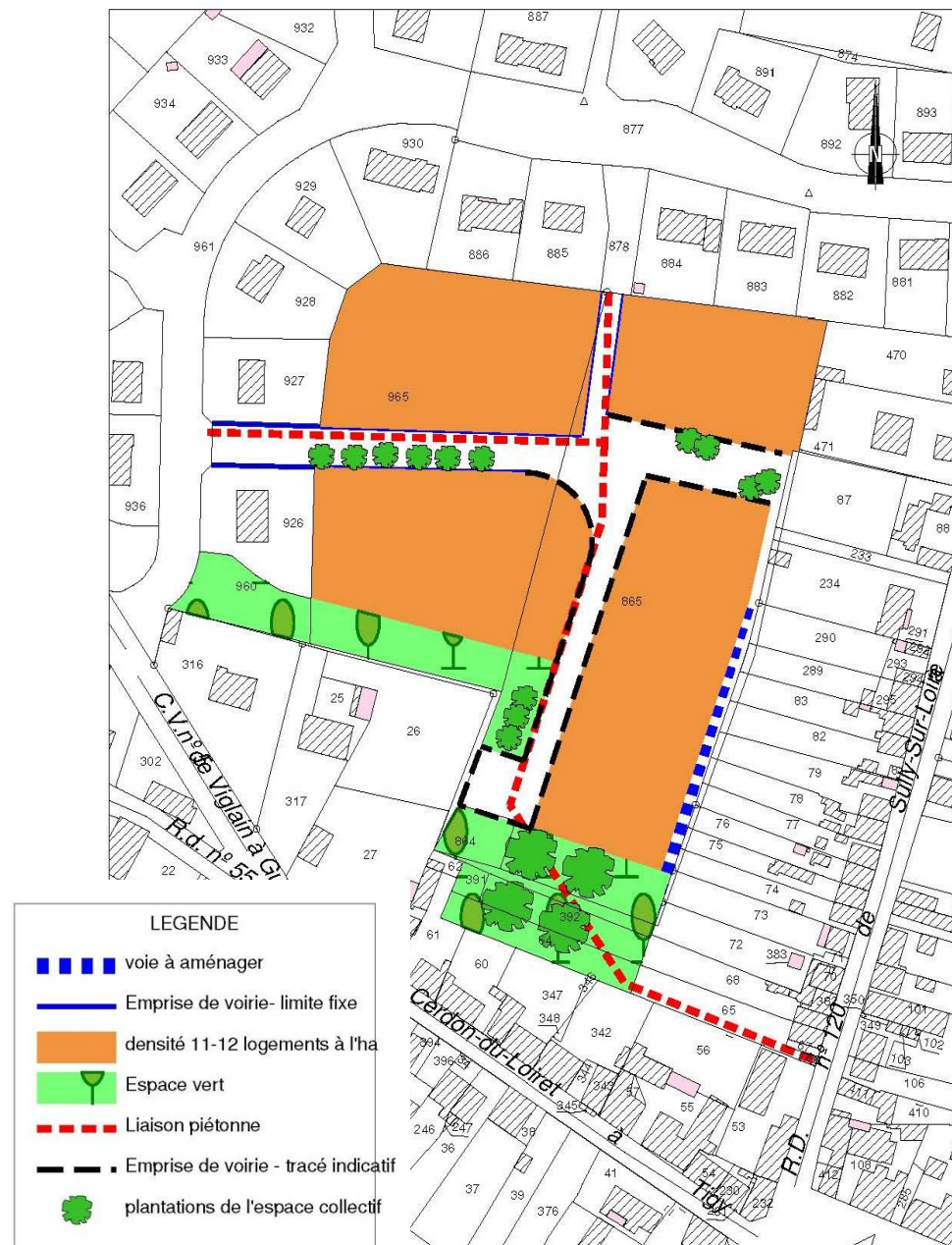


Principes d'aménagement

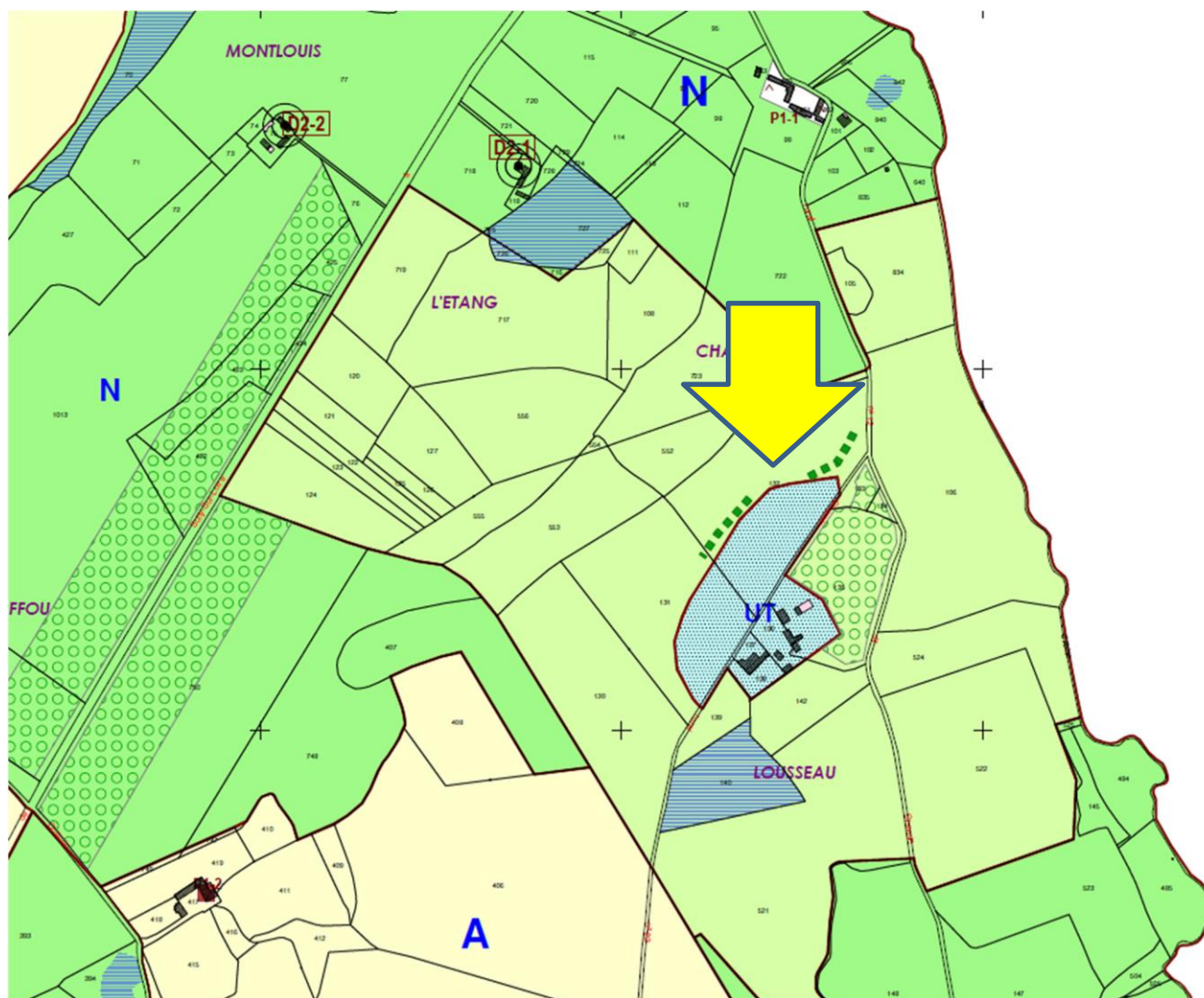
- ❖ A partir de la voie du lotissement existant, création d'une desserte interne avec deux accès, dont les emprises peuvent être réduites.
- ❖ L'emprise permet un aménagement similaire à celui de la voie d'accès, avec deux élargissements aux changements de direction. Elle est d'au moins 8 m en tronçon moyen.
- ❖ Le tracé de la voie est indiqué sur le schéma ci-contre, avec une partie fixe et une autre pouvant être modifiée
- ❖ Création de plusieurs îlots constructibles, affectés d'une densité de 11 à 12 logements à l'ha. En principe, les dessertes telles que prévues autorisent 16 à 18 constructions nouvelles.
- ❖ Création d'un espace vert en limite sud, vers le centre bourg. Cet espace à vocation de « respiration verte » dans le tissu urbain dense du centre, est traversé par un cheminement piéton, en limite avec les parcelles denses du centre bourg.
- ❖ Création d'une desserte pour les riverains de la rue de Sully

Niveau de compatibilité

- ❖ Deux accès à l'opération. La situation des voies correspond sensiblement à la trame bâtie à respecter pour assurer la densité de 11 à 12 logements à l'ha environ.
- ❖ Respect de l'espace vert, et de la liaison piétonne.
- ❖ Le tracé des voies suivra au plus près possible les indications du schéma.



Secteur 2: Le golf



❖ Le contexte

Sur 72 ha, situé au nord-est de la commune, le golf comprend 3 parcours de 9 trous, une zone practice, un étang, et un ensemble de bâtiments liés à l'activité. Les parcours ont contribué à artificialiser l'espace, mais la trame boisée est très présente.

Le site traversé par deux chemins ruraux, et est perçu à partir de la RD 120.

❖ Objectifs.

Permettre la réalisation d'un complexe hôtelier et l'évolution des bâtiments et installations existants, le tout groupé en un même ensemble.

Assurer l'insertion des constructions nouvelles dans l'environnement boisé.

❖ Principes d'aménagement

- Accès - déplacement

La voie interne à la zone UT sera privatisée. Une nouvelle voie communale sera aménagée à l'Ouest.

La voie, sera élargie et aménagée pour assurer les circulations liées au golf et au complexe hôtelier. La situation des 3 accès aux espaces privatifs est donnée de façon indicative.

Une voie interne au complexe hôtelier assure les échanges entre l'hôtel, les suites individuelles et le parking.

Maintien du cheminement piétonnier.

- Paysage et environnement

Les espaces libres seront traités de manière à assurer la transition entre les constructions et installations et les parcours du golf. Les plantations libres sous forme de bosquets, laissant des transparences sont privilégiées.

Création d'un alignement d'arbres en bordure de la voie de desserte.

Traitement paysager du parking du complexe hôtelier.

Préservation des lignes d'arbres entourant le site à l'Ouest, et de l'espace boisé en limite Est.

Limitation de la hauteur des constructions nouvelles afin d'éviter toute émergence bâtie par rapport aux frondaisons générales alentour.

Limitation des emprises au sol et implantation des constructions et installations aux abords des constructions existantes. Il s'agit de réduire l'impact du bâti dans l'espace naturel environnant.

- Urbanisation.

1) Le complexe hôtelier.

• Composition

Il comprend un hôtel, des suites individuelles, des installations telles que piscine, spa, centre de remise en forme, salles de réunions...

• Le stationnement

Il est situé en entrée du site de façon à limiter les circulations dans la zone

L'espace consacré doit correspondre aux besoins de l'établissement.

• Dispositions architecturales pour l'hôtel.

La hauteur du bâtiment ou de l'ensemble de bâtiments composant l'hôtel est limitée. On évitera une composition uniforme en variant les hauteurs et les modes de couvertures soit à un ou plusieurs pans.

• Dispositions architecturales pour les suites individuelles.

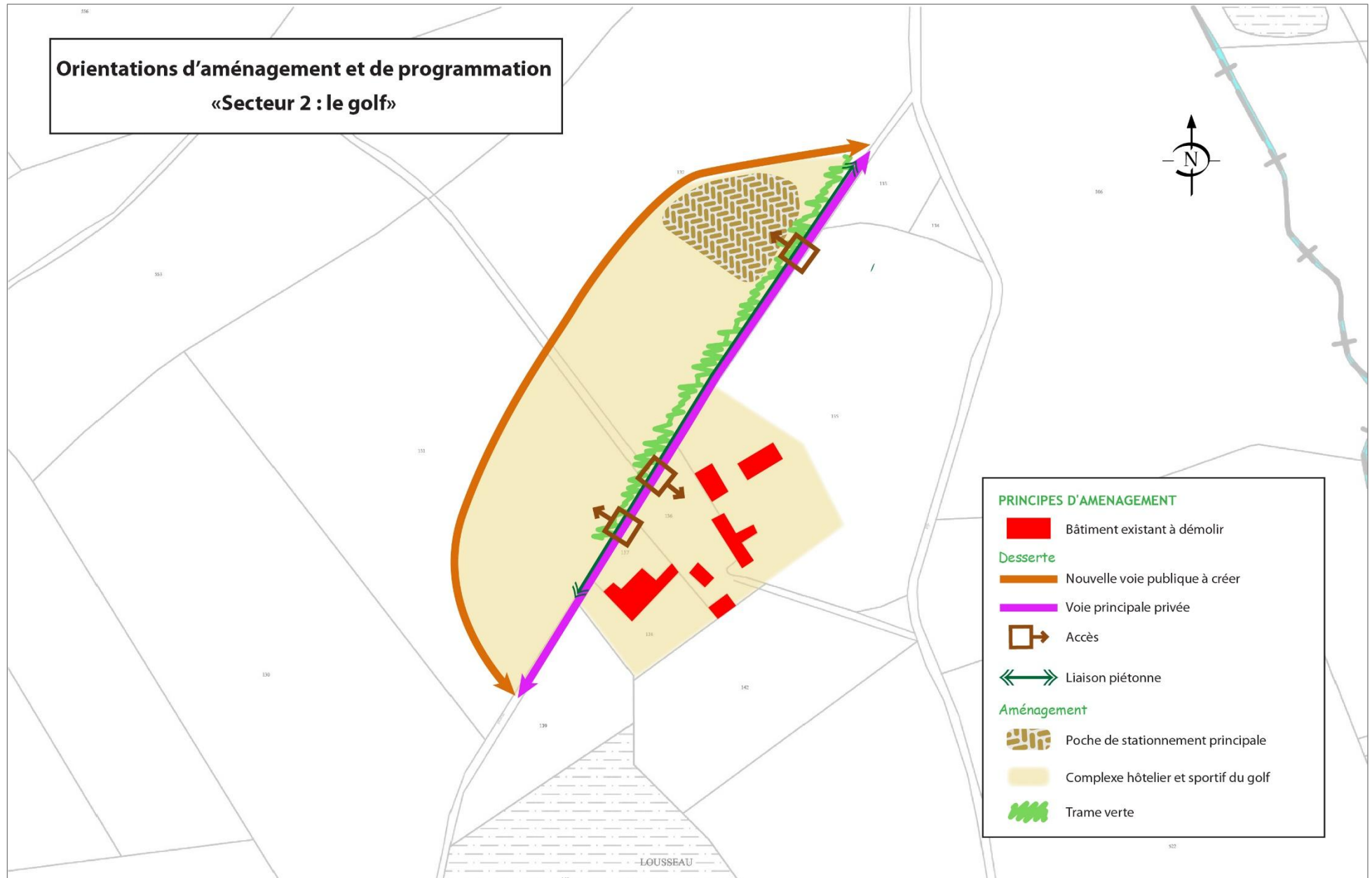
La hauteur de ces constructions autorise un rez-de-chaussée et un comble. Elles sont couvertes par une toiture à deux pans. Dans les toitures à 2 pans, les châssis de toit peu étendus, sont préconisés.

2) Les installations du golf

La démolition des constructions existantes est permise.

Une construction nouvelle d'emprise au sol limitée est permise pour compléter les installations de gestion technique du golf.

Orientations d'aménagement et de programmation
«Secteur 2 : le golf»



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Bâtiment existant à démolir

Desserte

Nouvelle voie publique à créer

Voie principale privée

Accès

Liaison piétonne

Aménagement

Poche de stationnement principale

Complexe hôtelier et sportif du golf

Trame verte

Secteur 3 – la zone d'activité

Les dispositions applicables sont indiquées dans le règlement qui prévoit notamment :

- Pas de sortie directe sur la RD 320
- Des contraintes concernant les implantations par rapport à la RD 320, ainsi que des masques à prévoir pour le stockage et les dépôts générés par les activités.

