

COMMUNE DE VEYRAS
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

PLAN LOCAL D'URBANISME

2.2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

P.L.U DE LA COMMUNE DE VEYRAS PIECE 2.2 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie :	

SOMMAIRE

Préambule.....	4
Les orientations d'aménagement et de programmation du PLU de Veyras	5
1.1 La définition des principes généraux.....	6
1.1.1 L'eau dans les aménagements	6
1.1.2 Le tissu bocager à renforcer	6
1.1.3 Les circulations	7
1.1.4 Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter	8
1.1.5 Une gestion intégrée.....	8
1.2 Site de projet et Prescriptions	9
1.2.1 Zone 1AU de la Combe Ouest.....	9
1.2.2 Zone 1AU de la Combe Sud Est.....	11
1.3 Programmation.....	13

PREAMBULE

L'article L123-1 du Code de l'Urbanisme indique que :

« Le plan local d'urbanisme respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. [...] »

Le nouvel article L123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise :

« 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, 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 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, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs. [...] »

Les principes annoncés dans les orientations d'aménagement ont un caractère normatif au regard du droit des sols, de la constructibilité et de l'aménagement. Elles complètent les dispositions du zonage et du règlement en y étant compatible mais sans s'y substituer.

Aussi tel que le stipule l'article L.123-5 du Code de l'Urbanisme, la délivrance des autorisations d'occupation, d'utilisation et d'aménager (certificats d'urbanisme, permis de construire, permis d'aménager,...) les secteurs de la commune qu'elles couvrent doivent être compatibles avec les principes énoncés.

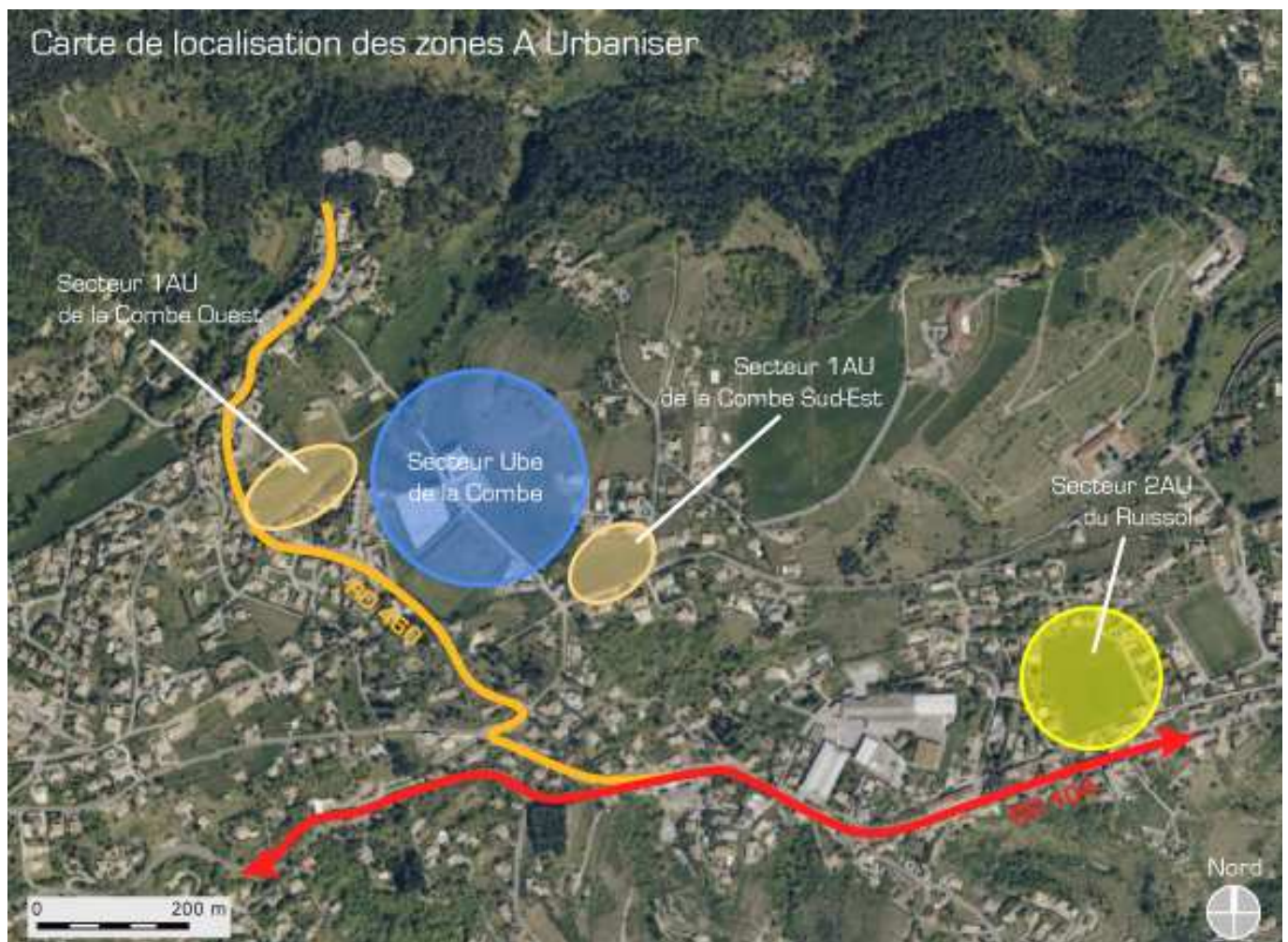
LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU PLU DE VEYRAS

Au travers du PADD, municipalité s'est engagée dans un projet urbain durable et cohérent. L'ambition générale de la commune est de recréer du lien entre les différentes extensions urbaines et d'améliorer l'harmonie de l'agglomération. Cet objectif passe notamment par une réflexion poussée sur les zones d'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation visent à s'assurer de l'atteinte de ces objectifs généraux au niveau de chaque opération d'aménagement. Ainsi, à titre d'exemple, chacune d'entre elle s'assure de la réalisation de liaisons entre les différents quartiers et notamment de la réalisation de liaisons douces, chacune tend à promouvoir un urbanisme plus dense et plus respectueux des formes anciennes permettant la densité.

Deux secteurs font l'objet de ces orientations d'aménagement et de programmation sur Veyras :

- 1 – le secteur 1AU de la Combe Ouest ;
- 2 – le secteur 1AUa de la Combe Sud-Est.



1.1 LA DEFINITION DES PRINCIPES GENERAUX

1.1.1 L'eau dans les aménagements

La commune de Veyras est traversée par trois cours d'eau d'Ouest en Est : le Mézaillon, le Chalaron et l'Ouvèze. La partie la plus urbanisée est traversée par le Chalaron. La Mézaillon se trouve au Nord du territoire communal et l'Ouvèze est en limite Sud. Le relief est assez marqué sur la commune. Les ruissellements peuvent être assez importants sur certains secteurs.

Les différentes rivières sont des entités importantes tant d'un point de vue paysager que d'un point de vue écologique. Ils participent à l'identité de la commune et créent une trame bleue pouvant être complétée d'une trame verte importante pour la richesse faunistique et floristique de la commune et permettant la migration des espèces.

Aussi, L'objectif sur les sites de projet sera de limiter l'imperméabilisation des sols en mettant en œuvre des outils permettant de limiter les risques liés au ruissellement des eaux. Des aménagements ponctuels pourront ainsi être créés. Ils prendront la forme de bassin de rétention paysager ou de noues. Par ces aménagements on cherchera à limiter l'impact des eaux de pluies sur les zones urbaines mais également sur le réseau d'assainissement.

La présence de l'eau sur la commune est révélée par une végétation abondante et variée qui participe à la construction du paysage communal. On trouve également des zones humides sur les secteurs à proximité du Chalaron. Ces zones doivent être protégées au regard de l'importance qu'elles jouent pour le maintien de la biodiversité.



Bassin de rétention paysager en entrée de lotissement et noues aménagées au cœur d'un espace public dans un lotissement.

1.1.2 Le tissu bocager à renforcer

Différents alignements d'arbres ou petits massifs arbustifs sont présents sur les sites de projet. Il conviendra de s'appuyer sur ces haies existantes pour orienter le développement et l'aménagement des sites. Composés d'essences variées, les haies et les boisements assurent à la commune un cadre de vie de qualité.

Les haies encore existantes et replantées animent le paysage communal et permettent de lutter contre l'érosion des sols. Dans certains cas, notamment sur les secteurs en crête, le bocage peut atténuer les vents.

Un des enjeux majeur pour le projet urbain de Veyras est de favoriser l'intégration paysagère des différents sites. Situés en au sein de la tache urbaine et en plein cœur d'un espace d'équipement en évolution (secteur de la Combe), les projets doivent s'intégrer au paysage. La reconstitution de haies d'essences locales marquera la création des nouvelles constructions.

La structuration des sites à l'intérieur d'un écrin végétal confortera le paysage de la commune et affirmera son patrimoine rural.

Les clôtures devront recevoir un traitement uniforme.

Les différentes voies traversant les sites devront recevoir un traitement paysager de qualité.

1.1.3 Les circulations

L'eau, le maillage bocager et les alignements structurent le paysage ; le réseau viaire structure le développement urbain et organise les déplacements sur la commune.

Les sites de projet sont reliés aux différentes voies communales.

Dans le cadre des projets communaux, le réseau viaire doit assurer une bonne desserte des sites dans leur globalité et anticiper l'évolution de Veyras. Cependant au regard des deux sites présents, de la topographie et de l'évolution de l'urbanisme sur le territoire, il sera difficile de palier à l'aménagement de raquette apportant que très peu de qualité et de possibilité d'évolution. A minima et dès que c'est possible des cheminements doux devront être prévu afin de relier les raquettes aux autres secteurs de la commune.

Les voies se rattacheront aux axes existants longeant les sites de projet et recevront un traitement qui affirmera leur statut d'axe structurant des sites de projets. Sur ces axes, la mise en place d'un réseau de gestion des eaux pluviales et un traitement paysager de qualité permettra de répondre aux différents enjeux. Il est aussi souhaitable de mettre en place un stationnement sur voirie.

Les différentes voiries seront doublées d'un réseau de cheminement doux. Ce dernier viendra s'appuyer sur les voiries mais devra aussi pouvoir s'en écarter dans la mesure où des cônes de vue ont pu être identifiées ou dans le cas où des connexions directes avec l'existant peuvent être créées. Ces espaces de cheminements doux devront être vécus comme des espaces de rencontre et des espaces publics à part entière. Leur traitement est donc primordial. Le choix d'un mobilier urbain de qualité rendra ces espaces attractifs pour les futurs habitants.

La constitution du réseau viaire doit aussi prendre en compte l'existence des autres réseaux. Les développements amèneront la nécessité de créer et d'étendre les différents réseaux (eau potable, assainissement, éclairage public, électricité, télécommunication). Un bon maillage viaire assurera la création d'un maillage de réseaux souterrains de qualité.

Les espaces entre la voirie et les parcelles devront attirer l'attention des aménageurs. Le traitement des limites de propriétés doit être uniformisé pour affirmer la séparation entre espace public et espace privé.

1.1.4 Une forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter

L'organisation du bâti dans les futurs développements doit prendre en compte différents enjeux : architecturaux en respectant l'ordonnancement des maisons environnantes, urbanistiques en respectant les implantations en retrait, et environnementaux en permettant la construction de bâtiment consommant peu d'énergie.

L'implantation des constructions par rapport à la voie est un enjeu important pour tout développement urbain à venir. Elle permet de rationaliser l'utilisation des parcelles, de limiter leur imperméabilisation et de créer un effet d'alignement en retrait affirmant les espaces urbains. Au regard du tissu urbain encadrant les secteurs de projets, on recherche à respecter le type de logements pavillonnaires.

Les développements projetés pourront recevoir des maisons individuelles en bande. On recherchera ainsi à créer un front urbain en jouant sur la mitoyenneté des constructions. On recherche sur ces secteurs à atteindre une densité avoisinant les 12 voire 15 logements à l'hectare.



Logements intermédiaires dans le département du Rhône. Les principes d'alignements des constructions (garage, murs de clôtures, ou encore constructions principales) créé un effet rue. La forme architecturale particulière des logements intermédiaires va dans le sens d'une conception bio-climatique des constructions.

1.1.5 Une gestion intégrée

Le respect du ruissellement naturel des eaux, la création d'un maillage vert et le respect des éléments paysagers existants, la mise en place d'une trame viaire hiérarchisée et la recherche de la mixité urbaine et de la mixité des fonctions sont des enjeux primordiaux pour aller dans le sens d'un urbanisme cohérent et intégrant les enjeux du développement durable.

Les différentes réflexions qui ont guidé l'élaboration des orientations d'aménagement et de programmation de Veyras ont pour enjeu premier l'optimisation et la rationalisation de l'occupation des sols.

Le second enjeu correspond à l'anticipation, la prospective et la mutation du territoire. Le projet urbain de Veyras prévoit le développement urbain à long terme en créant des espaces susceptibles d'accueillir des voiries. La création de connexions, à minima douce, avec l'existant a été un des objectifs premiers.

Les futurs projets devront tenir compte des différents principes des orientations d'aménagement et de programmation. Ils devront également encourager la construction d'habitat plus économe en énergie et une gestion des déchets à l'échelle des différents sites. Le respect de ces principes devra permettre d'améliorer les usages et également de construire un paysage urbain et architectural privilégiant la conception d'ensemble.

Quatre indicateurs sont à retenir pour avoir une gestion intégrée des projets :

- *Mode de gestion des eaux pluviales ;*
- *Qualité paysagère ;*
- *Maillage du réseau viaire et des autres réseaux ;*
- *Forme urbaine et architecturale.*

1.2 SITE DE PROJET ET PRESCRIPTIONS

1.2.1 Zone 1AU de la Combe Ouest

1.2.1.1 Etat des lieux

La zone 1AU du secteur de la Combe Ouest correspond à un secteur interstitiel à l'intérieur de la tache urbaine de Veyras. Ce secteur à proximité de la zone de la Combe est stratégique pour Veyras.

A proximité du site, au Nord, à l'Ouest et au Sud, le tissu urbain se compose de maisons de types individuelles. A l'Est on trouve des logements à vocation sociale qui présentent une densité plus importante que les précédents. Certains de ces logements sont implantés en mitoyenneté. Cette mitoyenneté crée un front urbain reprenant la forme urbaine du village de Veyras ou encore du secteur du Ruissol.

En matière de réseau viaire, la partie Ouest est longée par la route départementale qui permet d'accéder au village de Veyras. Cette route surplombe très largement le site de projet.

A l'Est, on trouve une voie privée qui permettrait de desservir le site.

Le site est par ailleurs encadré par des haies denses qui assureront l'intégration des futures constructions.



1.2.1.2 Prescriptions

Mode de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la zone. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. **L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra ainsi être compensée. Le site n'est aujourd'hui pas imperméabilisé aussi la mise en place de mesure compensatoire doit être prise en compte.**

Qualité paysagère

Le site de projet est encadré par un tissu bocager. Aussi, ce tissu devra être préservé. Les espaces communs comme les voiries devront recevoir un traitement paysager qui viendra renforcer l'aspect paysager de la Combe et apportera une qualité paysagère au site.

Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le site pourra être desservi par le chemin privé existant. Il conviendra de ne pas doubler ce chemin afin de limiter l'imperméabilisation des sols induites par la création d'un deuxième accès. Au vu de la topographie et du différentiel de niveau existant entre la route départementale à l'Ouest et le site de projet, la desserte ne pourra être organisée que par une impasse. Pour autant, il conviendra de relier l'impasse à la RD via un cheminement doux qui pourrait prendre la forme d'une sente ou

d'un escalier aménagé. L'impasse devra accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie devra permettre de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Forme urbaine et architecturale

La zone est encadrée par un tissu se composant de maisons de type pavillonnaires et également de maisons en bande. La densité observée au Sud est d'environ 30 logements à l'hectare. A l'Ouest la densité avoisine les 8.75 hectares. La densité observée au Nord est très faible au regard du tissu urbain environnant. Au regard des différentes densités constatées, l'orientation d'aménagement envisage une densité entre 12 et 15 logements à l'hectare. Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, il est attendu que 40% des logements nouveaux créés sur ce site soit des logements à vocation sociale.

La surface de la zone représente 6 473 mètres². Au regard de la densité proposée, entre 10 à 7 constructions à usage d'habitation pourraient être réalisées sur le site.



Les scénarios ci-après proposent une implantation des constructions au Nord des parcelles et rapprochée de la rue et pour certaines en mitoyenneté afin de créer un effet rue rappelant le centre ancien de Veyras. Ces croquis n'ont pas de valeur réglementaire, ils illustrent ce que pourrait être le projet.



1.2.2 Zone 1AU de la Combe Sud Est

1.2.2.1 Etat des lieux

La zone 1AU du secteur de la Combe Sud Est correspond à un secteur à l'intérieur de la tache urbaine de Veyras. Ce secteur à proximité de la zone de la Combe est stratégique pour Veyras.

A proximité du site, au Nord, à l'Est et au Sud, le tissu urbain se compose de maisons de types individuelles. A l'Est on trouve la zone d'équipements de la Combe qui va être restructurée.

En matière de réseau viaire, la partie Sud-Est est longée par des voies communales qui relient ce secteur aux routes départementales.

On trouve sur le site des taillis et des haies qui séparent le site de projet de la Combe. Au niveau de ces taillis, de légers ressauts offrent une topographie particulière au site.



1.2.2.2 Prescriptions

Mode de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales devra être assurée sur la zone. On recherchera également à favoriser la rétention des eaux pluviales à la parcelle. **L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur devra ainsi être compensée. Le site n'est aujourd'hui pas imperméabilisé aussi la mise en place de mesure compensatoire doit être prise en compte.**

Qualité paysagère

Le site de projet est en partie libre de toute plantation. On trouve quelques bosquets au Nord qui délimitent des talus. Le projet devra intégrer ces talus et utiliser le bosquet comme base à l'aménagement du site au Nord. Ainsi, cet espace pourra être réservé pour l'aménagement d'espace commun et également des jardins privés. Les espaces communs comme les voiries devront recevoir un traitement paysager qui viendra renforcer l'aspect paysager de la Combe et apportera une qualité paysagère au site. Le traitement des limites entre domaines privés et voie communale est essentiel à la bonne intégration du site.

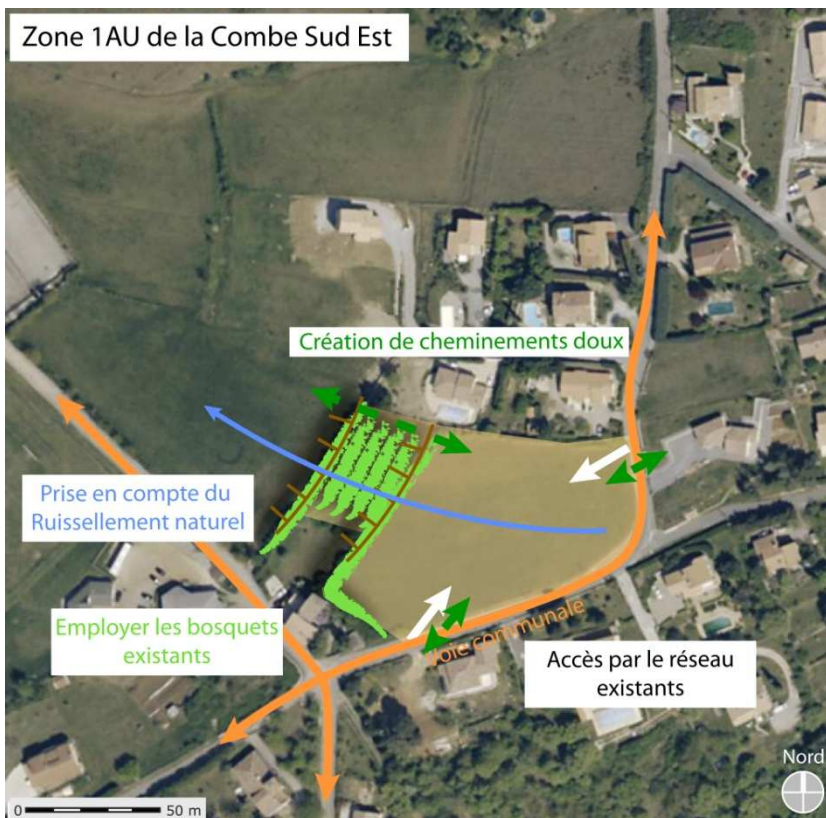
Maillage du réseau viaire et des autres réseaux

Le site pourra être desservi par les voies communales longeant le site au Sud. Au vu de la topographie et des projets individuels existants sur le Nord du site, la desserte pourra être organisée autour d'une voirie centrale qui desservira le site d'Ouest en Est. Un cheminement doux devra être créé pour relier le Nord du site qui recevra un espace commun. Ce cheminement pourrait être continué pour relier le site et son aire de jeu à la zone de la Combe. La voie créée devra accueillir des espaces de circulations douces. La mise en place d'un stationnement sur voirie pourra permettre de répondre aux besoins en stationnement des futurs habitants.

Forme urbaine et architecturale

La zone est encadrée par un tissu se composant de maisons de type pavillonnaires. La densité observée au Nord du site est d'environ 7 logements à l'hectare. Cette densité observée est très faible. Au regard des enjeux en matière de développement urbain, l'orientation d'aménagement envisage une densité entre 12 et 15 logements à l'hectare. Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, il est attendu que 40% des logements nouveaux créés sur ce site soit des logements à vocation sociale.

La surface de la zone représente 7 525 mètres². Au regard de la densité proposée, entre 11 à 9 constructions à usage d'habitation pourraient être réalisées sur le site.



Les scénarios ci-après proposent une implantation des constructions rapprochée de la rue et pour certaines en mitoyenneté afin de créer un effet rue rappelant le centre ancien de Veyras. Ces croquis n'ont pas de valeur réglementaire, ils illustrent ce que pourrait être le projet.



1.3 PROGRAMMATION

Zones	Emprise constructible (m ²)	Nombre de logements
TOTAL Zone 1AU		21 à 16
La Combe-Ouest : une parcelle	6 473	10 à 7
La Combe Sud-Est : deux parcelles	7 525	11 à 9
TOTAL Zone 2AU		20
Le Ruissol : une parcelle	15 700	20
TOTAL Zone AU		41 à 36

Les zones 1AU sont urbanisables sous certaines conditions.

La zone 2AU sera urbanisable après une procédure adaptée de modification du PLU. Le choix a été fait de ne pas prévoir d'orientation d'aménagement et de programmation afin de ne pas anticiper les éventuelles évolutions du document d'urbanisme.