



Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

Les documents réglementaires du PLU

3 documents composent la partie réglementaire du PLU :

- Le règlement écrit
- Le plan de zonage
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

■ LE RÈGLEMENT ÉCRIT



Le règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chaque zone. Il définit les conditions de construction ou d'aménagement.

■ LE PLAN DE ZONAGE (DOCUMENT GRAPHIQUE)



Il découpe le territoire en différentes zones selon 4 grandes familles : la zone Urbaine (U), la zone à Urbaniser (AU), la zone Agricole (A) et la zone Naturelle (N).

Il comprend également des éléments de sur-zonage apportant des prescriptions réglementaires : Emplacements Réservés, servitudes de mixité sociale, protection des composantes de la Trame Verte et Bleue...

LES ZONES URBANISÉES (U)

Secteurs déjà urbanisés dont la capacité en équipements publics existants est suffisante pour desservir les nouvelles constructions à implanter.

LES ZONES À URBANISER (AU)

Secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et du respect de l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation.

LES ZONES NATURELLES (N)

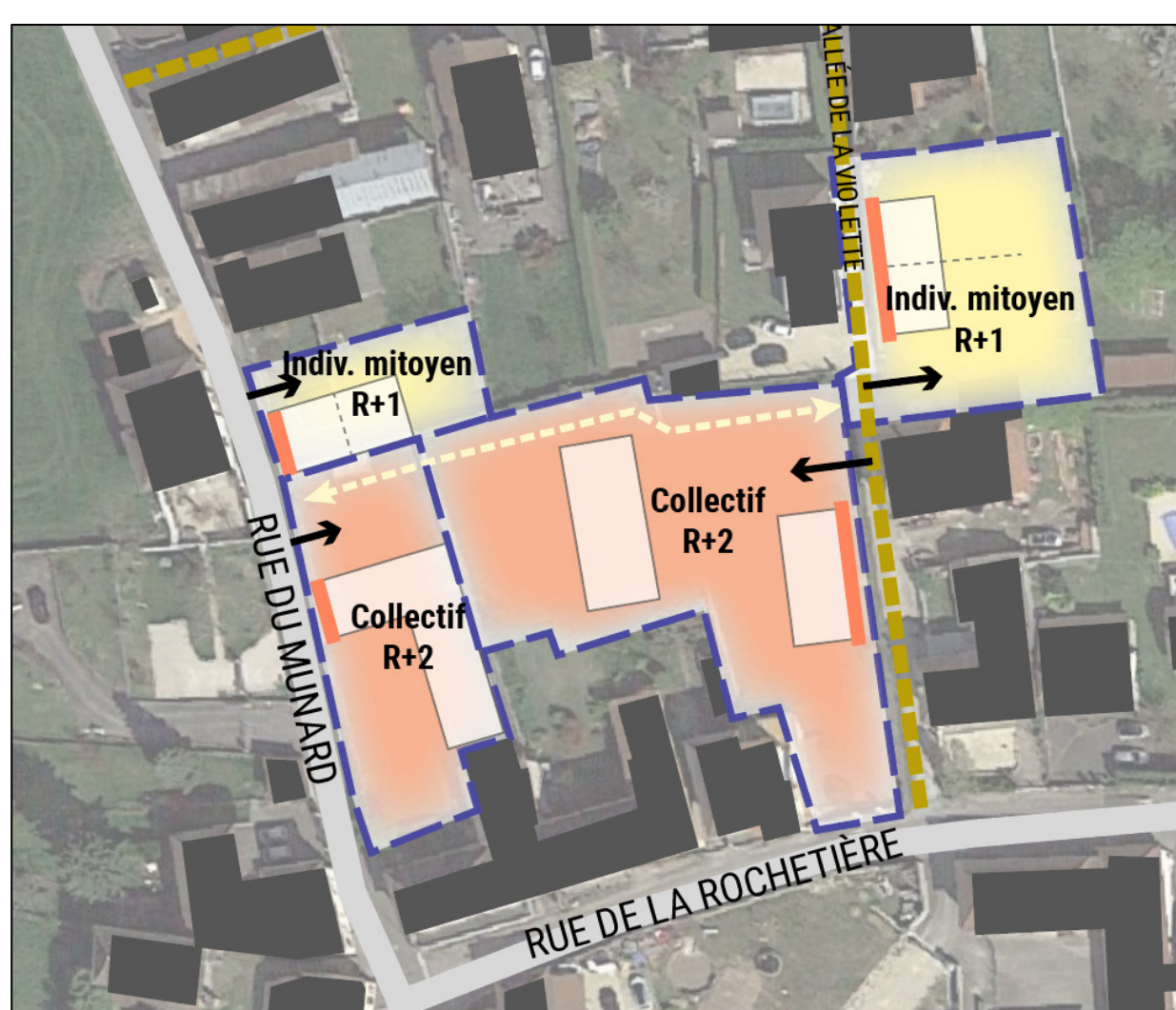
Secteurs correspondant aux principaux boisements ou espaces naturels de la commune marqués par des enjeux paysagers et/ou environnementaux.

LES ZONES AGRICOLES (A)

Secteurs exploités.

Les zones A et N comprennent également des habitations existantes pouvant faire l'objet d'évolutions (extension et annexes)

■ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal (PADD). Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.

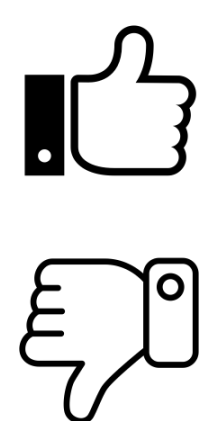


Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

Les documents réglementaires du PLU : le règlement écrit

Le règlement écrit fixe les dispositions réglementaires applicables à l'intérieur de chacune des zones. Pour chaque zone, les règles sont structurées selon 3 grands chapitres :

● DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS



- Interdictions de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
- Usages, affectations des sols, constructions et activités autorisés sous conditions
- Règles de mixité fonctionnelle (diversité des fonctions sur un même espace : résidentielle, économique, culturelle, sociale...) et de mixité sociale.

→ *Que puis-je construire ?*

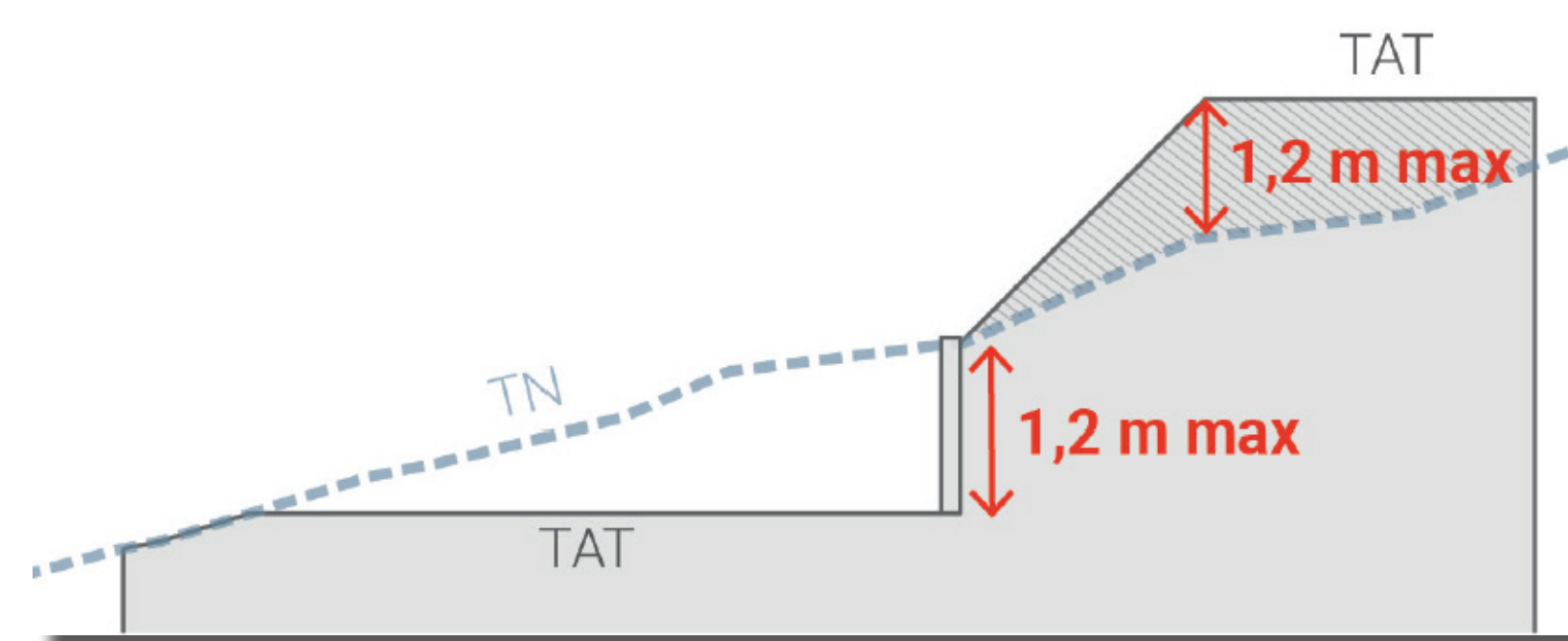
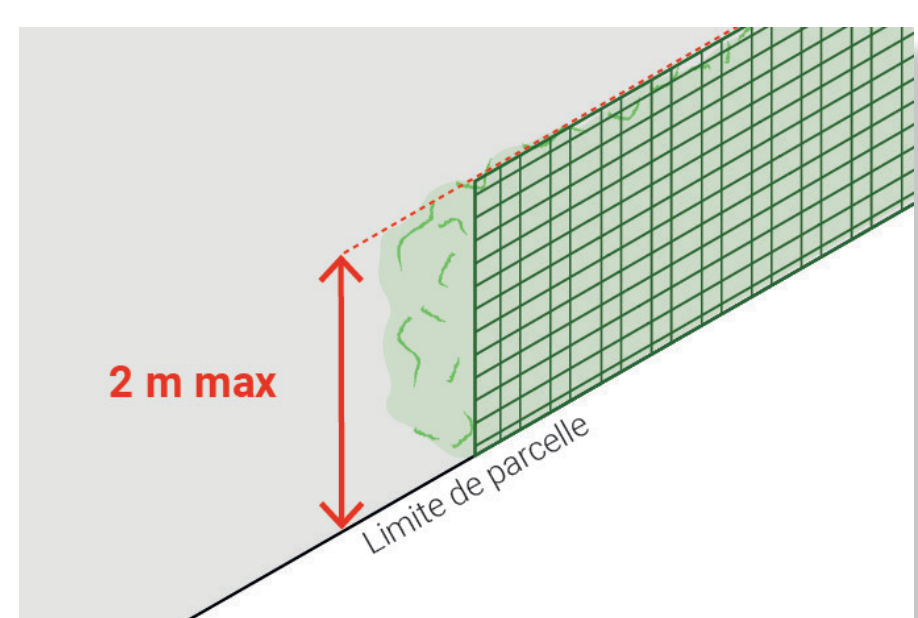
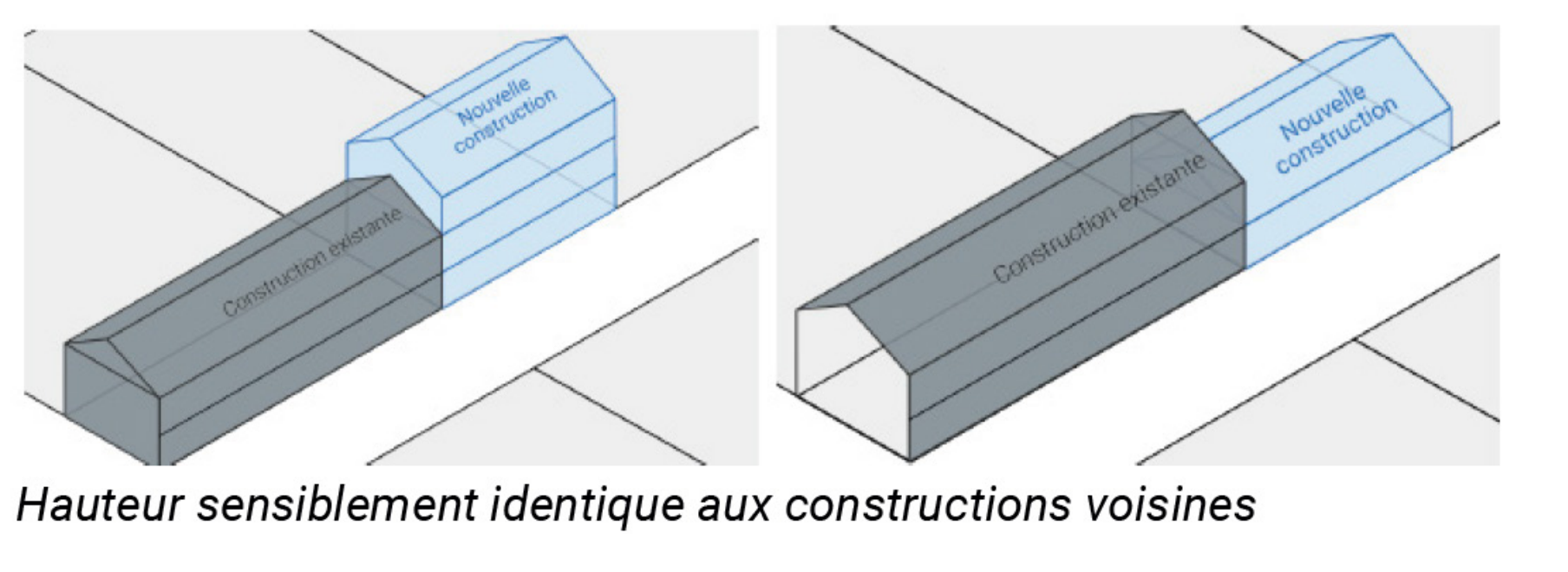
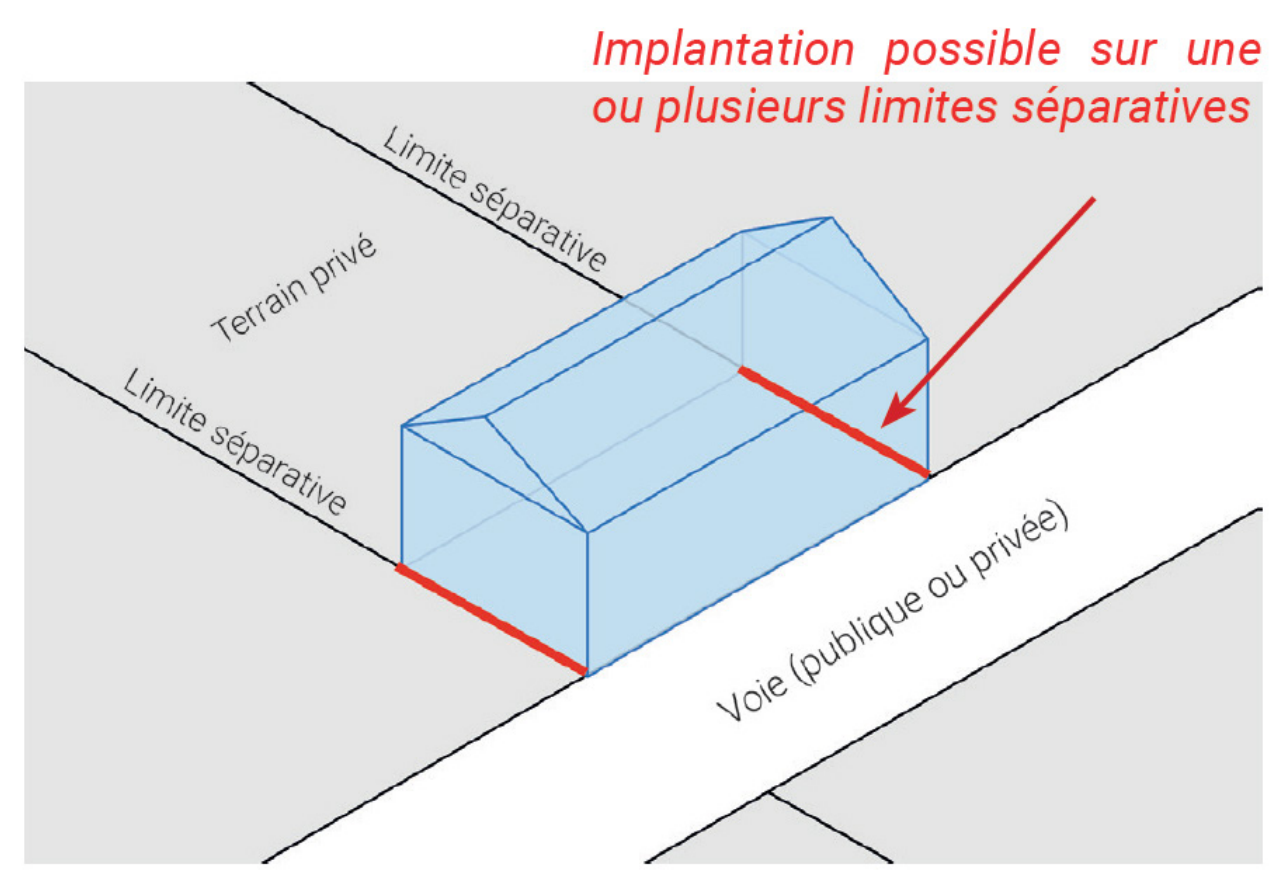
● CARACTÉRISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGÈRES



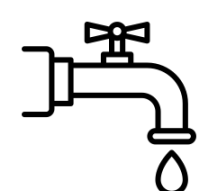
- Règles de volumétrie et d'implantation des constructions (hauteur, retrait, emprise au sol...)
- Conditions de traitement des façades, toitures et clôtures
- Performances énergétiques des constructions / traitement des abords des constructions
- Obligations pour le stationnement automobile et deux roues

→ *Comment j'insère ma construction dans son environnement ?*

Exemples d'illustration des règles :



● ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX



- Desserte par la voirie / principe d'accès
- Branchement aux différents réseaux (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication...)



Comment je me raccorde ?



Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

Les documents réglementaires du PLU, le plan de zonage

DES ZONES À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT

ZONE UA Centre-bourg : bâti traditionnel implanté en ordre continu ou semi-continu et marqué par une mixité de fonctions (habitat, équipements...).

ZONE UB Zone à vocation résidentielle moins dense (hauteur maximale de 7 m).

ZONE UH Zone d'habitat correspondant aux hameaux de la commune. Aucune nouvelle construction n'est autorisée hors évolution des habitations existantes et changements de destination.



DES ZONES D'ÉQUIPEMENTS

ZONE UE Zone d'équipements publics correspondant à l'école, au secteur parking de la mairie/cimetière et au parc de Vignieu.



UNE ZONE À VOCATION MIXTE

ZONE UI Zone correspondant au bâtiment traditionnel situé impasse de l'usine. Bâtiment à préserver mais pouvant potentiellement changer de destination (habitat, activités, équipements...)

DES ZONES À VOCATION TOURISTIQUES

ZONE UT Secteurs déjà bâtis correspondant aux deux pôles touristiques majeurs : Château de Chapeau Cornu et Domaine de Suzel.

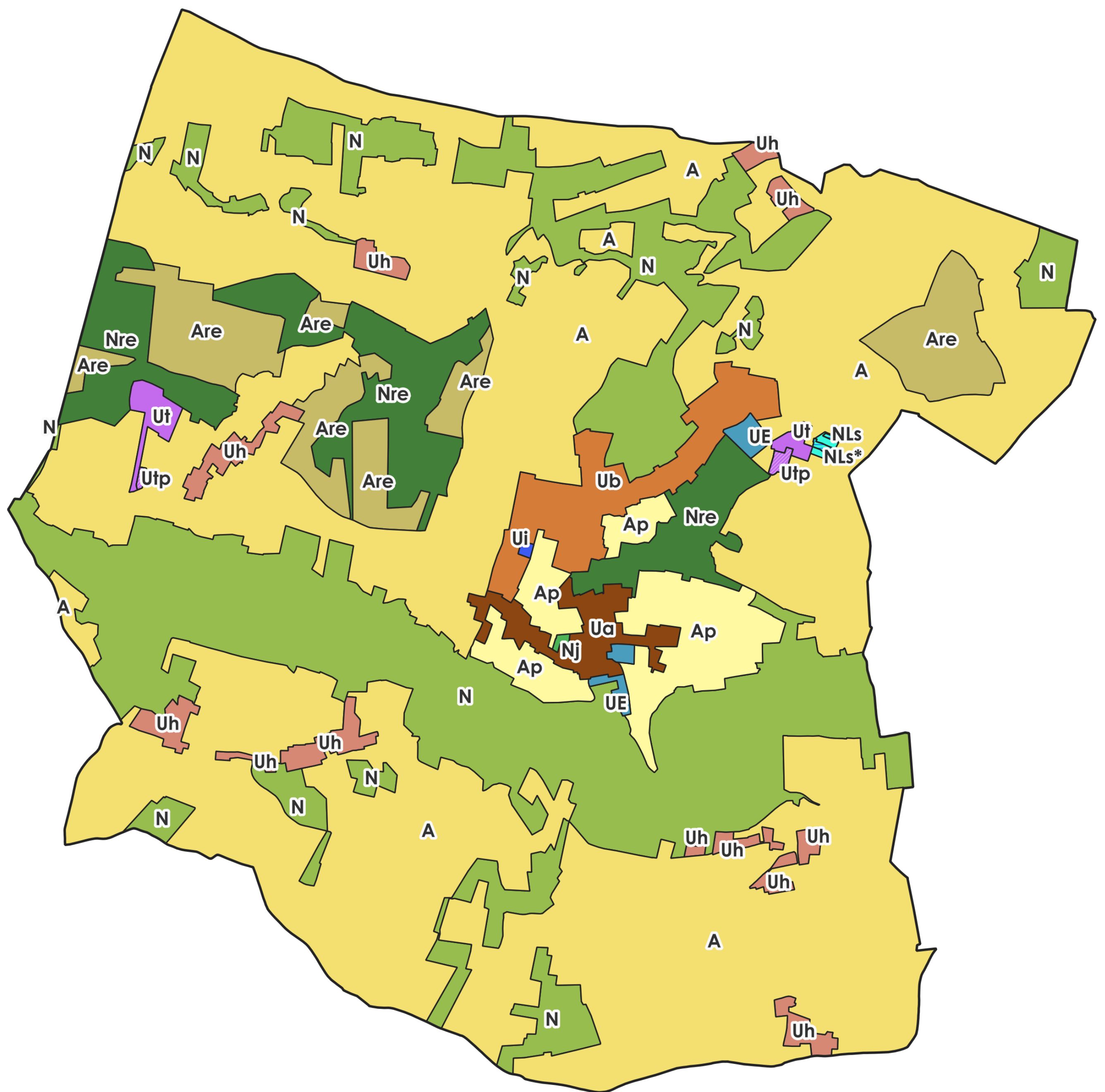
ZONE UTP Zone de parking : aucune construction n'est autorisée. Seule la pose d'ombrières est possible sous réserve d'insertion paysagère

DES ZONES AGRICOLES

ZONE A Zone agricole «classique», espaces agricoles exploités et habitats diffus.

ZONE AP Zone agricole à enjeux paysagers.

ZONE ARE Zone agricole à forts enjeux environnementaux, correspondant aux réservoirs de biodiversité.



ET DES ZONES NATURELLES

ZONE N Zone naturelle « classique », espaces naturels « ordinaires » et habitats diffus.

ZONE NRE Zone naturelle à forts enjeux environnementaux correspondant aux réservoirs de biodiversité.

ZONE NJ Zone naturelle de jardins correspondant au secteur de jardins partagés dans le bourg.

ZONE NLS Zone naturelle à vocation de loisirs et d'hébergements insolites du domaine de Suzel



Révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Vignieu

Les documents réglementaires du PLU, Les OAP

RAPPEL

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de zoomer sur des secteurs stratégiques et de s'assurer de la traduction des orientations définies dans le projet communal. Elles permettent d'encadrer et d'accompagner l'urbanisation des secteurs.

Les OAP sont opposables aux demandes d'urbanisme dans un **rapport de compatibilité**. Elles prennent la forme d'une partie écrite et d'un schéma illustratif.

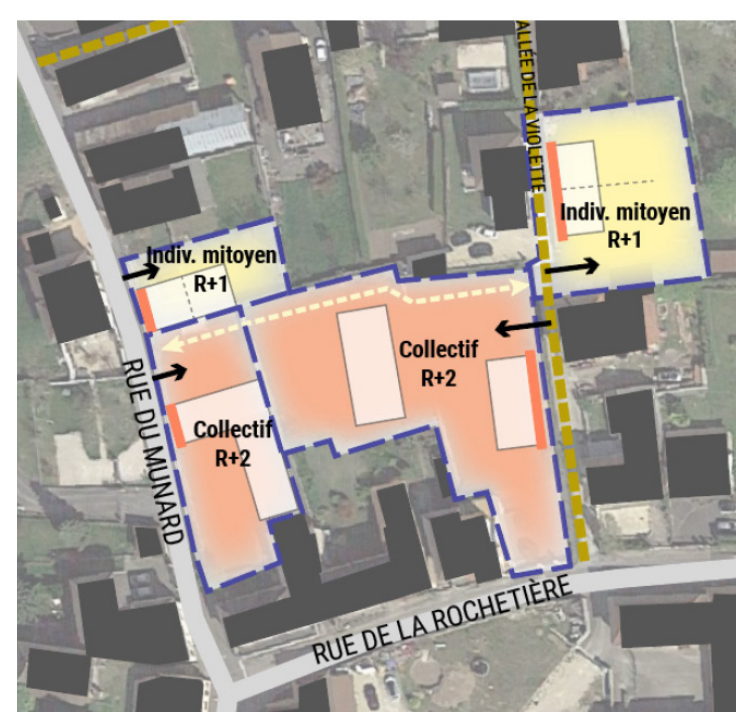
• L'OAP DENSITÉ :

Elle constitue une orientation stratégique en matière d'aménagement durable et de gestion raisonnée de l'espace. Elle s'articule autour de deux volets :

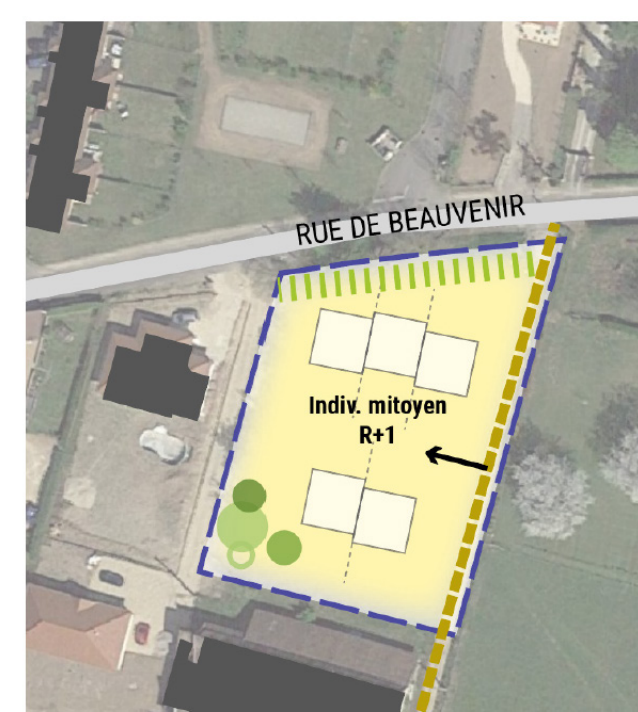
- Les principes généraux applicables à l'ensemble du territoire : sont détaillés des critères de densité et de typologies d'habitat qui répondent aux enjeux locaux. Des recommandations sont formulées pour assurer une prise en compte fine des particularités de chaque terrain, en encourageant des implantations soignées et bien intégrées sur les parcelles.

- Pour des zones identifiées comme particulièrement stratégiques, des principes d'aménagements détaillés sont intégrés. Chacun de ces sites inclut un schéma d'aménagement et des prescriptions précises, telles que des densités minimales à respecter, des formes bâties souhaitables, et des préconisations sur les espaces publics et les transitions avec les zones environnantes.

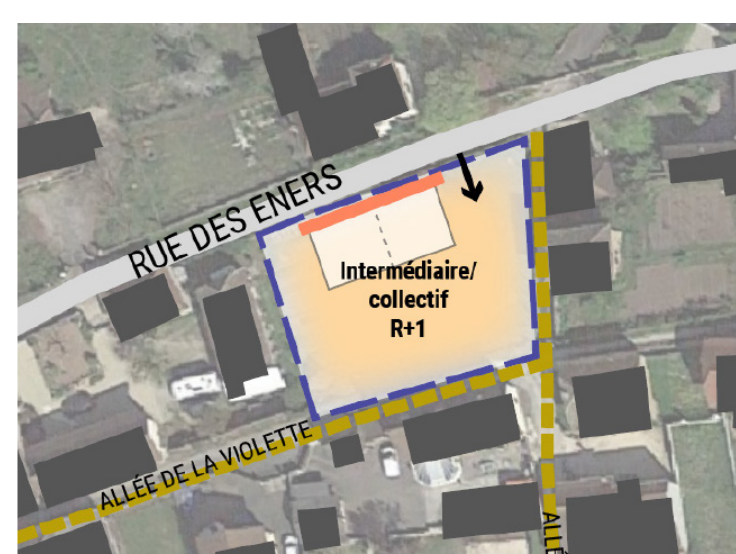
Localisation des secteurs ciblés



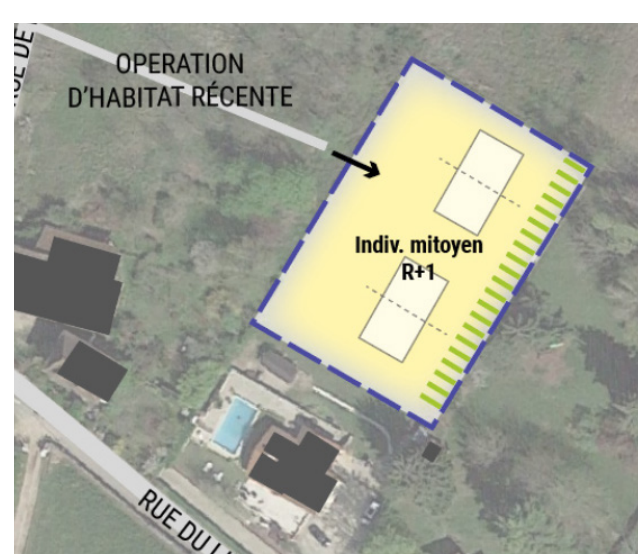
Rue Centrale



Rue du Beauvenir



Rue des eners



Arrière du lotissement - Jardins de la Croze

De manière générale, l'OAP précise certaines disposition sur :

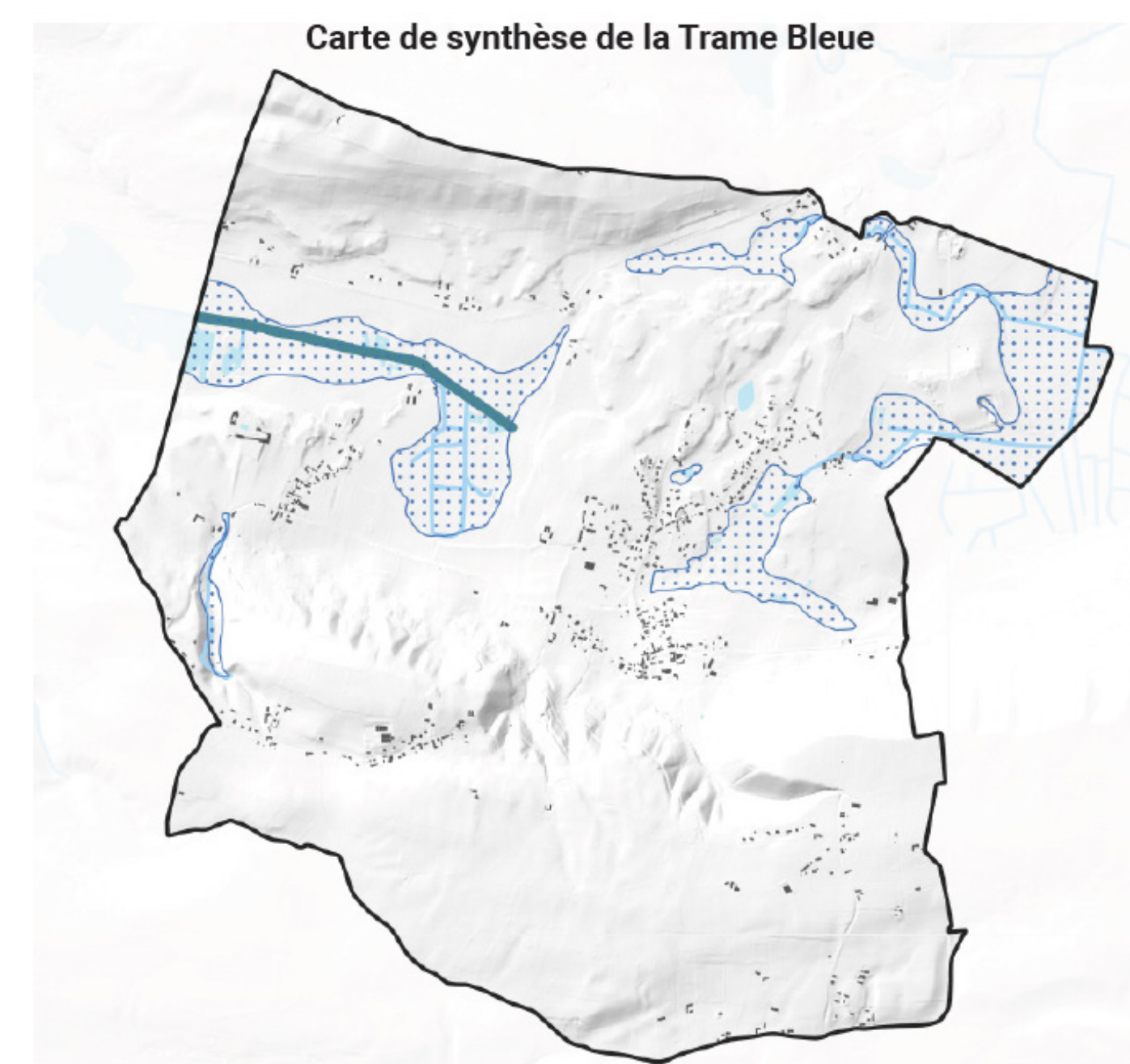
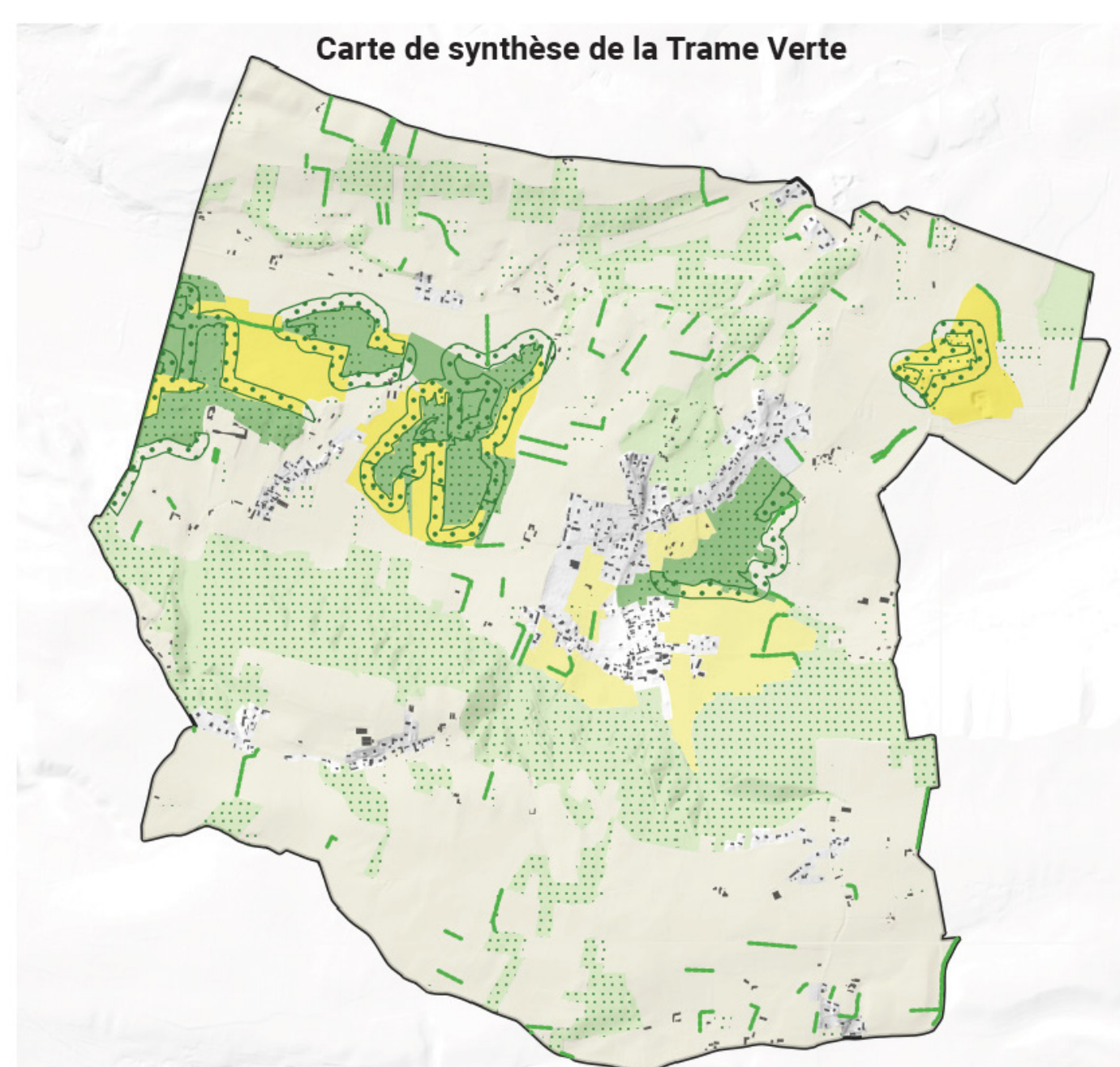
- La prise en compte du terrain,
- L'optimisation du foncier,
- La division parcellaire.

• L'OAP ENVIRONNEMENT :

L'OAP thématique « Environnement » vise à intégrer pleinement les enjeux écologiques et de résilience au sein du développement urbain, en promouvant une approche durable et respectueuse des écosystèmes locaux.

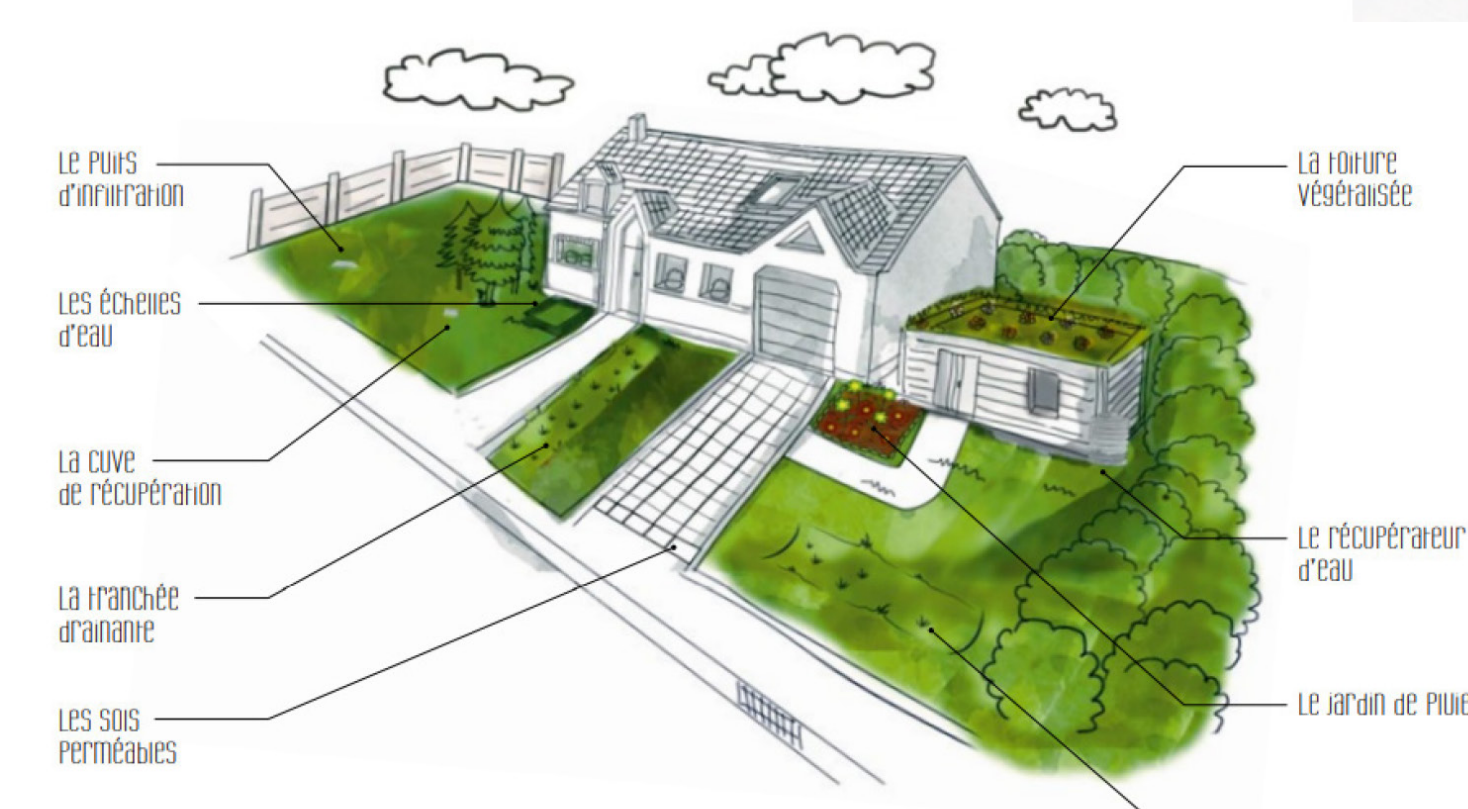
Cette OAP s'articule autour de plusieurs axes clés :

- La préservation et le renforcement de la Trame Verte et Bleue (TVB).
- Le renforcement de la TVB dans la trame urbaine.
- La gestion des eaux pluviales.



- Zones de nature ordinaire (zones A et N)
- Réservoirs de biodiversité (zones Nre et Are)
- Espaces agricoles paysagers (zones Ap)
- Boisements
- Haies à préserver et restaurer
- Lisières forestières autour des réservoirs forestiers

- Etangs et mares
- Cours d'eau
- Ripisylves
- Zones humides



Source : ADOPTA

Prise en compte de l'eau pluviale à l'échelle parcellaire