

PLan Local d'urbanisme

Département de La Loire

Commune de VaLeille



4. Orientation d'Aménagement et de Programmation

Prescription de l'élaboration du PLU	Le 02/12/2014
Arrêt du PLU	Le 12/07/2019
Enquête publique du au .	Le
Approbation du PLU	Le

Le contexte réglementaire

L'article L 151-2 du Code de l'Urbanisme prévoit que le P.L.U. « comporte des orientations d'aménagement et de programmation ».

Les articles L 151-6 et L 151-7 du même code précisent :

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.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 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 ;
- 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 ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 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.

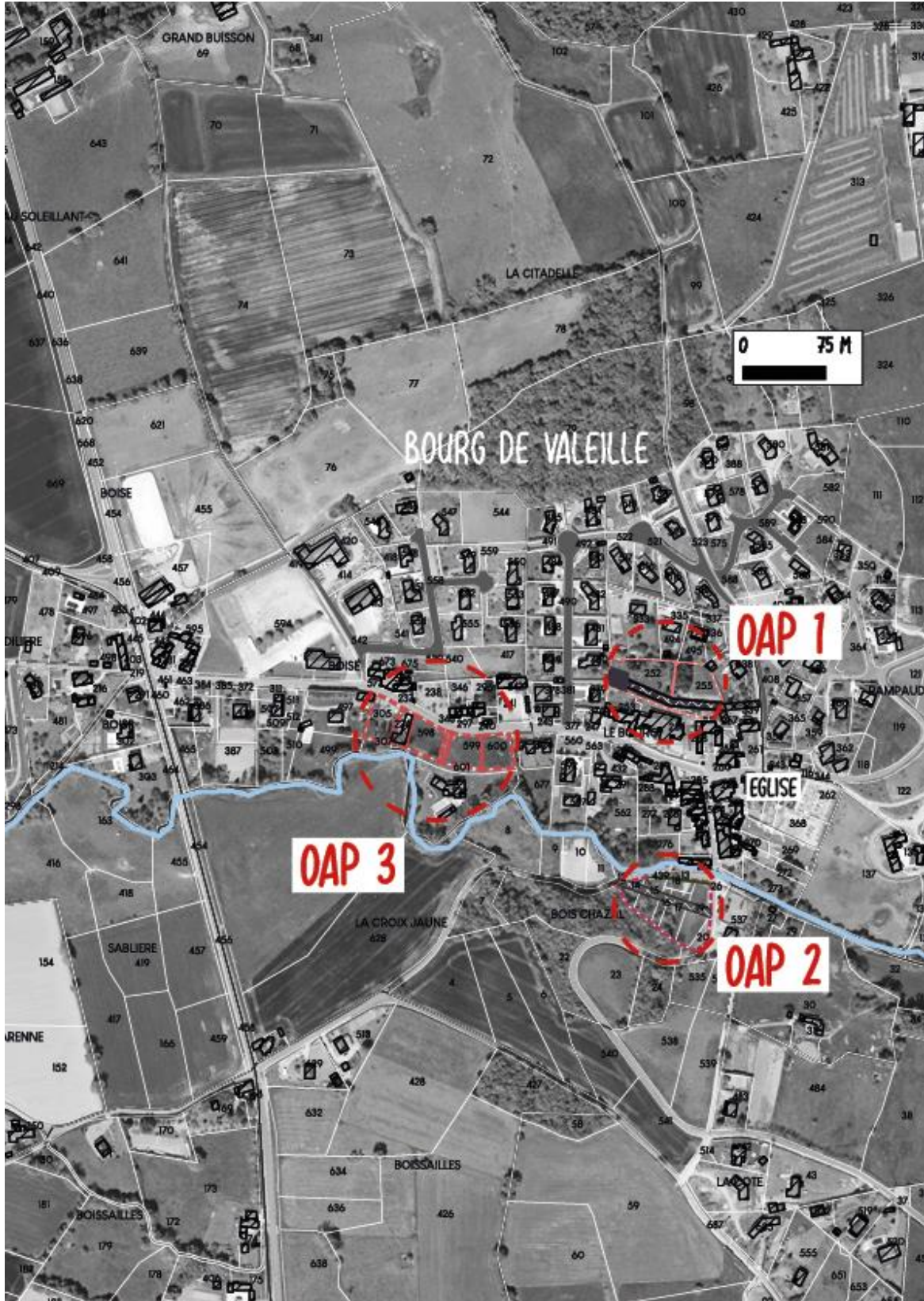
Le document des Orientations d'Aménagement et de Programmation identifie des secteurs stratégiques d'urbanisation sur le territoire communal, qu'il s'agisse de zones à urbaniser ou déjà urbanisées.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux aménagements et aux constructions prévues dans les secteurs concernés, dans un rapport de « compatibilité », et non, comme le règlement, dans un rapport de conformité. Cela signifie que les projets ne pourront pas être contraires aux principes édictés par les OAP, mais ils pourront prévoir quelques ajustements par rapport à ces dernières, qu'elles soient exprimées de manière graphique ou rédigée.

L'intérêt de ces OAP et de leur régime opposable est que cela offre la possibilité de s'adapter aux contraintes liées à la mise en œuvre concrète du projet.

La description et La situation des différentes OAP

Le PLU de la commune de Valeille compte trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :

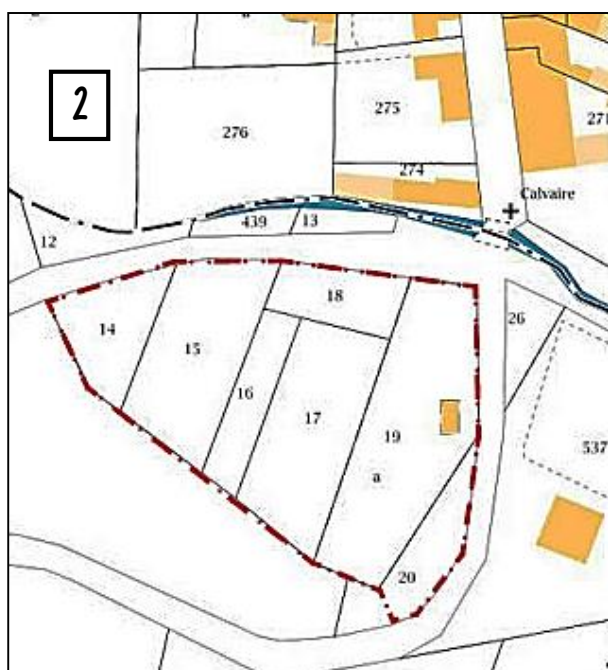
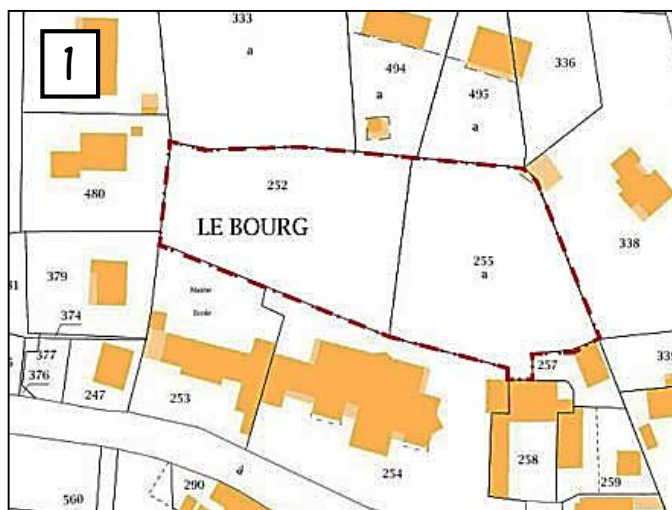


Orientation d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'urbanisme de Valeille

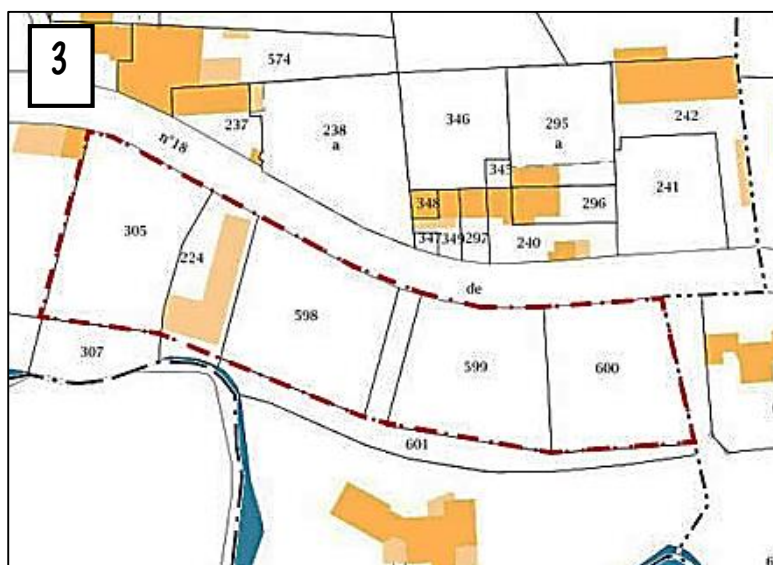
1. La première OAP est située dans le bourg de Valeille, sur les parcelles cadastrées section A n° 252 et 255.

Ces parcelles sont inscrites en zone AU1 (zone à urbaniser en priorité) et ont une superficie d'environ 3949 m² ;



2. L'autre est située à Bois Chazal, sur les parcelles cadastrées section B n° 14, 15, 16, 17, 18, 19 et 20).

Ces parcelles sont inscrites en zone AUs (zone à urbaniser stricte à vocation d'habitat) et ont une superficie d'environ 3772 m² ;



3. Enfin la dernière est située dans le bourg, sur les parcelles cadastrées section A : 305, 598, 599 et 600.

Ces parcelles sont inscrites en zone UB (zone pavillonnaire) et ont une superficie de 3604 m².

Les prescriptions sur Les Orientations d'Aménagement

La mise en place d'orientations d'aménagement et de programmation dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Valeille permet de mettre en place une politique volontariste et des outils pour assurer une utilisation optimisée du foncier constructible et un équilibre des différents types d'habitat. Les choix d'aménagement doivent prendre en compte les principes d'un urbanisme durable.

La Prise en compte des réseaux

Lors de l'étude préalable à la réalisation de l'aménagement d'une des OAP, l'aménageur devra prévoir la mise en place de réseaux séparatifs pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Si le terrain le permet, un exutoire pour les eaux pluviales de l'opération sera recherché pour permettre le rejet dans le milieu naturel.

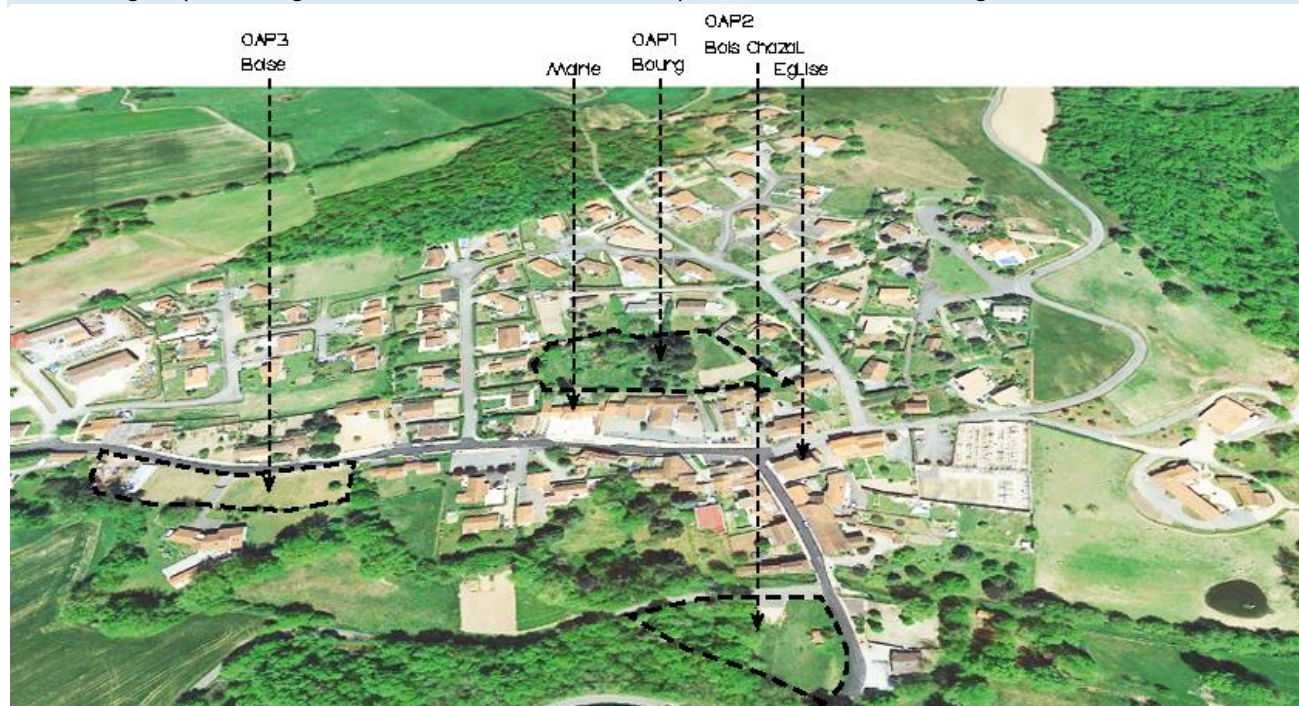
Une demande d'autorisation administrative devra être faite pour tout rejet d'eaux pluviales dans le milieu naturel dont le réseau intercepte un bassin versant supérieur à un hectare. L'opération devra respecter les débits de fuite fixés par les SDAGE, (à l'aide de bassins de rétention des eaux pluviales et de système de stockage et d'écrêtement à la parcelle, ...).

La Prise en compte de La réglementation

Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires, du respect des orientations d'aménagement et de programmation et du règlement du PLU ; **la zone AU1 est constructible immédiatement**. En revanche, la zone AU Bois Chazal ne pourra être ouverte que sous deux conditions :

- Soit si le potentiel urbain est utilisé notamment la construction de la zone AU1 (OAP1)
- Soit à partir de janvier 2025 si des impossibilités n'ont pas permis à l'OAP 1 d'aboutir.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se faire en tranche opérationnelle successive. De plus, ces zones seront régies par le règlement de la zone UB afin de permettre de véritable greffe urbaine.



OAP 1 : Bourg – zone AU1

Description

Cette OAP est située en zone AU1 du PLU, au centre du bourg de Valeille à proximité directe de la mairie et de l'école. Actuellement cette zone est enclavée ce qui rend impossible son urbanisation.

Un emplacement réservé est inscrit (pièce 6 du PLU) pour créer une voirie d'une largeur de 6 mètres afin de désenclaver la zone.

Urbanisation – Production en Logements

D'une superficie totale de 3949 m², elle devra être urbanisée avec une densité moyenne de 25 logements/ hectare.

Elle pourra donc accueillir environ 10 logements dans un petit collectif pour favoriser la mixité urbaine et générationnelle. Ce petit collectif proposera ainsi minimum 2 logements socialement accessibles pour permettre le taux de 10% demandé par les documents supra-communaux.

Voirie – Cheminement doux

L'aménagement de cette zone devra impérativement prévoir une **raquette de retournement** et une **voirie suffisamment dimensionnée** pour permettre aux différents véhicules motorisés de pouvoir aisément faire demi-tour et stationner.

Le stationnement devra être intégré et ne pas avoir d'impact sur le domaine public. Ce dernier devra valoriser la plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des essences locales.

Des cheminements doux devront être prévus et intégrés au projet afin de permettre une libre circulation des habitants entre ce nouveau secteur et le centre urbain à proximité.

Espace commun et plantation

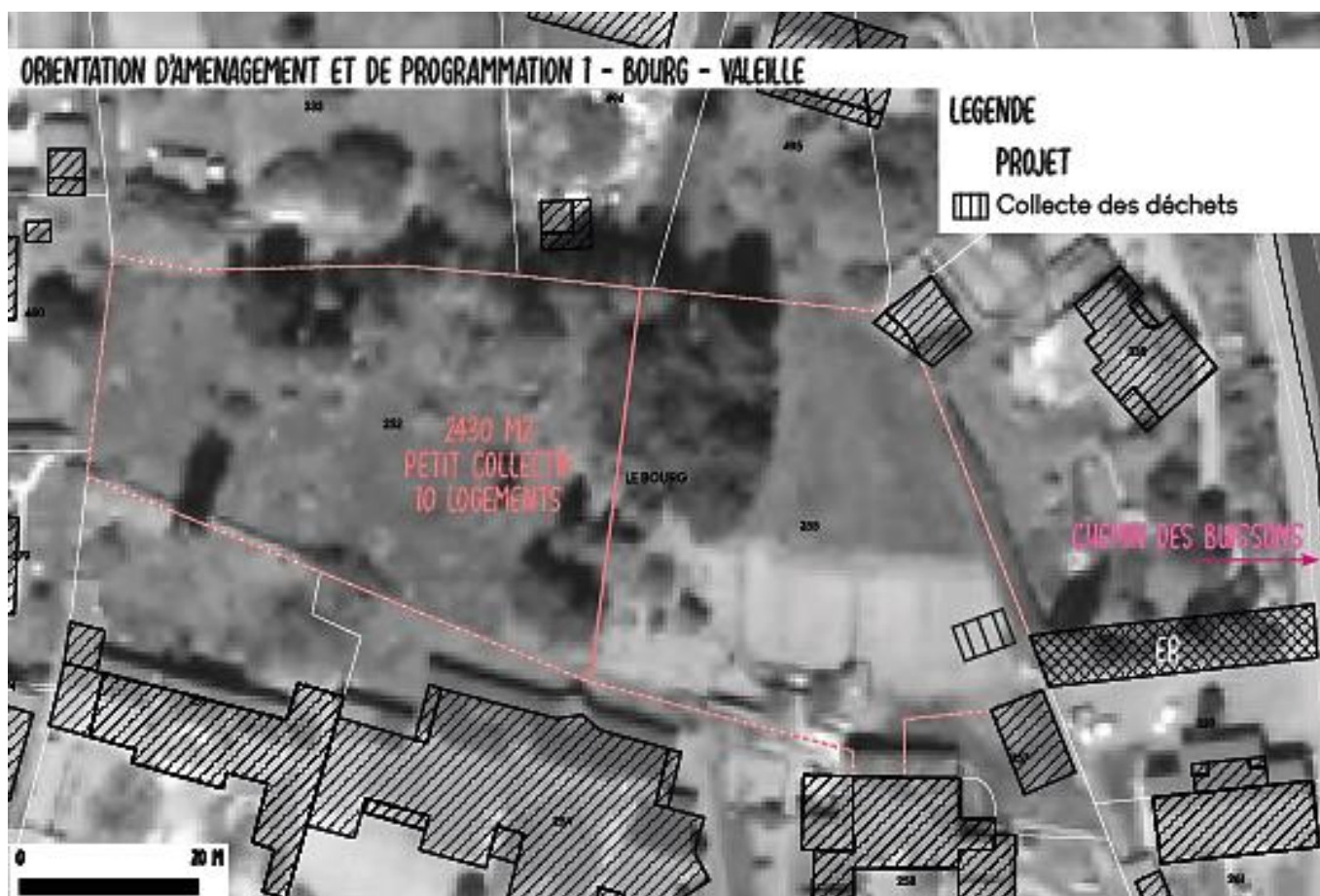
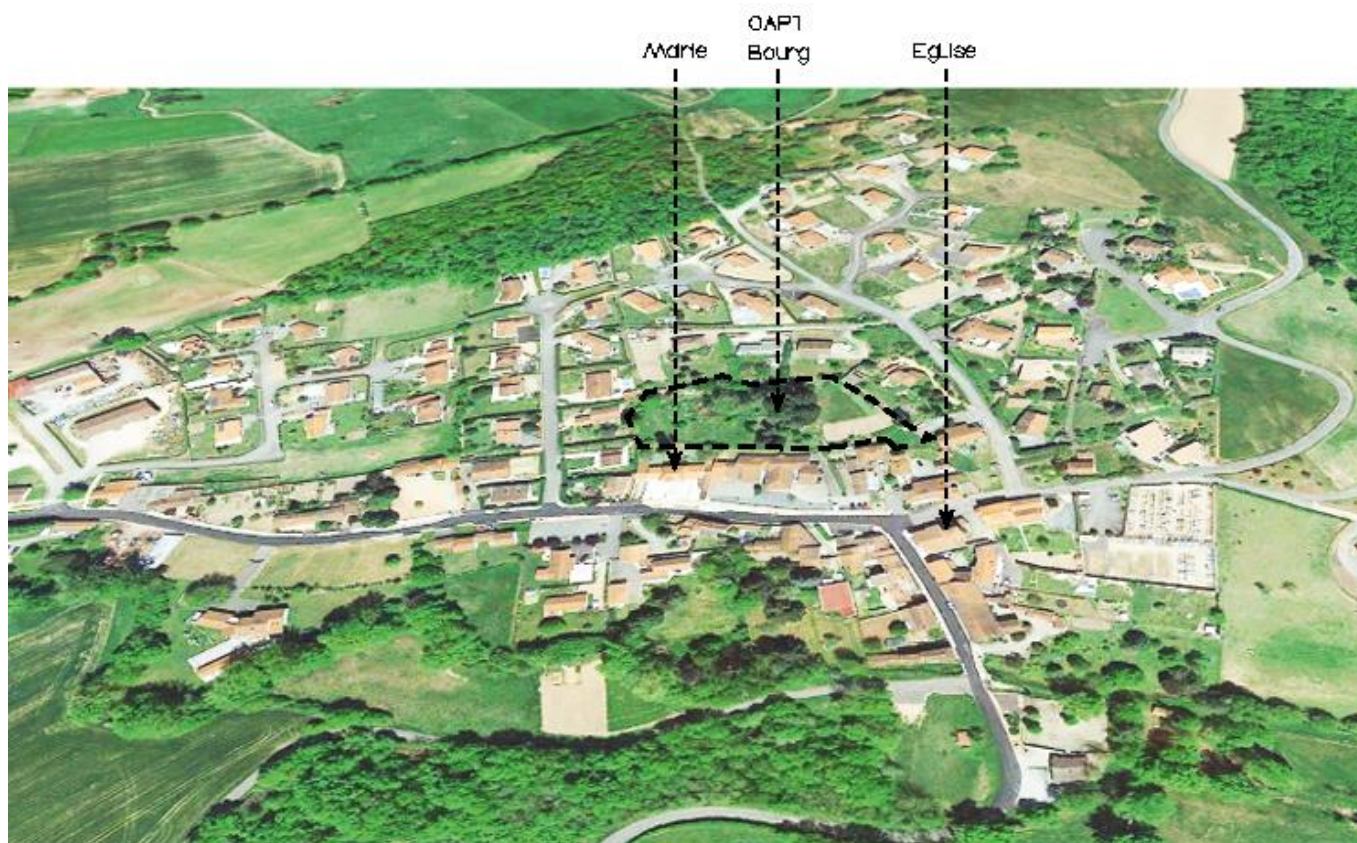
Un **espace commun devra être aménagé pour permettre de couper l'urbanisation déjà présente** et permettre des respirations. Cet espace normalement « perdu » permettra aux habitants de bénéficier d'un espace agréable et végétal en cœur de bourg.

Une **attention particulière devra être portée par l'aménageur concernant la consommation énergétique** et prôner l'utilisation d'énergies renouvelables (traitement végétalisée, durée d'ensoleillement en fonction de l'exposition...)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'urbanisme de Valeille

Projet de L OAP 1 – Représentation graphique



OAP 2 : Le bois Chazal

La zone AUs de Bois Chazal est située à proximité directe du bourg de Valeille. Cette zone ne pourra être ouverte que sous deux conditions :

- Soit si le potentiel urbain est utilisé notamment la construction de la zone AU1 (OAP1)
- Soit à partir de janvier 2025 si des impossibilités n'ont pas permis à l'OAP 1 d'aboutir.

Description

D'une superficie totale de 3772 m², **cette zone pourra accueillir environ 7 logements, mêlant maisons groupées et maisons individuelles**. Elle sera reliée au bourg de Valeille par un **cheminement piéton**. Une passerelle franchissant le Garollet est déjà réalisée.

Urbanisation – Production de Logement

L'aménagement de cette zone doit permettre de développer un quartier en adéquation avec les préoccupations actuelles en matière de densité, de préoccupation environnementale, de déplacement et de manière d'habiter.

La **future voirie va impacter une voirie départementale D18**. Au cours de l'étude d'avant-projet de la zone, le **service gestionnaire du domaine routier départemental sera consulté** pour limiter les impacts sur la circulation présente. C'est pour cette raison qu'aucune prescription n'est donnée à l'OAP.

L'objectif est d'en faire un quartier novateur qui combine modes de liaisons douces (espaces partagés...), voiries structurantes, diversité du type de logement.

Le **stationnement devra être intégré et ne pas avoir d'impact sur le domaine public**. Ce dernier devra valoriser la plantation d'arbres de hautes tiges en fonction des essences locales.

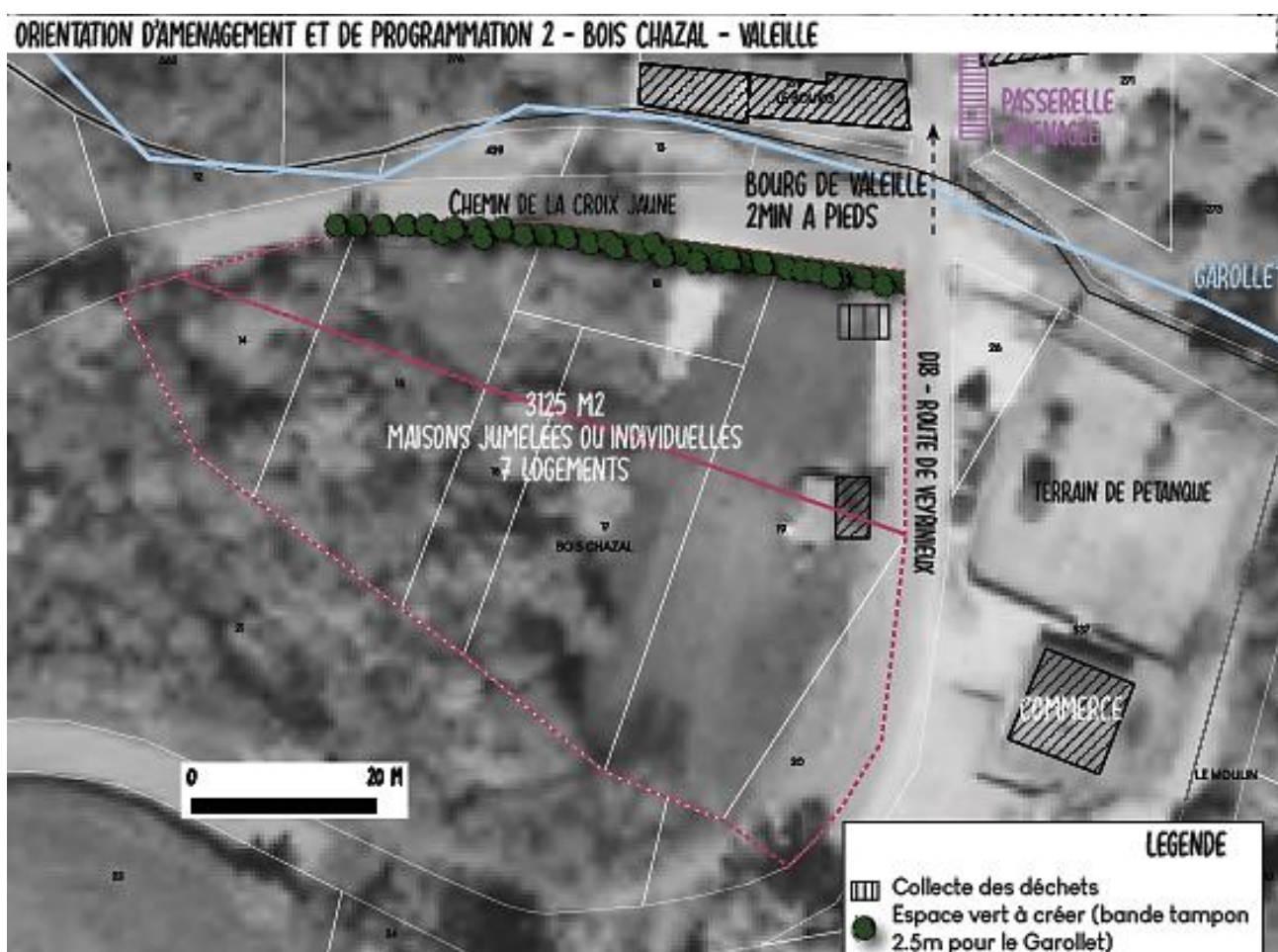
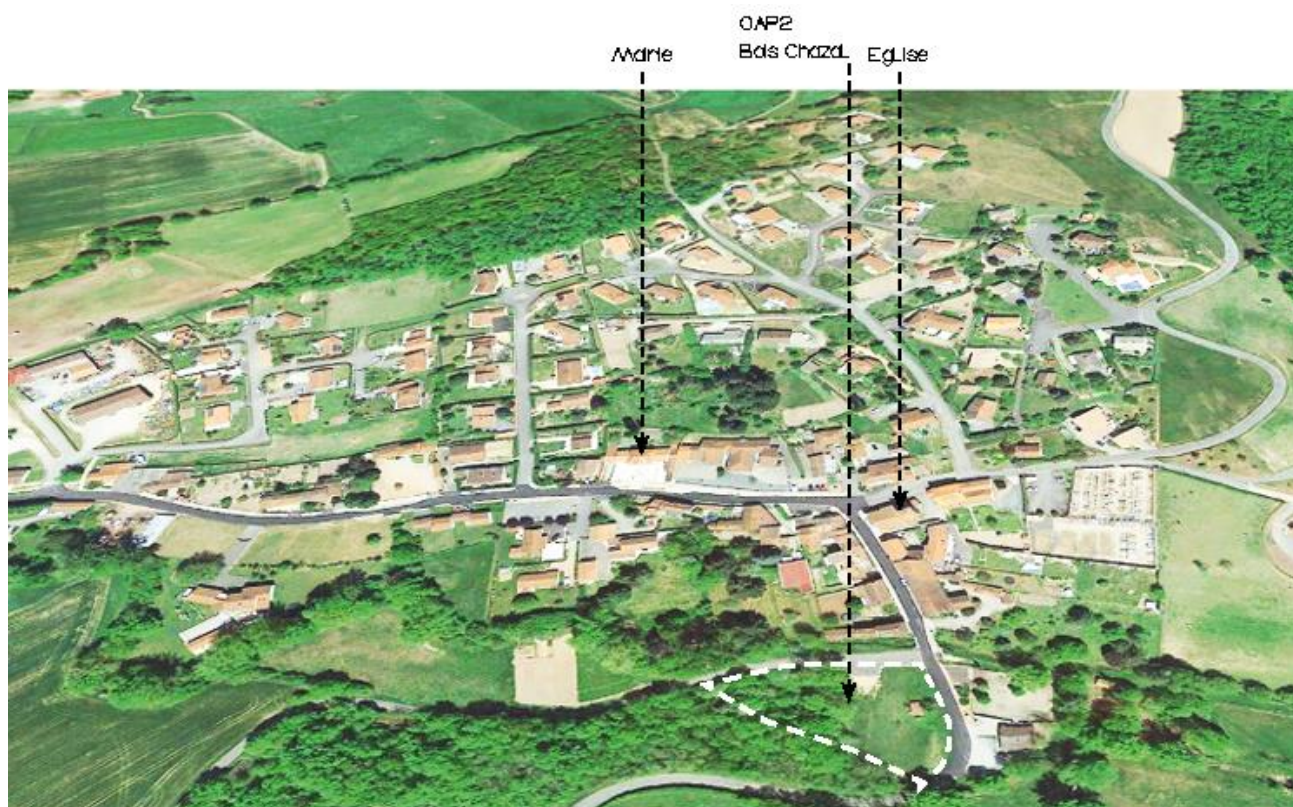
Espace commun – PLantations

Une attention particulière devra être portée par l'aménageur concernant la consommation énergétique et prôner l'utilisation d'énergies renouvelables (traitement végétalisée, durée d'ensoleillement en fonction de l'exposition...)

Orientation d'Aménagement et de Programmation

Plan Local d'urbanisme de Valeille

Projet de L OAP 2 – Représentation graphique



OAP 3 : Bourg – Boise

Description

Cette OAP est située en zone UB du PLU, au centre du bourg de Valeille à proximité directe de la salle des fêtes, des équipements sportifs, de l'école et de la mairie.

Urbanisation – Production en Logements

Elle concerne les parcelles A305, A598, A599 et A600. Elle **devra être aménagée avec une densité moyenne de 11 logements/ hectare**. Cependant, la parcelle 305 n'est pas comptée dans cet aménagement car à l'heure actuelle c'est un dépôt le dépôt de l'entreprise installée sur la parcelle 224. En revanche, si sa vocation vient à changer elle sera soumise à la réglementation indiquée ci-dessous.

La prescription principale est de réaliser les logements en front de rue pour créer une continuité du bâti pavillonnaire et permettre une plus grande zone tampon pour le Garollet. Il est donc imposé que les futures constructions se situent à 8m maximum par rapport à l'axe de la voirie sauf en cas de disposition particulière.

Projet de L OAP3 – Représentation graphique

