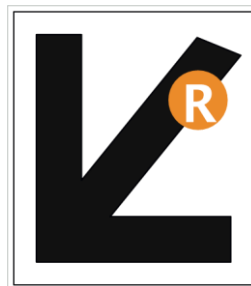


09/05/2023

Notice Descriptive

Département du LOIRET
Commune de VIENNE-EN-VAL

Route de Tigy



SOMMAIRE

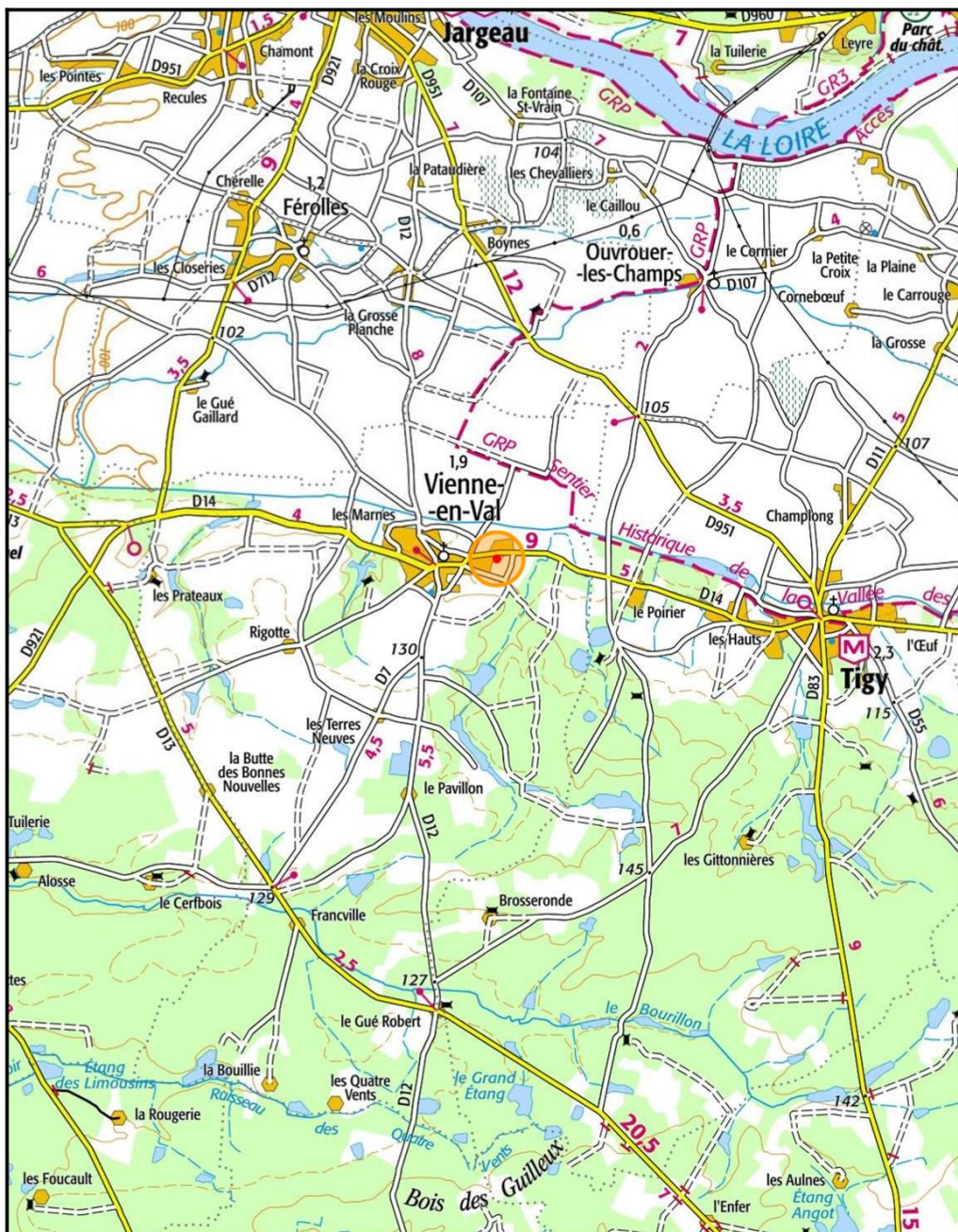
1- Présentation du site dans son contexte	3
1-1 Localisation et connexions géographiques à grande échelle	3
1-2 Localisation et connexions à l'échelle de la commune	4
1-3 Contexte réglementaire du site	7
1-4 Analyse du territoire urbain et paysager environnant	8
1-5 Analyse du site	10
2- Principes d'aménagement	13
2-1 Les objectifs	13
2-2 Le schéma d'aménagement	13
3- Projet architectural, paysager et environnemental	15
3-1 Le plan de composition du projet	15
3-2 Les coupes sur le projet	17

1 - PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE

1-1 LOCALISATION ET CONNEXIONS GEOGRAPHIQUES A GRANDE ECHELLE

La commune de VIENNE-EN-VAL se trouve dans le quadrant sud-ouest du département du LOIRET, dans la région agricole de la Sologne et l'aire urbaine d'Orléans. À vol d'oiseau, elle se situe à 20,5 km d'ORLEANS, préfecture du département, et à 7,3 km de JARGEAU, ancien chef-lieu du canton dont dépendait la commune avant mars 2015. La commune fait partie du bassin de vie de JARGEAU.

La commune est traversée par quatre routes départementales : une route à grande circulation (la RD 14) et trois routes à faible trafic (les RD 13, 7 et 12).



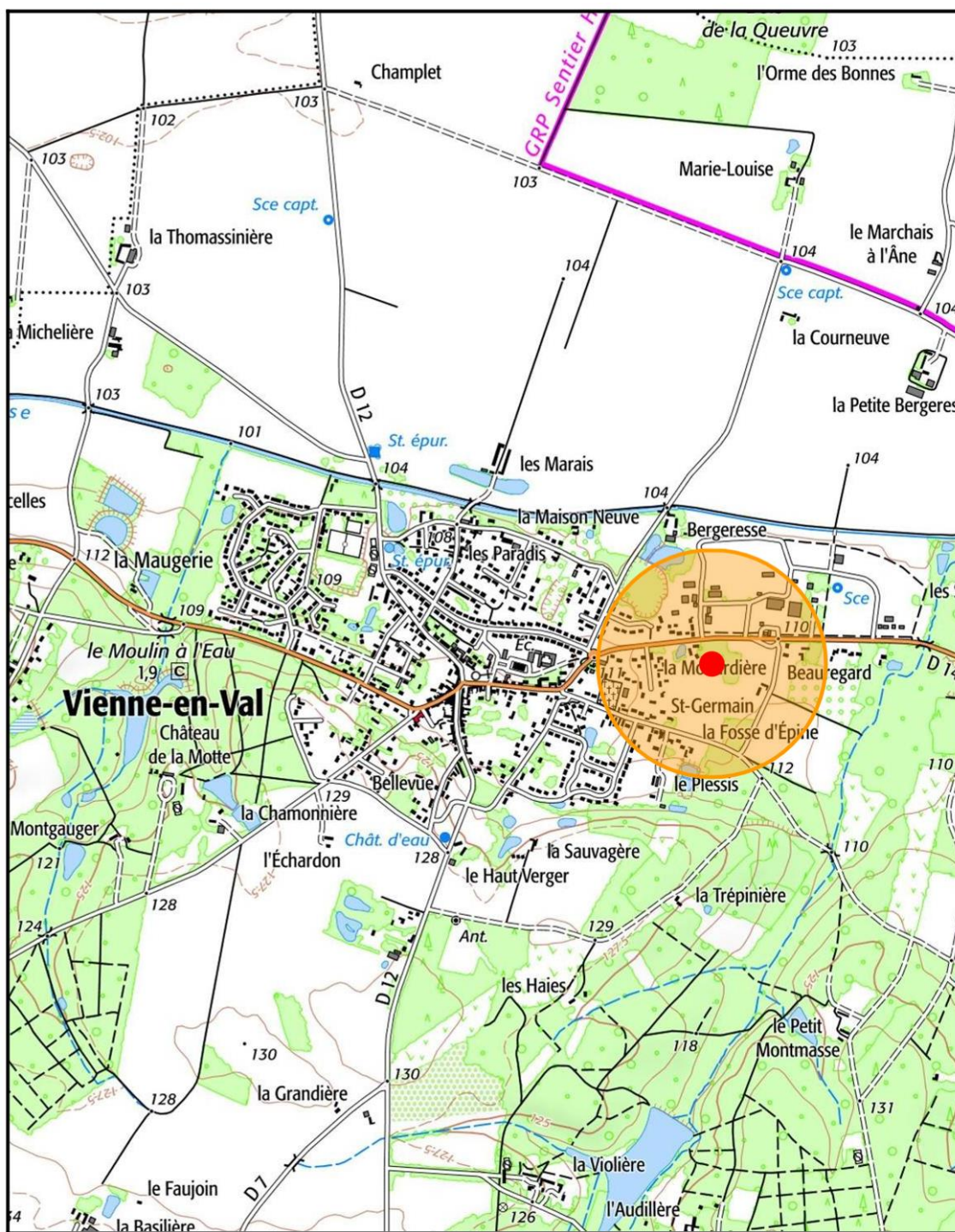
Commune : Vienne-en-Val (45)
Edité le : 22-10-2021 13:04 (UTC + 1)

Echelle : 1 / 60000
Projection : RGF93 Lambert 93

0 1 2 3km

1-2 LOCALISATION ET CONNEXIONS A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

Le terrain concerné par le présent permis d'aménager se situe à l'Est du bourg de la commune de VIENNE-EN-VAL.

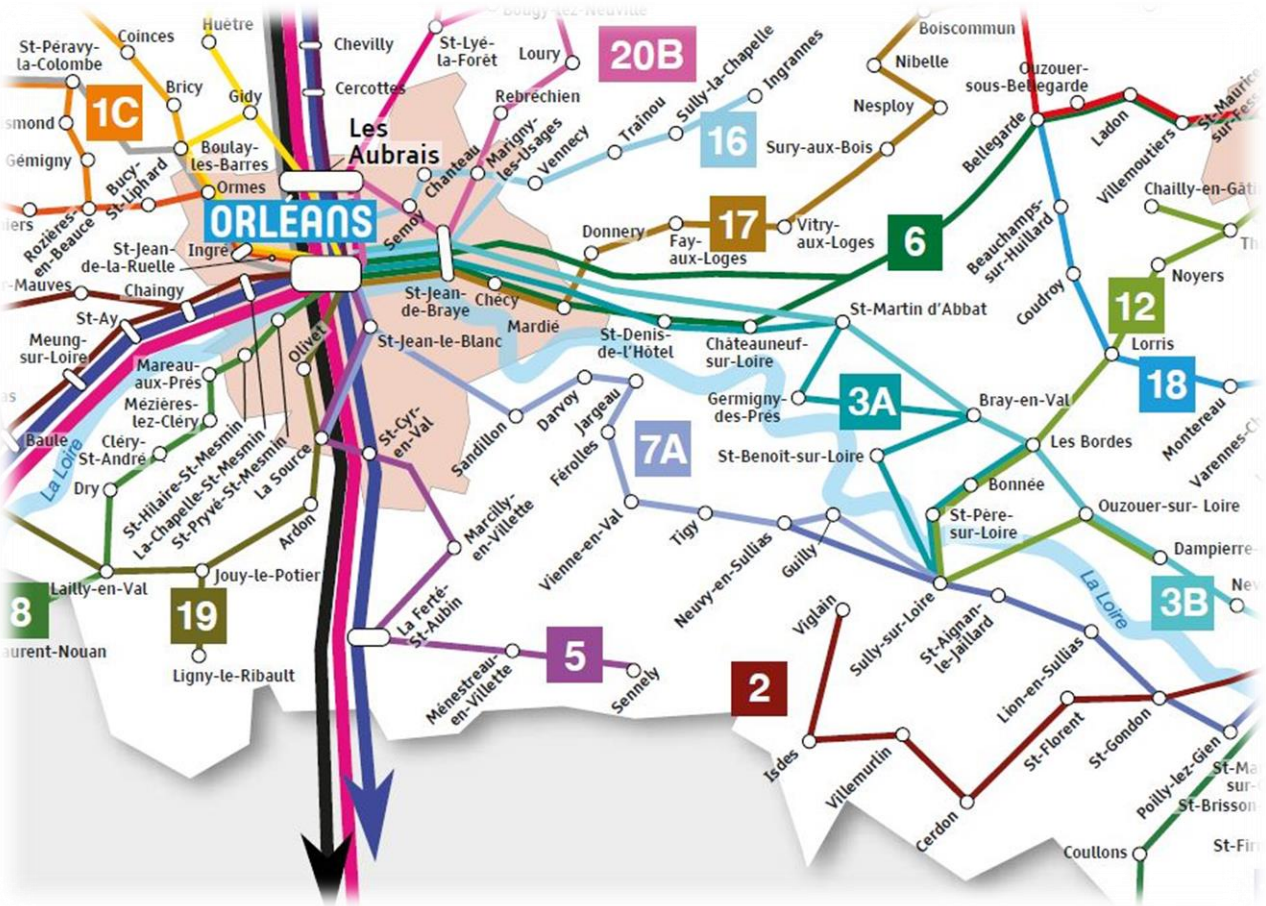


Commune : Vienne-en-Val (45)
Édité le : 22-10-2021 13:07 (UTC + 1)

Echelle : 1 / 14000
Projection : RGF93 Lambert 93

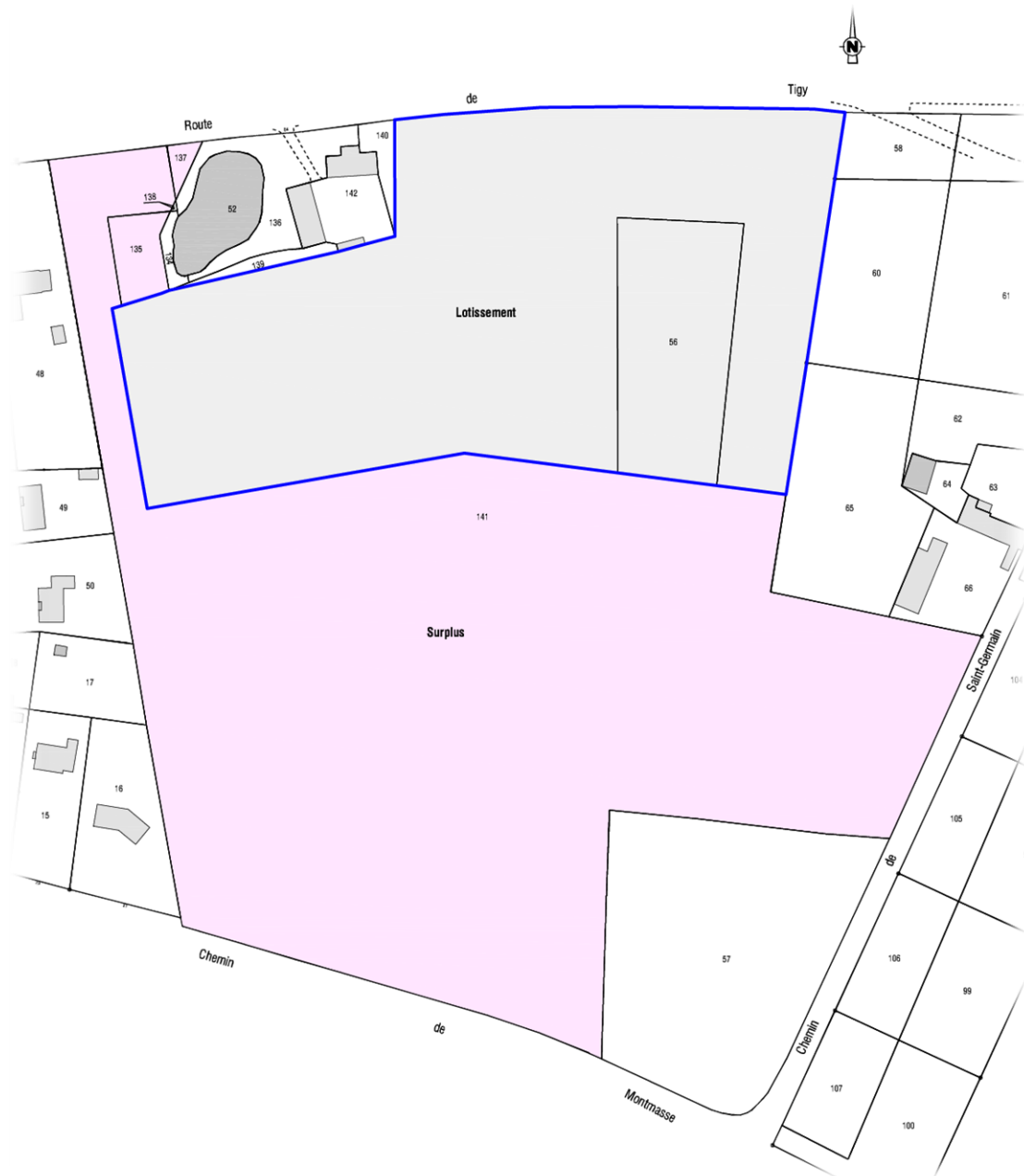
0 200 400 600m

La ville bénéficie d'une desserte par le Réseau de mobilité Interurbaine (REMI), par la ligne de car n°7A.



L'opération, qui débouche sur la route de Tigy, est située sur la propriété de Mme LE ROUX Patricia, cadastrée section AH n°56-135-141 d'une contenance cadastrale totale de 5 ha 72 a 66 ca.

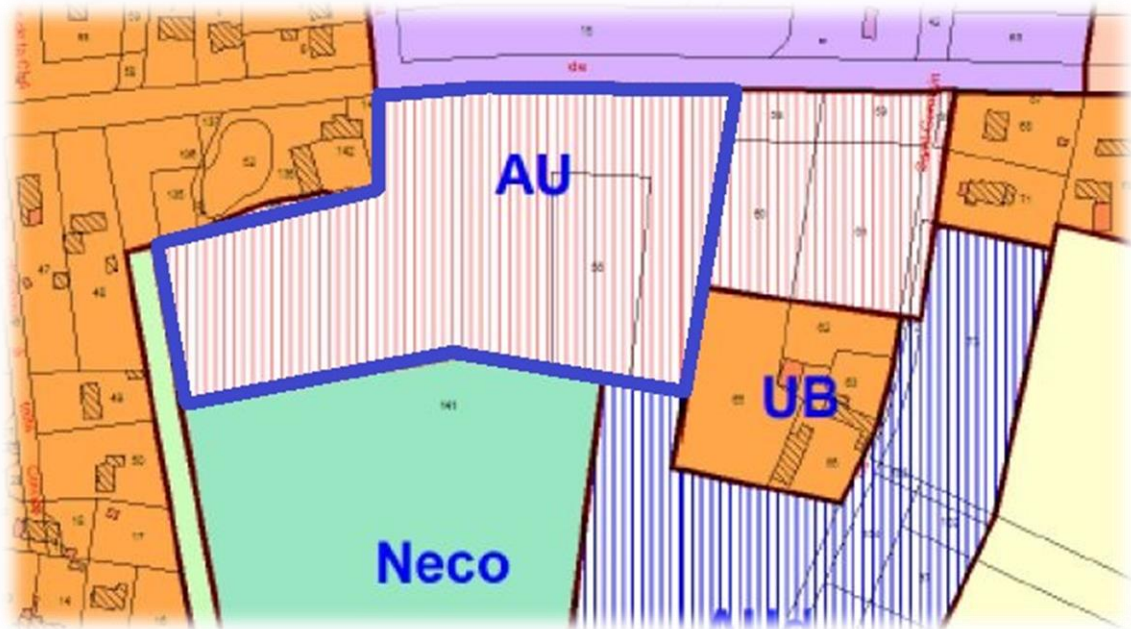
La superficie totale mesurée du lotissement est de 21 505 m².



1-3 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

La Commune de VIENNE-EN-VAL est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le projet est situé dans une zone d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) classée en zone AU.



1-4 ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN ET PAYSAGER ENVIRONNANT

L'opération se situe à proximité d'un secteur d'habitat diffus, principalement avec des propriétés bâties de superficies situées entre 500 et 3000 m².





①



②



③



④



⑤

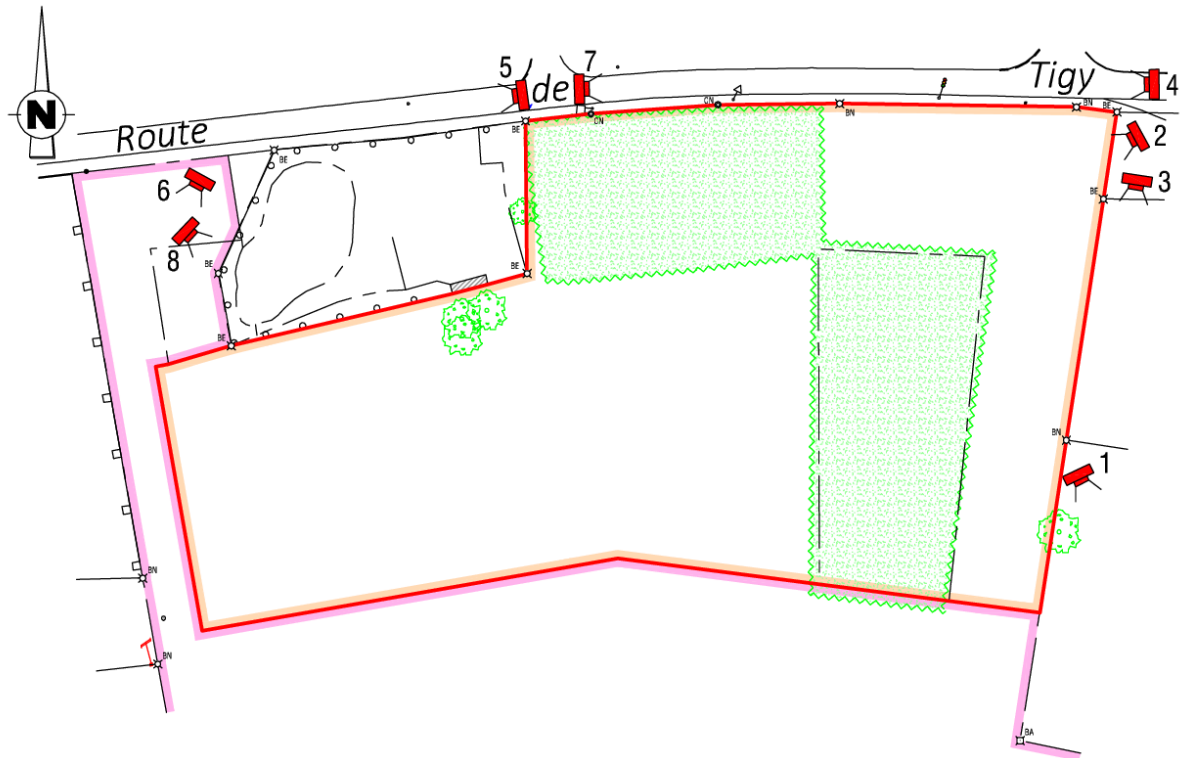


⑥

1-5 ANALYSE DU SITE

Le périmètre du lotissement est bordé par la route de Tigy, des propriétés bâties et non bâties.

Les limites de l'opération sont clôturées uniquement en limite des propriétés bâties.



Sans échelle



1



2



3



4



5



6



7



8

La propriété est actuellement un terrain en jachère avec une zone boisée.



Le relief du terrain est caractérisé par une pente Est-Ouest.

2- PRINCIPES D'AMENAGEMENT

2-1 LES OBJECTIFS

Les objectifs de cette opération sont d'aménager des terrains dans le respect des principes de cohérence de composition urbaine et de continuité des équipements publics (voiries, réseaux, espaces publics, ...).

Il s'agit de présenter des qualités architecturales et paysagères aptes à assurer sa bonne intégration dans le site naturel et urbain, de respecter les orientations d'aménagement du secteur.

2-2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

Organisation et composition de l'aménagement

La propriété comprend le lotissement d'une superficie totale 21 505 m².

Le lotissement se compose de 23 lots à bâtir de superficies comprises entre 398 et 749 m².

L'accès aux lots se fera par une voirie nouvelle, se terminant en impasse, et débouchant sur la route de Tigy.

La collecte des ordures ménagères s'effectuera au-devant de chaque lot.

La sortie au niveau de la route de Tigy sera aménagée avec des girations de 11m permettant l'accès aux poids lourds, avec la création d'un feu tricolore à détection en lien avec les feux du carrefour existants.

Aux abords de la R.D. n°14, sur la totalité de la façade, de part et d'autre de la voie primaire, il sera réalisé une bande engazonnée 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.

L'ensemble des lots seront raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone et des eaux usées.

Un poste de refoulement sera créé afin de rejeter les eaux usées vers le réseau d'eaux usées existant route de Tigy. Il sera mis en place au niveau de la placette prévue pour les véhicules d'entretien située derrière le lot 23.

Les eaux pluviales des lots seront traitées individuellement sur chaque lot. Un rejet de 2m³ par lot sera toutefois autorisé vers le nouveau réseau d'eaux pluviales.

Les eaux pluviales de la voirie nouvelle seront récupérées par un nouveau réseau constitué de grilles et canalisations, pour être dirigées soit vers le réseau existant situé à l'ouest de l'opération, soit vers des noues drainante et bassins de rétention-infiltration.

Une zone humide a été repérée au Nord-Ouest du projet (rapport de délimitation et zonages des éventuelles zones humides réalisé par le Bureau d'Etudes Techniques ASTEEN en annexe). Elle se situe au Sud du plan d'eau cadastré section AH n°52.

Aménagements en limite de propriété et dans le terrain

Les arbres situés dans les espaces communs et dans les lots seront abattus. Les arbres spécifiés sur le plan PA4 et PA8 seront conservés.

Les clôtures en limite avec les riverains seront conservées.

- REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher sera fixée à 250 m² par lot, 25 m² pour les espaces communs, pour un total de 5775 m².

- SCHEMA D'AMENAGEMENT GLOBAL



3- PROJET ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL

3-1 LE PLAN DE COMPOSITION DU PROJET

Le lotissement se compose de 23 lots à bâtir :

- Lot n°1 : 524 m²
- Lot n°2 : 508 m²
- Lot n°3 : 749 m²
- Lot n°4 : 660 m²
- Lot n°5 : 642 m²
- Lot n°6 : 698 m²
- Lot n°7 : 611 m²
- Lot n°8 : 576 m²
- Lot n°9 : 598 m²
- Lot n°10 : 539 m²
- Lot n°11 : 521 m²
- Lot n°12 : 450 m²
- Lot n°13 : 562 m²
- Lot n°14 : 421 m²
- Lot n°15 : 421 m²
- Lot n°16 : 482 m²
- Lot n°17 : 514 m²
- Lot n°18 : 549 m²
- Lot n°19 : 575 m²
- Lot n°20 : 585 m²
- Lot n°21 : 489 m²
- Lot n°22 : 456 m²
- Lot n°23 : 457 m²

Une voirie principale en impasse, avec retournement, débouchant sur la route de Tigy, sera réalisée pour desservir les lots 1 à 15 et 21 à 23.

Cette voirie, d'une largeur de 5m60, sera constituée en enrobé sur couche de fondation calcaire ou traitement de sol.

Une voirie secondaire en sens unique, démarrant et finissant sur la voirie principale, sera réalisée pour desservir les lots 16 à 20.

Cette voirie, d'une largeur de 4.m00, sera constituée en enrobé sur couche de fondation calcaire ou traitement de sol.

Les trottoirs et le sentier piéton seront constitués en calcaire stabilisé.

Vingt-huit places de stationnement de 2,50 mètres sur 5 mètres seront créées en enrobé sur couche de fondation calcaire ou traitement de sol dont une place P.M.R.

Lavé effectuée le 26 juillet 2021
 Bornage périmétrique réalisé le 18 octobre 2021
 Complément réalisé le 28 octobre 2021



Références cadastrales :
 Section AH - N°56 (29 a 88 ca)
 N°135 (04 a 34 ca)
 N°141 (5 ha 38 a 44 ca)

- BN, BE Borne nouvelle / existante (bois, plastique, inox)
- BN, BE Clou nouveau / existant
- BA Borne ancienne (pierre, grès, ciment)
- Application cadastrale
- Cloture
- Mur / Mur bahut

- Zone humide
- Espace vert : 5 378 m²
- Trottoir et accès : 719 m²
- Chaussée et stationnement : 2 821 m²

NOTA : Planimétrie rattachée au système RGF93 - CC48
 Altimétrie rattachée au système NGF - IGN69

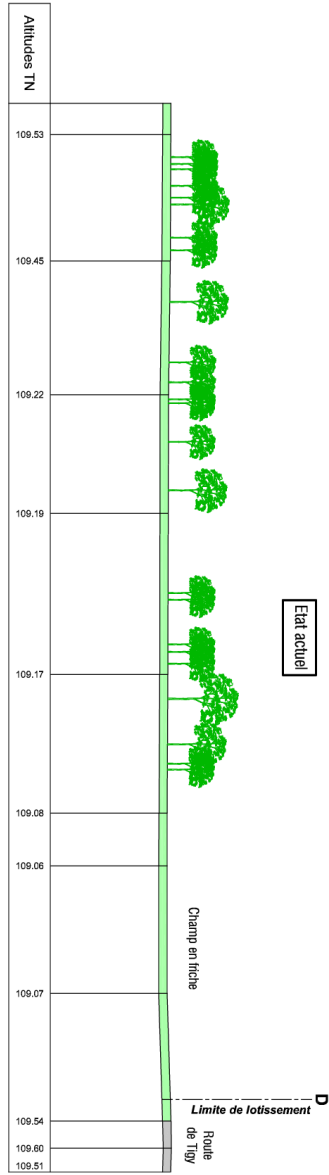
3-2 LES COUPES SUR LE PROJET

Le terrain étant caractérisée par une pente régulière.





Etat actuel



Etat futur

