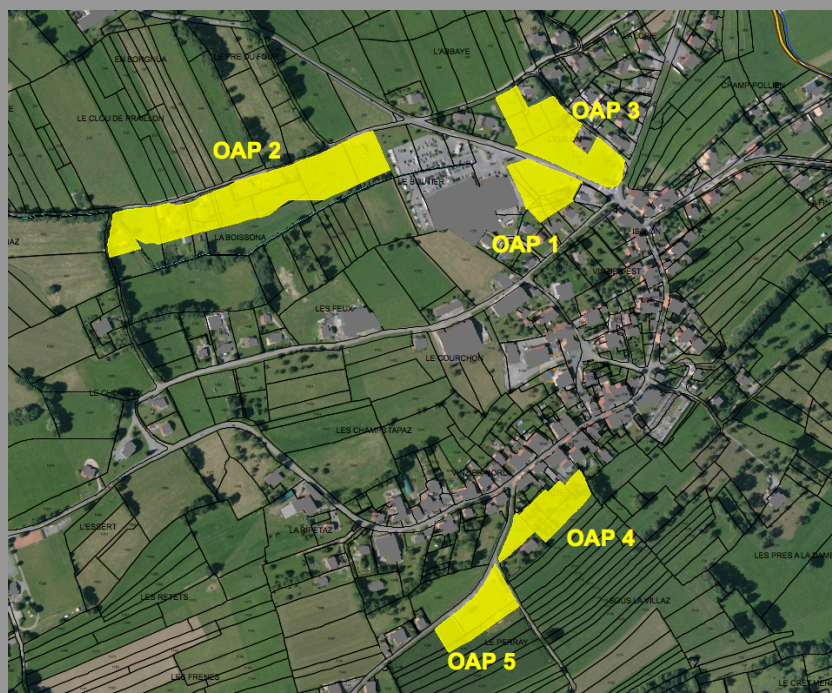


Département de la Haute-Savoie

COMMUNE DE VINZIER

PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION N°1



4 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROBATION

DATE	PHASE	PROCEDURE
25/03/2011	Approbation	Elaboration
27/04/2018	Approbation	Révision N°1
03/05/2022	Approbation	Rév allégée N°1

Certifié conforme, et vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 3 mai 2022 approuvant la Révision Allégée N°1 du P.L.U. de VINZIER.

Le Maire, Mme Marie Pierre GIRARD

**Mai
2022**

ARCHITECTURE



EURL Pascal GIRARD
EURL Alain VULLIEZ
ATELIER AXE

URBANISME

Architecte Urbaniste DUG - Plasticien en environnement DNBA
Architecte Urbaniste DPLG - Expert cour d'appel de Chambéry

35, Grande Rue 74200 THONON LES BAINS

PAYSAGISME

Tél : 04 50 26 11 87

Fax : 04 50 71 29 14

E-mail : atelier.axe@wanadoo.fr

1 - L'ESPRIT DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement et de programmation définies ci-dessous **permettent de satisfaire les objectifs d'aménagement recherchés par secteurs**, notamment d'organisation urbaine pour l'extension des pôles existants et l'aménagement des espaces libres de l'enveloppe urbaine.

Pour le premier objectif **d'extension des pôles existants**, les prescriptions définissent les axes de projets urbains, déterminant, dans leurs principes, l'organisation, la nature et la fonction des espaces, notamment collectifs.

Pour le second objectif **d'organisation interne de l'urbanisation**, les prescriptions peuvent être d'ordre plus général. Elles déterminent les conditions d'ouverture à l'urbanisation, les principes de desserte, etc...

Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations d'aménagement. Elles sont définies par des plans ou schémas de principe, des prescriptions sans caractère réglementaire strict dont le degré de précision varie selon les enjeux de chaque secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (article L-151-6 du Code de l'Urbanisme).

La circulaire ministérielle d'application de la Loi UH (Urbanisme et Habitat) précisait que les opérations d'aménagement **doivent en respecter l'esprit**, sans les prendre au pied de la lettre, notamment du point de vue dimensionnel (nombre de constructions, localisation précise d'une voirie, etc...).

Rappel du contexte juridique :

Extrait de la circulaire N° 2003 48 UHC 31 07 03 ayant défini l'esprit et la finalité des orientations d'aménagement lors de leur création :

« Les orientations d'aménagement s'imposent aux opérations de construction ou d'aménagement en termes de compatibilité, c'est-à-dire que ces opérations doivent en respecter l'esprit sans les suivre au pied de la lettre. Le règlement et ses documents graphiques s'imposent en termes de conformité, c'est-à-dire que leurs règles doivent être respectées strictement ».

Article L151-6 du Code de l'Urbanisme

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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° 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 ;
- 2° 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 ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6° 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](#).

2 - SECTEURS FAISANT L'OBJET D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.

2.1 - TABLEAU DE SYNTHESE DES POTENTIALITES D'ACCUEIL ET DE CONSTRUCTIONS DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

N° OAp	Localisation Intitulé	Zone PLU	Objectifs aménagement	Surface	Nb logts
OAp1	Entrée Ouest	UA	Traiter une entrée urbaine.	0,48	30
OAp2	La Boissonna		Conforter le secteur d'activités par une zone mixte.	2,05	
OAp3	L'Isalon	UB	Obtenir une urbanisation cohérente du secteur, traiter une entrée urbaine.	1,03	31
OAp4	Vers Fruitière Extension Est du Chef-lieu	UA	Réaliser une urbanisation cohérente constituant une extension du chef-lieu.	0,56	12
OAp5	Fruitière	UA		0,53	10
	TOTAL			4,73	83

En dépit de la pression foncière forte sur le secteur, on constate un taux de rétention de l'ordre qui peut atteindre 30 voir 50%.

S'agissant de secteurs vierges de constructions, on peut supposer que les objectifs affichés d'organisation de l'urbanisation et d'économie du territoire conduiront à un taux de rétention moindre.

Concernant l'évaluation des capacités : les orientations définissent un volume de construction . Selon qu'il s'agit d'habitat groupé ou intermédiaire, le même volume peut avoir une capacité de logements variant du simple au double , voir au triple selon la taille des logements.

2.2 - METHODE DE CALCUL DES POTENTIALITES DE CONSTRUCTIONS EN FONCTION DE LA DENSITE DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

REVISION N°1 du PLU de VINZIER

30/04/2021

i - EVALUATION DES CAPACITES DES SECTEURS SOUMIS A ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT et de PROGRAMMATION (OAP)

L'évaluation de la capacité des OAP a été effectuée de manière suivante: Surface d'emprise au sol des constructions (Se) mesurée sur le schéma de principe X nombre de niveaux des constructions (exemple : Nn= 3,5 s'il s'agit d'un volume R+2+combles) pour obtenir une surface de plancher totale, diminuée de 20% (circulations communes, locaux annexes) , divisé par 70 (surface de plancher moyenne d'un T3)

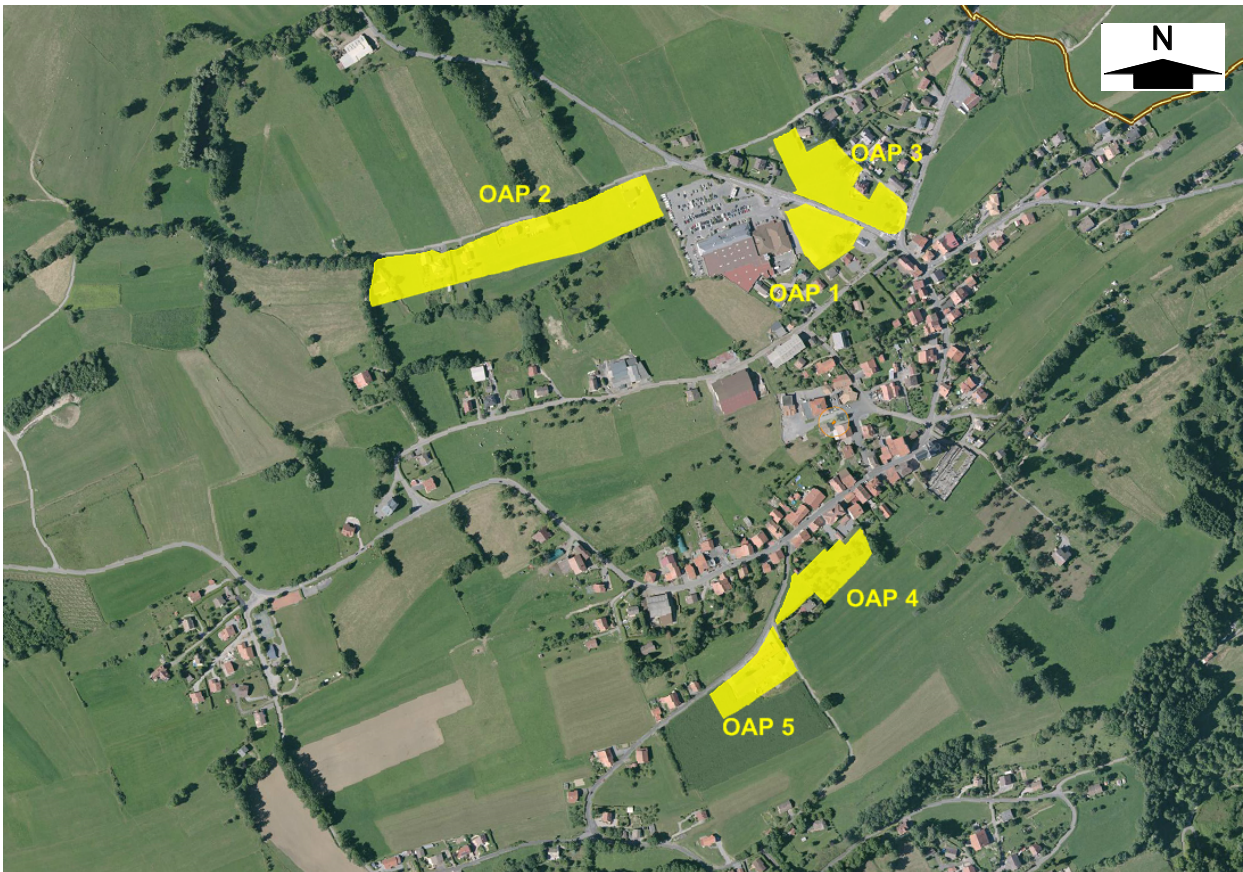
N° OA	Nom / localisation	zone / PLU	Surface totale (ha)			Nb logts Hab Indiv			Nb logts Hab group			Nb logts Hab Collec	Nb logts Total	Equivalent Nb d'habitants
OAP N°1	Entrée Ouest	UA	0,48			0			0			30	30	76
OAP N°2	La Boissona		2,05				Secteur mixte non comptabilisé*							
OAP N°3	L'Isalon	UB	1,03			6			10			15	31	79
OAP N° 4	Vers Fruitière, Extension Est du Chef-lieu	UA	0,56			0			0			12	12	30
OAP N° 5	Fruitière	UA	0,53			0			0			10	10	25
TOTAL			4,73			6			10			67	83	210

TOTAUX						Nb logts Hab Indiv			Nb logts Hab group			Nb logts Hab Collec	Nb logts Total
Répartition des différentes formes urbaines en pourcentage dans les secteurs à OAP						7%			12%			81%	100%

*Les logements constituent seulement une éventualité qui n'est pas certaine d'être exploitée

3 - DESCRIPTIF DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION PAR SECTEURS

LOCALISATION DES OAP SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL :



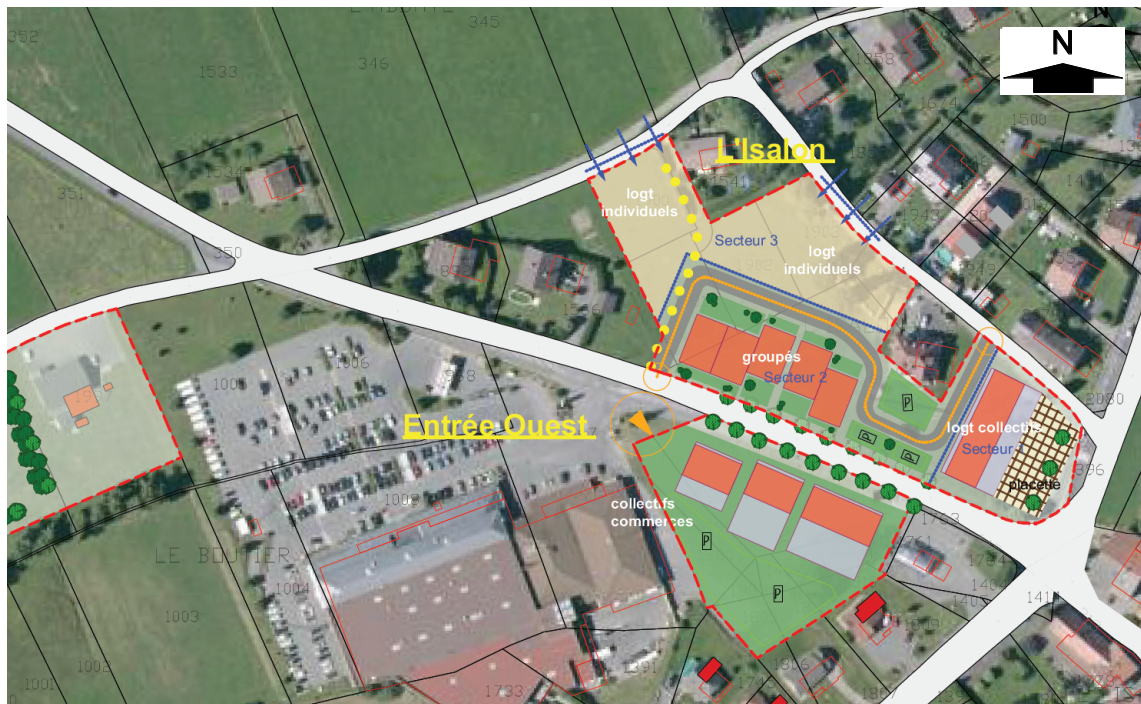
• **OAP N°1 : Entrée Ouest**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est de traiter une entrée urbaine du chef-lieu en affirmant l'effet de rue par un alignement des constructions.

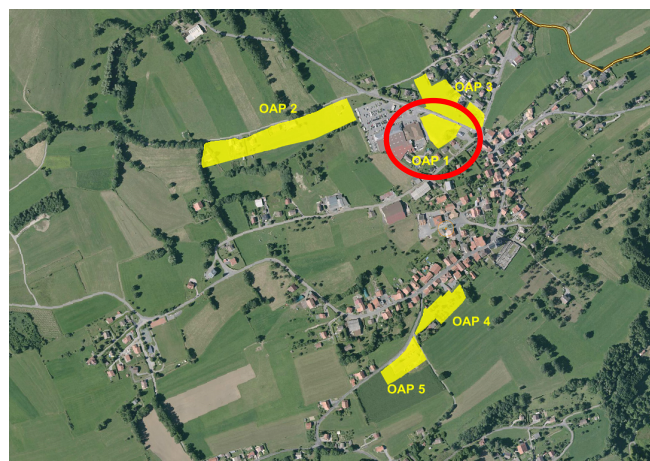
• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Entrée Ouest du Chef-Lieu.

NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

• **Desserte, organisation, stationnement :**

L'accès sur la RD sera commun avec celui de l'OAP N°5 de l'Isalon.

Le stationnement nécessaire à l'opération sera majoritairement aménagé sur l'arrière de l'opération au Sud. La possibilité de mutualiser le stationnement avec le stationnement des surfaces commerciales situées à proximité devra être étudié.

Au Nord, en bordure de la route départementale, les quelques places de stationnement qui pourraient être aménagées seront à destination exclusive des commerces.

• **Intégration urbaine et paysagère, typologie des constructions :**

Les constructions devront respecter un alignement sur leur plus grande façade, parallèlement à la route départementale de façon à présenter un effet affirmé de rue.

Les constructions seront exclusivement à usage d'habitat collectif. Elles devront obligatoirement comporter un commerce au rez de chaussée.

Les surfaces commerciales du rez de chaussée peuvent être prolongées au sud sans limitation d'emprise au sol.

En limite de l'espace public, un alignement d'arbres de haute tige viendra souligner la rue.

• **Objectif de mixité sociale :**

Sur l'ensemble de l'OAP, une servitude est instituée sur la totalité de l'assiette foncière en vue de la réalisation d'au moins 20 % de logements sociaux (collectifs), en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

• **Stationnement :**

Pour les commerces créés dans l'OAP, il n'est exigé qu'une place de stationnement par commerce.

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UA.

OAP N°2 : La Boissonna

• Objectif / vocation de la zone :

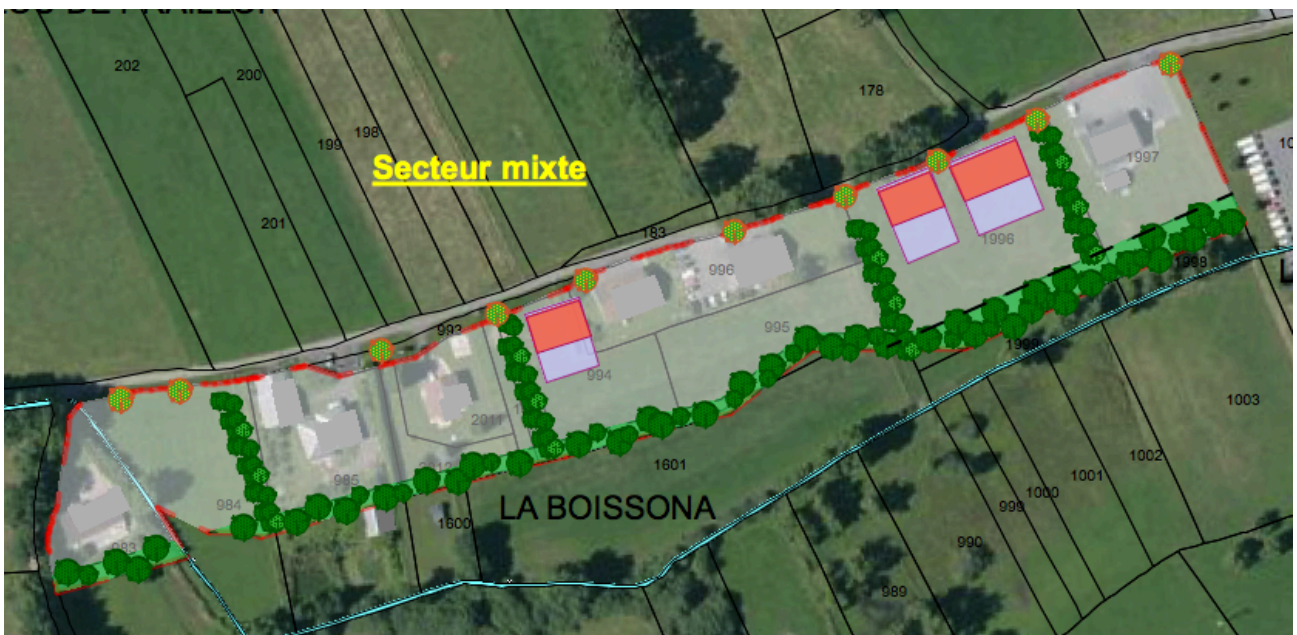
L'objectif est de conforter le secteur d'activités existant par une zone mixte (habitat / activités).

Les constructions à usage mixte (activité / logement) pourront s'implanter dans les dents creuses ou en renouvellement des bâtiments existants.

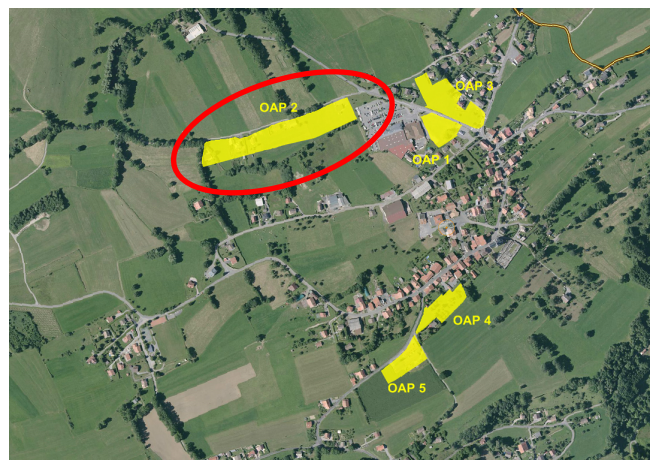
• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Localisation : Entrée Nord -Ouest du chef-lieu

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

-L'opération d'aménagement doit porter sur des entités cohérentes.

-Le plan de gestion de compensation de la zone humide doit avoir été programmé par la collectivité en ayant la charge.

Sont interdites les opérations d'aménagement ne comportant pas un aménagement paysager en partie sud de la zone.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

• **Desserte, organisation, stationnement:**

On privilégiera la recherche d'accès commun regroupant deux lots ou plus.

Les aires de stationnement seront aménagées en partie Nord.

Une étude devra être présentée, définissant les besoins en stationnement nécessaires à la nature de l'activité et du commerce.

Il n'est pas demandé d'exigence spécifique en matière de stationnement pour la partie habitation.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

En partie Sud, il devra être aménagé un espace tampon végétalisé de 5 à 10m minimum de largeur, prolongeant la zone humide existante.

Les espaces situés au Nord des constructions devront être dotés d'un alignement d'arbres parallèle à la voie (Route de la Boissonna). Le principe d'implantation sera adapté à la configuration de la parcelle, aux accès etc..

Cette disposition ne concerne que les terrains libres.

Les limites séparatives entre lots devront être végétalisées (espèces indigènes).

De manière générale, les aires de dépôt, éléments techniques (citernes, transformateurs, etc..) devront être dissimulés de la vue des tiers par des plantations.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions peuvent être, soit des bâtiments d'activité, soit des bâtiments mixtes : habitat et activité ne comportant qu'un seul logement dans la limite de 120m² de SP par logement.

Les logements prendront préférentiellement place au-dessus du local d'activité.

Les constructions à usage exclusif de logement ne sont pas autorisées.

Au Sud, côté zone humide existante, en cas de toiture-terrasse, celles-ci devront être végétalisées.

La hauteur des constructions (R+1+combles) ne devra pas excéder 10m. La hauteur du rez dépendra de la nature du local d'activités . Elle devra être justifiée par des impératifs techniques. Les enseignes devront être intégrées à la construction. Elles pourront être regroupées sous forme de totems à l'entrée de la zone.

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 0,40.

Le sens de faitage sera parallèle à la Route de la Boissonna, à l'instar des constructions existantes.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

Réseaux :

Les constructions doivent être raccordées à l'ensemble des réseaux publics secs et au réseau d'eaux usées.

Eaux pluviales : après traitement et rétention, elles devront être rejetées dans la zone humide afin de l'alimenter. La gestion des eaux pluviales devra respecter trois principes :

1. Le traitement

Il doit permettre de contenir les pollutions, et notamment celles issues de la voirie comme les matières en suspensions et les hydrocarbures

2. La rétention

Les projets doivent être neutres du point de vue des écoulements superficiels. Les volumes de rétention devront compenser les surfaces imperméabilisées.

3. Le rejet

On privilégiera des zones de diffusions diffuses (zone de rejet végétalisée, noue, etc) afin d'alimenter la zone humide de manière diffuse en évitant les rejets localisés, source d'érosion.

• **Stationnement :**

Une étude devra être produite sur les besoins en stationnement liés à l'activité créée.

Il n'y a pas d'autres dispositions réglementaires pour cette OAP.

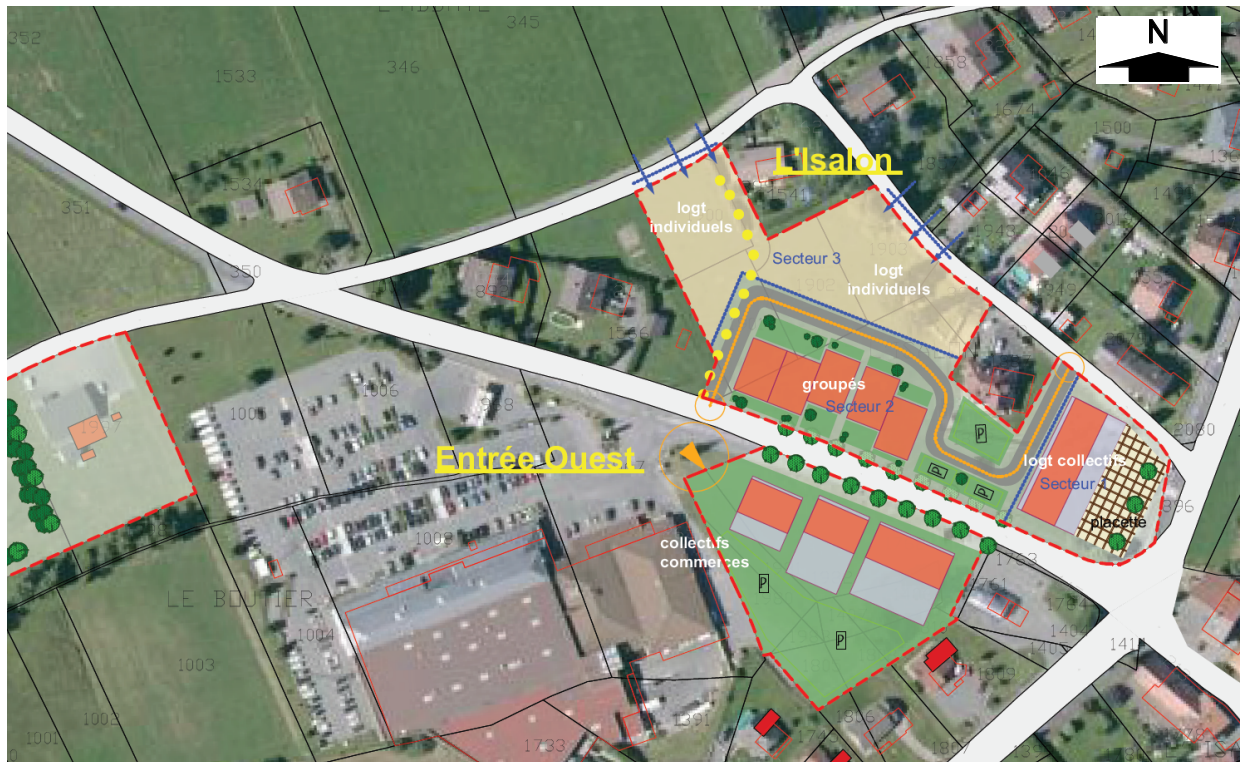
• **OAP N° 3 : « L'ISALON »**

• **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif est d'obtenir une urbanisation cohérente du secteur, redéfinissant avec l'OAP N°2 une nouvelle entrée du chef-lieu

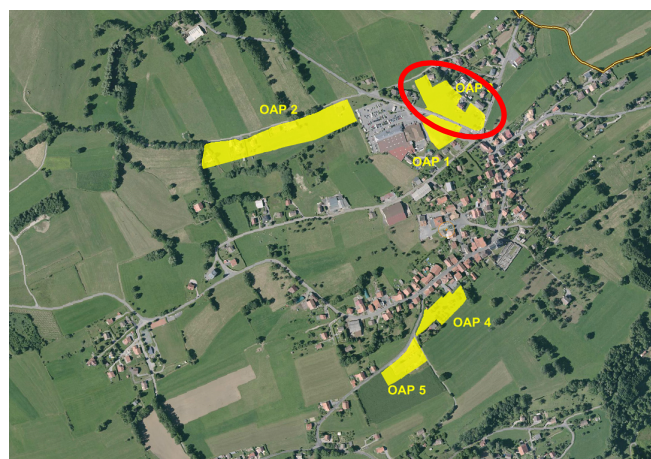
• **Schéma de principe d'aménagement de la zone :**

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation : Entrée Ouest du Chef-Lieu.

NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de l'un ou l'autre des secteurs.

Sont interdites les opérations d'aménagement ou tranches d'opération non compatibles avec :

- le schéma de principe d'organisation de la zone,
- un développement ultérieur cohérent de la zone,

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

• **Desserte, organisation :**

L'OAP peut être desservie soit depuis la Route Départementale (accès commun avec l'OAP N°1) soit depuis les voies communales situées à l'Ouest (Impasse de l'Abbaye) et au Nord (Chemin de l'Isalon).

L'OAP comprend 3 secteurs : Secteur 1 à vocation d'habitat collectif ; secteur 2 à vocation d'habitat groupé ou intermédiaire, secteur 3 à vocation d'habitat individuel ou groupé.

Les voies de desserte seront situées sur l'arrière des constructions.

Une aire de stationnement, pouvant être mutualisée sera aménagée entre les secteurs 1 et 2.

Des cheminements piétons permettront de relier l'opération vers la voirie communale Nord-Ouest vers le lieu-dit l'Abbaye et à la Route Départementale.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

En limite de l'espace public, un alignement d'arbres de haute tige viendra souligner la rue.

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

Les constructions du secteur devront être implantées parallèlement à la voie (cf Schéma).

Secteur 1 : A l'Est du ou des bâtiments, entre ceux-ci et la Route Départementale devra être aménagé un espace collectif accessible au public.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

• **Stationnement :**

Pour le secteur 1, dans le cas de la réalisation de commerce, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par commerce créé. L'espace collectif ouvert au public situé à l'Est accueillera des places des stationnement banalisées.

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UB.

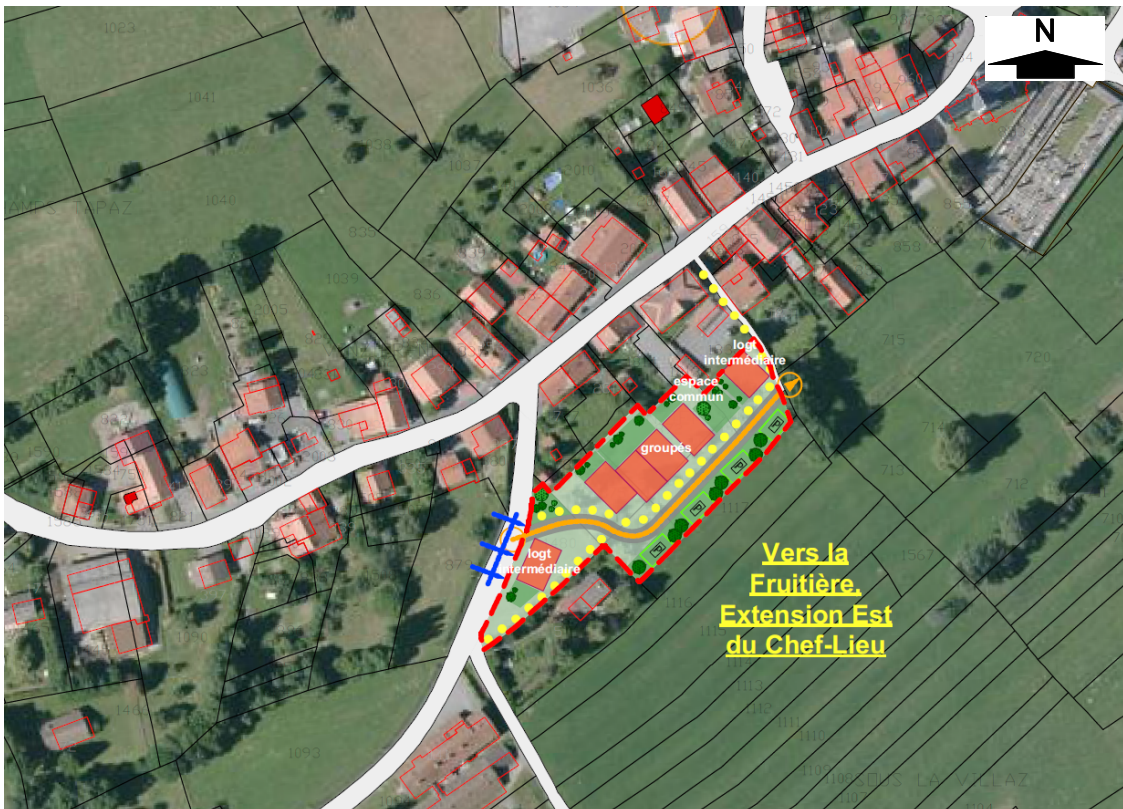
• OAP N°4 : Vers fruitière, extension Sud du chef-lieu

• Objectif / vocation de la zone :

L'objectif est de réaliser une urbanisation cohérente, sous forme d'habitat groupé et intermédiaire, constituant une extension du chef-lieu.

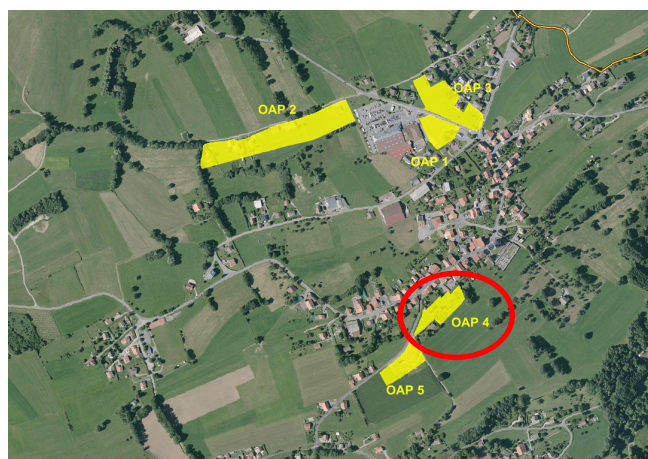
• Schéma de principe d'aménagement de la zone :

Les opérations d'aménagement doivent respecter les orientations suivantes et l'esprit du schéma de principe ci-après :



Localisation :

NOTA : Le nombre de constructions n'est pas à respecter à l'unité près. Le dessin est indicatif.



• **Conditions d'ouverture à l'urbanisation :**

L'opération d'aménagement doit porter sur la totalité de la zone.

• **Prescriptions particulières d'aménagement à respecter :**

(Qualité environnementale, prévention des risques)

(Qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère)

• **Desserte, organisation :**

L'opération sera desservie par une voie de desserte située en partie Sud (Route de la Bordaize). Cette voie sera prolongée par un cheminement piéton permettant un raccordement à la rue (nom de la rue) principale du chef-lieu au droit de la bibliothèque.

Ce cheminement sera distinct de l'espace de la voirie et séparée de celle-ci par une bordure et un terre-plein planté lorsque la disposition des accès individuels des logements le permet.

La voie de desserte devra ultérieurement pouvoir être prolongée en direction du cimetière.

Le projet d'aménagement devra prévoir la réalisation d'aires pour le stockage et le tri des déchets à proximité de l'accès principal, dissimulées de la vue des tiers par des plantations d'espèces locales.

Un linéaire de stationnement banalisé, sera aménagé en limite sud.

• **Intégration urbaine et paysagère :**

Le linéaire de stationnement banalisé aménagé en limite sud sera entrecoupé de plantations (essences locales).

• **Forme urbaine, implantation et typologie des constructions :**

L'opération d'aménagement sera composée de logements individuels groupés et de logements intermédiaires. La disposition figurant au schéma est indicative.

La composition de l'ensemble peut admettre qu'un lot isolé accueille un logement individuel.

• **Autres dispositions / règles générales à respecter :**

(Le cas échéant : stationnement, desserte par les transports en commun, voies et réseaux)

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UA .

OAP N°5 : Fruitière

- **Objectif / vocation de la zone :**

L'objectif de cette OAP est de rénover le bâtiment de la fruitière sa vocation étant conserver ou de conforter le secteur par une zone mixte en cas de changement de destination, c'est à dire en cas de non aboutissement du projet de réactivation de la fruitière.

Dans ce dernier cas les installations existantes ne pourront être reconverties qu'à destination d'habitat collectif.

En dehors des prescriptions particulières énoncées ci-dessus, les règles applicables à la zone sont celles de la zone UA .