



# VANNES SUR COSSON

## PLAN LOCAL D'URBANISME

ELABORATION



### 3. Orientations d'aménagement

Département du Loiret

PLU approuvé le 24 juin 2013

**Cabinet RAGEY** Géomètre Expert Urbaniste - 69 chemin de la Fontaine 45500 GIEN -  
Tél : 02 38 27 07 07 / fax 02 38 27 07 08 / c.ragey@wanadoo.fr

2009-029/9044

## **I - Préambule**

La révision du PLU suit la procédure résultant des lois : Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 et Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, et du décret 2004-531 du 9 juin 2004.

Dans ce cadre, les orientations d'aménagement permettent à la commune de VANNES SUR COSSON de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs d'extension de l'urbanisation. Les opérations de construction ou d'aménagement qui s'inscriront dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement, sans toutefois les suivre strictement.

Afin de déterminer de façon opportune les secteurs à urbaniser, il a d'abord été procédé à des reconnaissances approfondies du terrain et des simulations de plan de masse. Ces derniers ne figurent pas dans le présent PLU, afin de ne pas entraver les futurs aménagements des zones AU.

On a choisi de faire figurer dans les orientations d'aménagement les éléments essentiels qui doivent présider à l'aménagement des zones à urbaniser.

## **II - Dispositions générales**

L'aménagement des secteurs de développement devra prendre en compte la capacité des réseaux en matière d'assainissement. Pour la gestion des eaux pluviales, l'aménageur proposera les dispositifs permettant de limiter les rejets aux réseaux publics existants.

Par ailleurs il devra être proposé l'organisation de liaisons entre quartiers, piétonnières au minimum.

## **III - Programmation**

Le développement de la commune de VANNES SUR COSSON peut occuper pour les 10/15 ans à venir environ 13 hectares.

L'ouverture à l'urbanisation des secteurs d'extension est conditionnée par les dessertes en réseaux divers notamment. C'est pourquoi les secteurs insuffisamment desservis par les réseaux sont classés en zone AUd, dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

## IV – Modalités d'aménagement

### **Zone AU «Chemin du Tennis et Chemin des Sables »**

**Le secteur dit du Chemin du Tennis**, englobe l'espace compris entre la limite sud de l'urbanisation et les fonds des parcelles donnant chemin des Sables.

C'est un ensemble de jardins et prairies qui comprend déjà des secteurs bâtis. On peut aménager les espaces libres entre constructions anciennes et nouvelles, mais il se peut aussi que cette ressource soit difficilement mobilisable. En effet ces parcelles dépendent souvent d'ensembles plus importants, qu'il n'est pas prévu de diviser, et n'ont pas toujours la forme et l'étendue pour des nouveaux terrains à bâtir.

En organisant la desserte à partir du Chemin du Tennis, on crée une voie désenclavante pour ces fonds de parcelles, leur donnant une chance d'être un jour construit.

**Le secteur « Chemin des Sables »**, comprend l'espace délimité par les parcelles bâties de la Route d'Orléans, et le Chemin des Sables. Ensemble de jardins et prairies, il est plus compact que le précédent secteur et en conséquence plus aisé à mobiliser pour l'aménagement.

#### **Les enjeux de l'aménagement à cet endroit :**

- Désenclavement des fonds de parcelles
- Ouverture à l'urbanisation de la zone la plus proche du centre bourg
- Ne pas obérer le développement futur
- Assurer la liaison entre la route d'Isdes et le Chemin des Sables.

#### **Principes d'aménagement**

- Création d'une voie principale, entre la route d'Isdes et le Chemin des sables
- Placette plantée sur cette voie en rupture de ligne droite
- A partir de cette voie, possibilité de plusieurs dessertes pour les îlots
- Organisation de la trame verte en bordure des voies nouvelles
- Création des liaisons douces
- Bande plantée en bordure du Chemin des Sables

### **Zone AU «De Bagatelle à la route de Tigy »**

Il s'agit d'un secteur de taille limitée, enclavé dans l'urbanisation existante, entre Bagatelle et les secteurs bâtis en bordure des routes de Tigy et d'Orléans. Son aménagement doit être l'occasion d'une liaison piétonne entre Bagatelle et le secteur mairie/école.

Pour des raisons évidentes de sécurité aux abords de l'école, aucun accès véhicule ne sera autorisé pour la desserte de ce secteur à partir de la route de Tigy.

### **Zone AUE «Route de VIGLAIN »**

Il a été recensé une mare à l'angle nord-ouest de la parcelle, avec quelques dépressions humides alentour.

L'aménagement du secteur devra prendre en compte cet élément naturel et organiser sa préservation.

### **Zone UB «Route de TIGY »**

Il s'agit d'un espace constructible situé au lieu-dit « Le Petit Etang ». Classée en zone UB, comme les secteurs bâtis de l'autre côté de la voie, la parcelle est partiellement boisée par une plantation de pins.



On note les constructions face au terrain urbanisable et le niveau de l'entrée de la partie agglomérée de la commune.

La viabilité de la zone UB (à droite sur la photo ci-dessus), est conditionnée par l'aménagement de la voie, à la fois pour des questions de sécurité et de qualité paysagère.

Au minimum, l'aménagement de la voie comportera la réalisation d'un îlot central, permettant de signaler l'entrée de la commune, l'organisation des accotements et le traitement du fossé.

Les constructions respecteront la marge de recul de 15 m, laquelle sera plantée d'essences adaptées au sol, on proscriera des plantations analogues à celles figurant ci-dessus.

Les entrées de parcelles nouvelles seront regroupées par deux (dès qu'il en aura deux) de façon à limiter le nombre d'accès individuels.

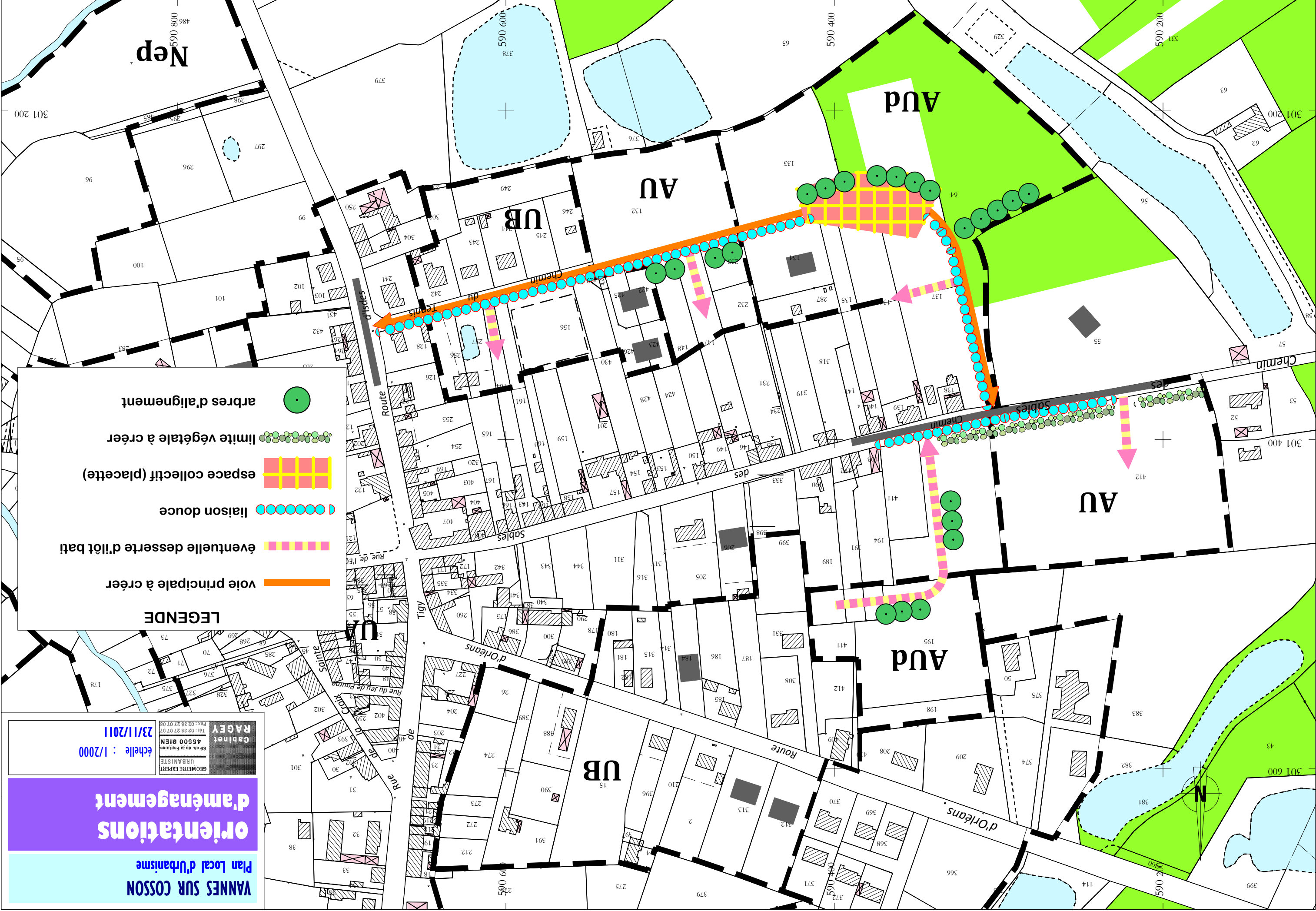
## **Prélocalisations d'espaces collectifs**

Les espaces nécessaires et imposés :

- Voie nouvelle
- cheminements piétonniers
- espaces verts
- élargissements de voie

sont indiqués au plan de zonage

Pour les voies, il s'agit des numéros 1 avec 4200 m<sup>2</sup>, pour les espaces piétonniers 2 avec 1120 m<sup>2</sup> et 3, pour les espaces verts avec 800 m<sup>2</sup>.



**VANNES SUR COSSON**  
Plan Local d'Urbanisme

**orientations d'aménagement**

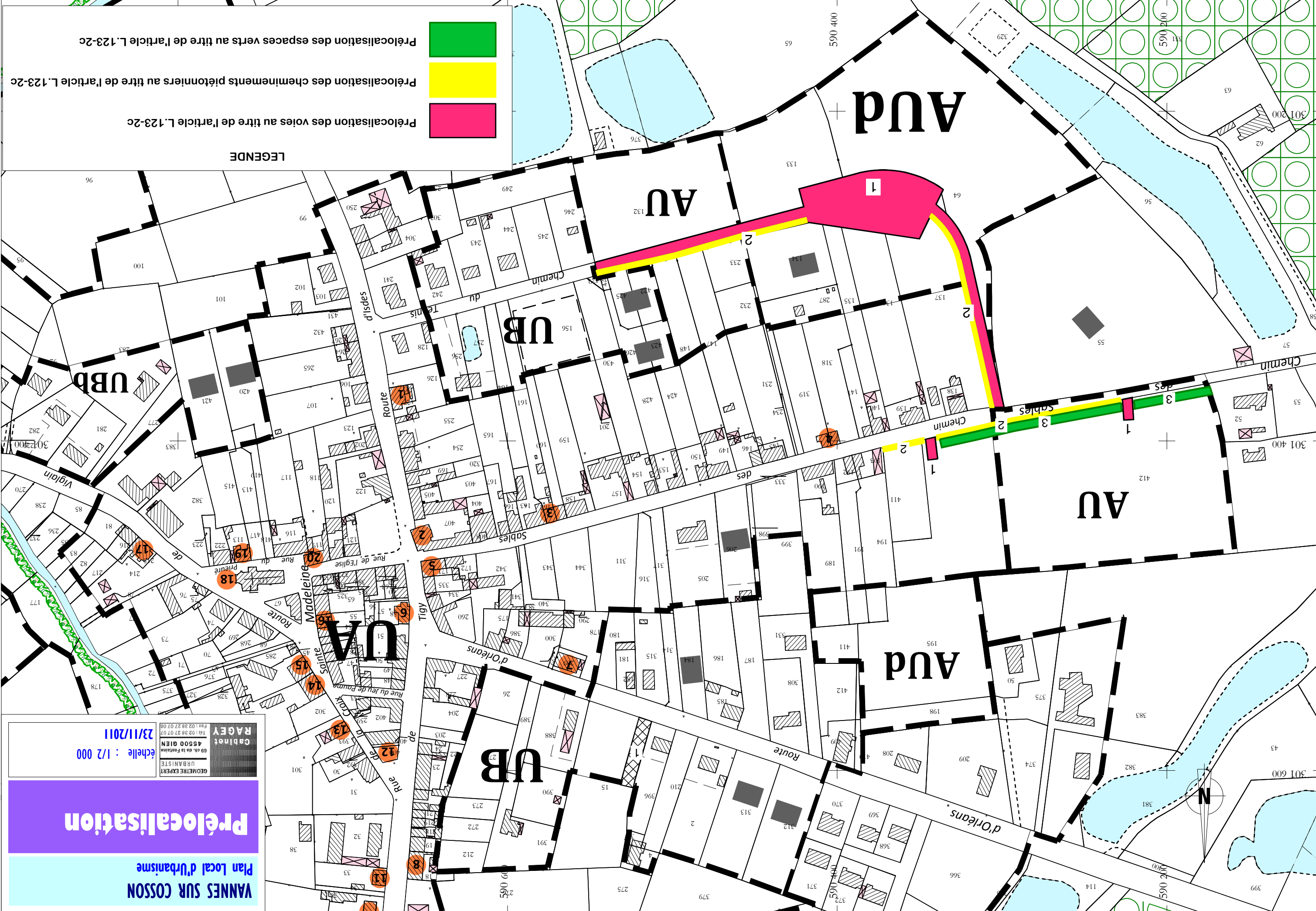
GEOMETRE EXPERT  
URBANISTE  
69 ch. de Fontaine  
45500 GIEN  
RAGÉY  
Tél : 02 38 27 07 07  
Fax : 02 38 27 07 08

échelle : 1/2000  
23/11/2011

**LEGENDE**

- voies principales à créer
- liaison douce
- espace collectif (placette)
- limite végétale à créer
- arbres d'alignement

Nep

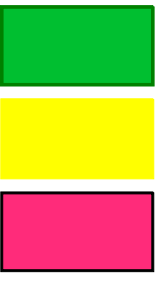


Prélocalisation des voies au titre de l'article L.123-2c

Prélocalisation des cheminements piétonniers au titre de l'article L.123-2c

Prélocalisation des espaces verts au titre de l'article L.123-2c

LEGENDE



**Prélocalisation**

**VANNES SUR COSSON**  
Plan Local d'Urbanisme

échelle : 1/2 000

23/11/2011

**GABINET RAGET**  
45500 GIEN  
69 av. de Fontaine  
Tél : 02 38 27 07 07  
Fax : 02 38 27 07 08

GEOMETRE EXPERT  
URBANISTE