

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE Veyras

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROCÉDURE	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration du PLU	30/03/2004	01/07/2013	25/02/2014
Modification simplifiée n°1			10/04/2015
Modification simplifiée n°2	13/06/2016	/	22/09/2016
Déclaration de projet n°1	14/03/2017		19/06/2018
Modification simplifiée n°3	06/02/2018	/	22/01/2019
Modification simplifiée n°4	29/11/2018		20/06/2019
Modification simplifiée n°5	27/08/2019		28/01/2020
Modification simplifiée n°6			23/01/2023
Modification n°1			22/05/2023

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION.....	3
2.	DEFINITION DES PRINCIPES GENERAUX.....	4
1.1	Eau dans les aménagements .....	4
1.2	Tissu bocager à renforcer .....	4
1.3	Circulation .....	5
1.4	Forme urbaine et architecturale à adapter aux nouvelles manières d'habiter .....	6
1.5	Gestion intégrée .....	6
3.	SITE DE PROJET ET ORIENTATIONS.....	7
1.1	Zone 1AU de la Combe Ouest .....	7
1.2	Zone 1AU de la Combe Sud Est .....	10
4.	PROGRAMMATION/PHASAGE .....	12

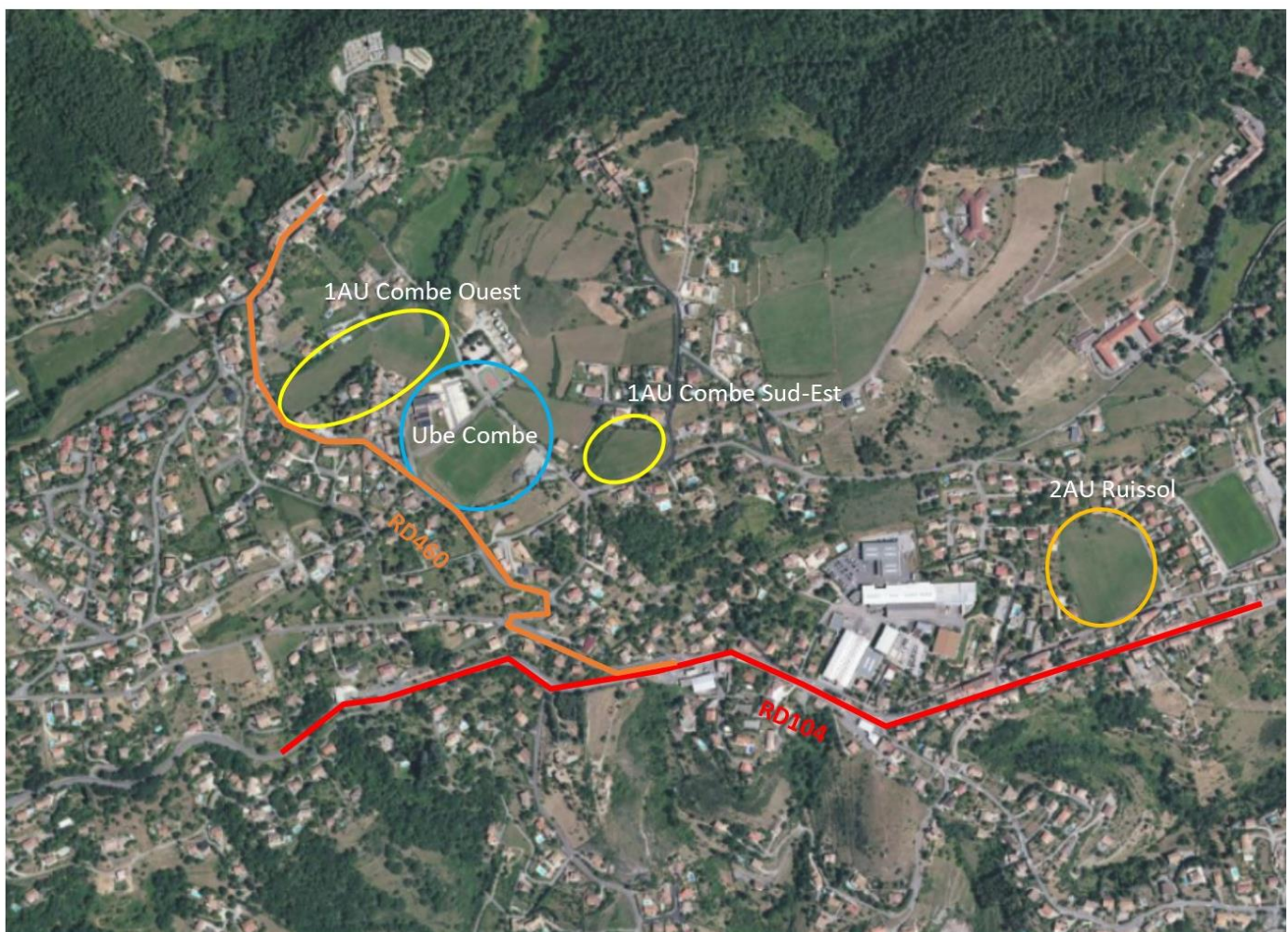
## 1. INTRODUCTION

Au travers du PADD, la 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.



Localisation des zones à urbaniser

## 2. DEFINITION DES PRINCIPES GENERAUX

### 1.1 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

### 1.2 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. Composée 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 majeurs pour le projet urbain de Veyras est de favoriser l'intégration paysagère des différents sites. Situés 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.

### 1.3 Circulation

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.



## 1.4 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 30 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) créent un effet rue. La forme architecturale particulière des logements intermédiaires va dans le sens d'une conception bioclimatique des constructions.

## 1.5 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 ;*
- *Maillage du réseau viaire et des autres réseaux ;*
- *Qualité paysagère ;*
- *Forme urbaine et architecturale.*

### 3. SITE DE PROJET ET ORIENTATIONS

#### 1.1 Zone 1AU de la Combe Ouest

##### a) 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.



Zone 1AU de la Combe Ouest

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 projet.

A l'Est, une voie privée dessert quelques constructions.

C'est le chemin de la Combe, à double sens de circulation, qui dessert ce secteur.

Le site est par ailleurs encadré par des haies denses qui assurent l'intégration des futures constructions, et quelques arbres isolés.

##### b) Orientations

#### Mode de gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la zone : une étude hydraulique précise les ruissellements de surface et les remontées de nappe. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est à favoriser. **L'imperméabilisation des sols due à l'urbanisation du secteur doit 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 doit être préservé. Les espaces communs comme les voiries doivent recevoir un traitement paysager qui vient renforcer le paysage de la Combe et contribue à sa qualité.

## Réseau viaire et stationnement

Au vu de la topographie et du différentiel de niveau existant entre la route départementale à l'Ouest et le site, la desserte routière ne peut être organisée par la route départementale. Néanmoins un cheminement doux en direction de la RD peut prendre la forme d'une sente ou d'un escalier aménagé.

La voie de desserte interne de la zone est à mailler avec le chemin de la Combe. Elle doit accueillir des espaces de circulation douce notamment dans le secteur Est de la zone, et assurer une desserte à double sens de circulation.

Le stationnement des véhicules légers est envisagé sur les espaces privés et au sein de 2 poches de stationnement.

## Développement durable

Le développement durable appliqué au secteur est envisagé de la manière suivante :

- Limiter l'imperméabilisation de chaque lot pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales,
- Concevoir une implantation optimum de la construction sur le terrain d'assiette dans un souci d'optimisation des apports solaires et de réduction des besoins énergétiques.

Un bassin de rétention des eaux pluviales situé en amont de la zone humide gère les eaux de ruissellement de l'opération et préserve la zone humide.

La voie de desserte située à l'Ouest de la zone incorpore dans sa conception une gestion des eaux pluviales tout en facilitant une intégration paysagère de cette conception, comme proposé ci-dessous :



## Qualité urbaine, architecturale et paysagère

La partie Est pour l'accueil de logements collectifs et intermédiaires s'organise sous la forme d'un habitat disposé en suivant les courbes de la voie de desserte interne pour préserver au mieux la zone humide et le bassin de rétention des eaux pluviales.

La partie Ouest pour l'accueil de logements individuels et intermédiaires s'organise sous la forme d'un habitat en bande, implanté en recul léger de la voie de desserte. La voie de desserte assure une circulation apaisée, elle est doublée d'une noue paysagée.

Les haies dans le secteur Ouest sont à préserver ou à créer pour maintenir un espace tampon avec les constructions voisines.

Une haie est à créer en bordure de la salle polyvalente pour marquer une coupure paysagère entre les espaces urbains de vocation différente.

Les arbres isolés repérés sont à maintenir ou à compenser en cas de destruction.

Le secteur bassin de rétention et zone humide s'intègre dans les paysages sous la forme d'un espace prairie urbaine comme ci-dessous :





### Production urbaine attendue

La zone est voisine d'un tissu urbain composé de maisons pavillonnaires et en bande. La densité observée au Sud-Est est d'environ 30 logements à l'hectare, à l'Ouest la densité avoisine les 8 logements à l'hectare, la densité observée au Nord est très faible.

La densité attendue pour ce nouveau quartier en lien avec la place de la commune dans l'armature urbaine est de 25 logements à l'hectare.

La surface de la zone est de 1,33 ha.

La partie Ouest (0,65 ha) est réservée à la production de 12 logements (individuels et intermédiaires) ; la partie Est (0,68 ha) permet la production de logements intermédiaires et collectifs à hauteur de 21 unités.

Est donc attendu un minimum de 33 constructions à usage d'habitation.

Afin de répondre aux enjeux de mixité sociale, 40% des logements sont à vocation sociale, soit 13 logements.



## 1.2 Zone 1AU de la Combe Sud Est

### a) 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 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.



### b) Orientations

#### 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 est 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.



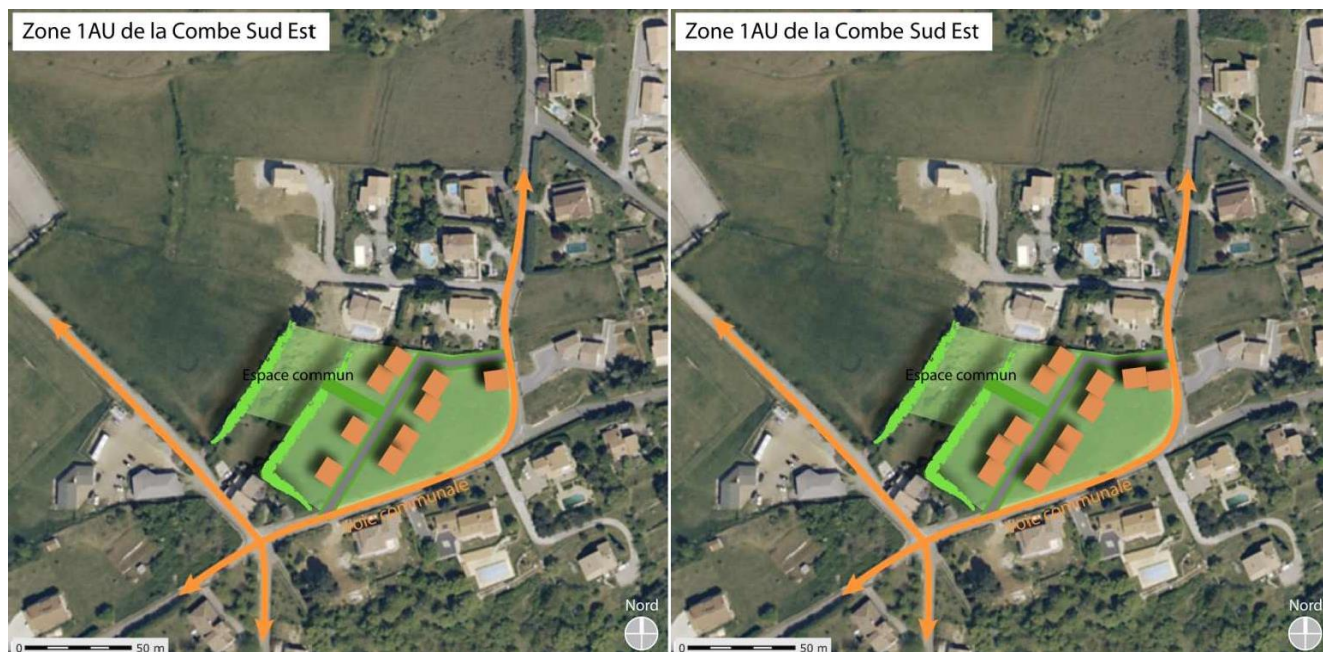
## Forme urbaine et architecturale

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 m<sup>2</sup>. Au regard de la densité proposée, entre 11 à 9 constructions à usage d'habitation pourraient être réalisées sur le site.



Les scénarii 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.



#### 4. PROGRAMMATION/PHASAGE

Zones	Emprise constructible en m <sup>2</sup> (ha)	Nombre de logements attendu	Phasage
<b>Zone 1AU : la Combe-Ouest</b> une parcelle	13 314 (1,33)	33	2023
<b>Zone 1AU : la Combe Sud-Est</b> deux parcelles	7 525 (0,75)	9 à 11	2025
<b>Zone 2AU : le Ruissol</b> une parcelle	15 700 (1,57)	20	Après 2025
<b>TOTAL</b>	36 539 (3,65)	<b>62 à 64</b>	

La zone 2AU sera ouverte à l'urbanisation si les zones 1AU sont réalisées et si les viabilités en limite de la zone 2AU sont en capacité à permettre son ouverture.