

PLAN LOCAL D'URBANISME

VINZELLES

Pièce n°3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à notre arrêté ou délibération en date de ce jour, Le Le Maire,		
Pour copie conforme Le Maire,		

Approbation

SOMMAIRE

Préambule	2
Orientation n°1 : Secteur « Aux Foreys »	3
1. Localisation, état initial et enjeux	3
2. Modalités et principes d'urbanisation	4
3. Déplacements et stationnement.....	4
4. Cadre de vie	5
5. Schéma de principe	6
Orientation n°2 : Secteur « Terres Neyme »	7
1. Localisation, état initial et enjeux	7
2. Modalités et principes d'urbanisation	8
3. Déplacements et stationnement.....	8
4. Cadre de vie	9
5. Schéma de principe	10

Préambule

Cadre réglementaire :

Article L123-1-3-4 du Code de l'Urbanisme

Modifié par LOI n° 2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Orientation n°1 : Secteur « Aux Foreys »

1. Localisation, état initial et enjeux

❖ Localisation

Le secteur se situe à l'Est du bourg, dans la partie Nord de la commune. Il est délimité par le chemin rural dit des Foreys à l'Est et la voie communale dite des sources au Nord. Ce secteur correspond à la zone 1AU du règlement écrit et graphique du P.L.U.



❖ Etat initial

- Surface : environ 1,5 hectare
- Topographie : pente douce orientée Ouest-Est
- Occupation actuelle du sol : parcelles enherbées et cultivées
- Caractéristiques du bâti existant à proximité : maisons individuelles.

❖ Enjeux

- Urbanisme : tendre vers un quartier intégrant les préoccupations de développement durable
- Paysager : interface entre espace viticole et urbain, situé en entrée de bourg, donc qualité à soigner.
- Equipements : présence des réseaux d'eau, assainissement et électriques.
- Situation géographique : situé en entrée de bourg à proximité des équipements et des commerces (environ 500 mètres).

2. Modalités et principes d'urbanisation

❖ Modalités d'urbanisation :

- ➡ Caractéristique du foncier : 7 parcelles dont 2 en partie urbanisées (588 et 361)
- ➡ Intervention de la collectivité : non
- ➡ Modalité de déblocage : l'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

❖ Principe d'urbanisation :

- ➡ Le règlement est celui de la zone 1AU
- ➡ Vocation principale de la zone : habitat
- ➡ Une densité minimum de 10 logements à l'hectare est obligatoire sur l'ensemble du périmètre de l'OAP (voiries et espace public non inclus), soit la production d'environ 12 logements.

3. Déplacements et stationnement

❖ Entrée de zone :

- ➡ 2 entrées sont prévues : une depuis l'entrée existante au niveau de la rue des Foreys et une seconde depuis la rue des Sources.
- ➡ L'entrée depuis la rue des Sources devra être aménagée et sécurisée.

❖ Sortie de zone :

- ➡ La sortie devra se faire uniquement sur la rue des Foreys. (entrée et sortie de zone).

❖ Voirie :

- ➡ La future voie devra permettre de desservir l'ensemble du quartier.
- ➡ Une aire de retournement sera prévue dans la partie sud de la zone.

❖ Stationnement :

- ➡ Le stationnement devra être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ➡ Il est demandé 2 places de stationnement par logement (hors logements locatifs, article L 123-1-13 du code de l'urbanisme).
- ➡ Une partie de l'espace public de la zone devra prévoir des places de stationnement.

4. Cadre de vie

❖ **Espace public :**

- ➡ Au moins 10 % de la zone devront être affectés à la réalisation d'un espace public.
- ➡ Un point de collecte devra être réalisé. Il sera accessible depuis la rue des Foreys.
- ➡ La mise en place d'un transformateur électrique devra être harmonieusement intégrée dans l'aménagement de la zone.

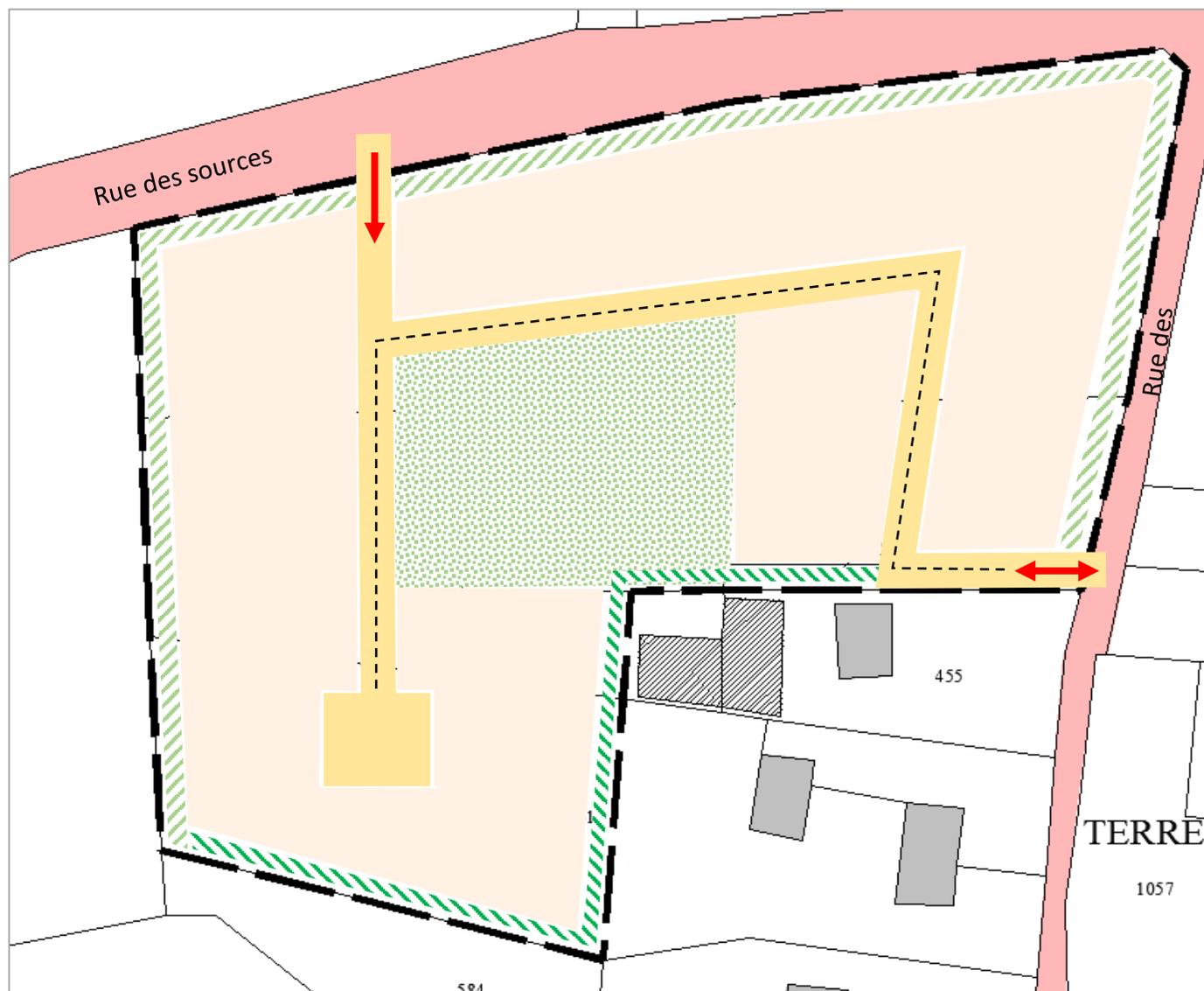
❖ **Paysage et environnement**

- ➡ Les haies existantes seront préservées et notamment celles situées en bordure de la rue des Foreys et de la rue des Sources.
- ➡ L'aménagement paysager sera réalisé par des arbres à feuilles caduques.
- ➡ Une cohérence et une harmonie entre les clôtures des propriétés seront exigées.
- ➡ L'implantation des constructions devra suivre une disposition harmonieuse.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

5. Schéma de principe

-  Voie existante
-  Principe de voie à créer
-  Voie à double sens
-  Aire de retournement
-  Entrée unique
-  Entrée et sortie
-  Préservation et maintien de la bande arborée
-  Traitement paysager (alignement d'arbre à mettre en place)
-  Zone d'implantation des constructions
-  Espace public à créer

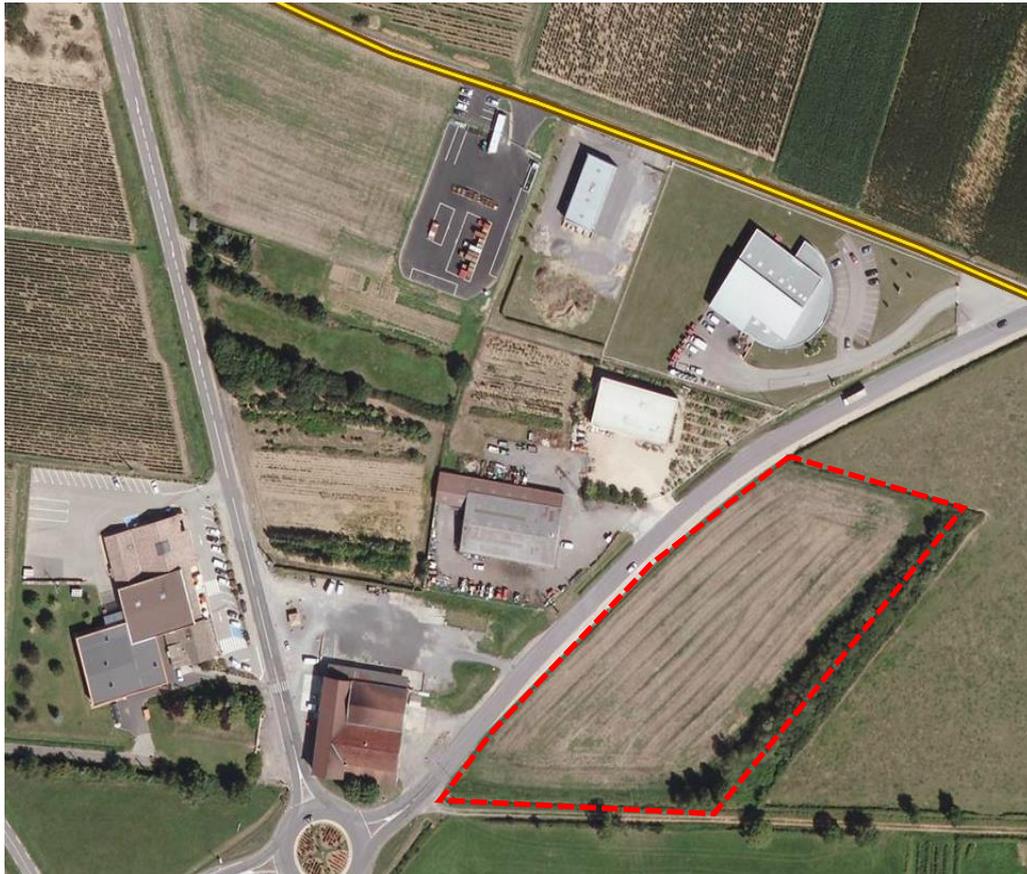


Orientation n°2 : Secteur « Terres Neyme »

1. Localisation, état initial et enjeux

❖ Localisation

Le secteur se situe en entrée de ville, dans la partie Nord de la commune. Il est délimité par la RD 169 « route de Julienas » à l'Ouest un chemin rural au Sud. Ce secteur correspond à la zone UXa du règlement écrit et graphique du P.L.U.



❖ Etat initial

- Surface : environ 1 hectare
- Topographie : terrain plat
- Occupation actuelle du sol : parcelle cultivée
- Caractéristiques du bâti existant à proximité : bâtiments à vocation économique (activités artisanales et viticoles).

❖ Enjeux

- Urbanisme : Développer une zone d'activités spécialisées dans le domaine viticole, vinicole et artisanal.
- Paysager : interface entre espace agricole et urbain, situé en entrée de ville, donc qualité à soigner.
- Equipements : présence des réseaux d'eau, assainissement et électriques.
- Situation géographique : situé en entrée de ville, le long de la RD 169.

2. Modalités et principes d'urbanisation

❖ Modalités d'urbanisation :

- ➡ Caractéristique du foncier : 1 parcelle (235)
- ➡ Intervention de la collectivité : non
- ➡ Modalité de déblocage : l'urbanisation de la zone est conditionnée à un aménagement d'ensemble.

❖ Principe d'urbanisation :

- ➡ Le règlement est celui de la zone UXa
- ➡ Vocation principale de la zone : économique
- ➡ En application de l'article L 123-1-5 II 2° du Code de l'urbanisme, seuls sont autorisés les bâtiments à vocation artisanale, viticole et vinicole.
- ➡ Les constructions devront être implantées avec un retrait d'au moins 10 mètres depuis l'axe de la RD 169.
- ➡ La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à partir du sol existant.

3. Déplacements et stationnement

❖ Entrée et sortie de zone :

- ➡ L'entrée et la sortie de la zone se feront en un unique point depuis la RD 169.

❖ Voirie :

- ➡ La future voie devra permettre de desservir l'ensemble de la zone.
- ➡ Une aire de retournement sera prévue dans l'aménagement du secteur.

❖ Stationnement :

- ➡ Le stationnement devra être géré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.
- ➡ Les aires de stationnement seront dimensionnées au prorata des besoins engendrés par la ou les activités concernées.

4. Cadre de vie

❖ **Paysage et environnement**

- ➡ Les arbres existants seront préservés et notamment ceux situés en fond de parcelle.
- ➡ Les espaces libres de toute construction et non occupés par des aires de stationnement doivent être plantés ou recevoir un aménagement paysagé.
- ➡ Il sera demandé de réaliser un aménagement paysager sur les franges du secteur, tout en préservant les fossés existants.
- ➡ L'implantation des constructions devra suivre une disposition harmonieuse.

L'aménagement du secteur est à réaliser en concertation avec la commune, des modifications seront possibles en cas de besoin ou de propositions d'aménagement pertinentes et sous réserve de l'autorisation de la commune.

5. Schéma de principe

