



VIVIERS

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VIVIERS

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°1

Approuvée le 14/11/2016

2. - PIÈCE ÉCRITE MODIFIÉE

Annexe n° 5 - Orientations d'Aménagement et de Programmation



*Claude BARNERON - Urbaniste O.P.Q.U.
10, rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE*

5.16.103
nov.-16

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. OAP n°1 : ZONE AUoa1 : LE SECTEUR DE BASSE-BELLIEURE	5
2. OAP n°2 : ZONE auoa5 : LE SECTEUR DE BARULAS.....	8
3. OAP N°3 : ZONE AUoa2 : LE SECTEUR DE ST ALBAN.....	11
4. OAP N°4 : ZONE AUoa3 : LE SECTEUR CITE LAFARGE	12
5. OAP N°5 : ZONES AUob : LES SECTEURS DE EYMIEUX ET LONGEAVOUX	13
6. OAP N°6 : ZONE AUf : LE SECTEUR DE LA CITE DU BARRAGE.....	15
7. OAP N°7 : ZONE AUoa4 : SECTEUR DE BARULAS - FAUBOURG SAINT JACQUES	16
8. OAP N°8 : THEMATIQUE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES QUARTIERS OUEST DE LA VILLE	18

PREAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont des dispositions particulières permettant de préciser le projet d'aménagement et de développement durables sur certains secteurs de la commune.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (loi Grenelle II) dispose en son article 19 que les Plans locaux d'urbanisme comportent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ces orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies de la façon suivante :

Article L.151-6 du code de l'urbanisme :

« 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.

[...] »

Ainsi, les Orientations d'Aménagement du PLU permettent de préciser les principes d'aménagement retenus pour des quartiers, rues ou secteurs particuliers de la commune.

Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement, lorsqu'elles existent, et avec leurs documents graphiques.

Philosophie générale

En lien avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) apportent une réponse aux besoins exprimés en matière d'accueil de population et d'équipements dans l'optique d'une confortation de son économie et de sa politique d'habitat. Elle garantit une urbanisation maîtrisée de la commune, par densification et un épaissement limité des tissus urbains existants.

REPERAGE DES DIFFERENTES OAP



1. OAP N°1 : ZONE AUOa1 : LE SECTEUR DE BASSE-BELLIEURE

1.1 Description générale

Le périmètre de l'OAP Basse-Bellieure est la zone AUOa1 au PLU. Cette zone est sous la maîtrise foncière de la C.C.DRAGA et de la commune. Le secteur de Basse-Bellieure est encadré par le faubourg des Sautelles au nord (RD 86), l'avenue du 19 mars 1962 à l'est, la voie communale de Bellieure n°94 au sud, et le lotissement des Peupliers à l'Ouest.

D'une superficie de 1.8 ha environ, sa surface constructible est de 1.33 ha, hors secteur à protéger pour « bassin de rétention », de 1515 m².

Inscrit dans un environnement urbain relativement homogène constitué de maisons individuelles, il assure une continuité entre les lotissements actuels et le centre bourg. En limite Sud-Est, se trouve également la cave coopérative. Avec l'arrivée de nouveaux équipements, nous aurons un secteur de mixité urbaine intéressante.



 Secteur de la zone AUOa1

1.2 Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur de Basse-Bellieure sont guidés par l'accueil de nouveaux équipements publics. La zone AUOa1 devra s'urbaniser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

1.2.1 Orientation: maillage et trame viaire

✓ Accès

Le secteur est desservi par une voie secondaire (rue des vignes) au sud qui débouche sur la rue du 19 mars 1962.

✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements piétons seront en outre tracés en cœur d'îlot afin de garantir un maillage optimal de l'opération et d'ouvrir l'espace. Une liaison piétonnière depuis le cœur du quartier au carrefour Faubourg les Sautelles/ avenue du 19 mars 1962 sera créée, mais également une liaison piétonne reliant le centre bourg à ce nouveau quartier par la voie communale n°91 de Barulas permettant ainsi des déplacements sécurisés.

✓ Les réseaux

- Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

1.2.2 Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération constitue aussi la limite avec les fonds de parcelles de l'habitat pavillonnaire, elle devra être paysagée à minima au moyen d'une haie plurispécifique.

La transition avec l'îlot voisin à l'ouest sera traitée au moyen d'une zone tampon paysagère permettant de dissimuler le mur de clôture existant.

Les espaces communs seront arborés et plantés d'essences locales.

1.2.3 Orientation : constructions

✓ Typologie de logement

L'opération doit prévoir en plus des équipements publics de l'habitat individuel groupé et/ou intermédiaire.

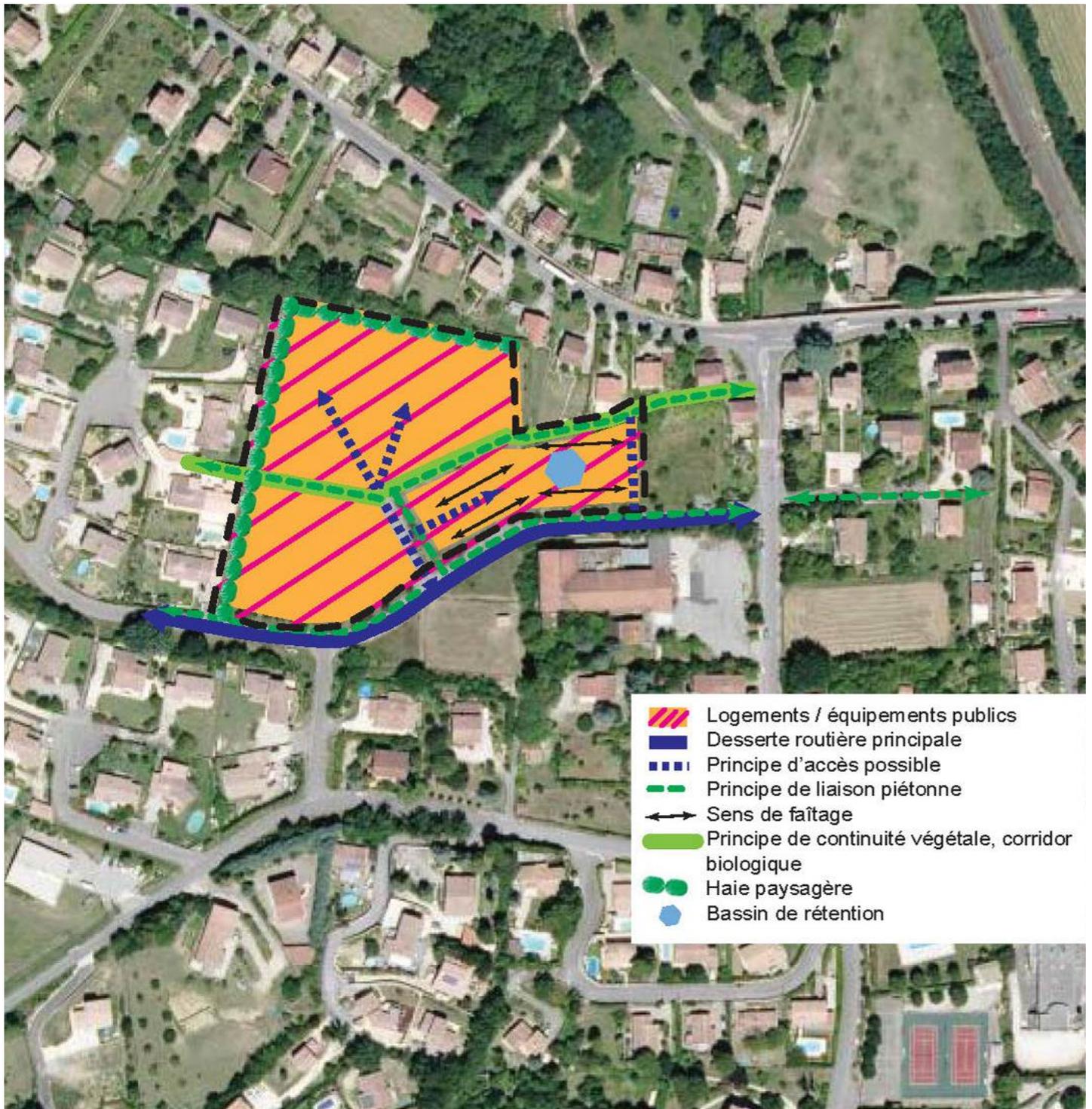
L'implantation et la volumétrie des bâtiments créés seront en harmonie avec le bâti voisin existant. Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas R+1+combles. On recherchera à organiser le bâti autour d'un espace commun convivial à dominante piétonne.

Une porosité des ensembles bâtis sera recherchée (failles architecturales, ouvertures visuelles...) afin de garantir des vues sur les cœurs d'îlots et des passages transversaux. - Jouer sur les hauteurs des bâtiments et des systèmes de terrasses afin de permettre une exposition satisfaisante et des vis-à-vis peu nombreux.

1.2.4 Programmation

L'urbanisation du secteur Basse- Beillieure, doit permettre la construction de :

- Une crèche (21 places) + relais assistantes maternelles (RAM), bâtiment en RDC d'environ 550m² sur une surface de terrain envisagé de 2000m² comprenant le stationnement
- Un ACM (Accueil collectif de mineurs), d'environ 900m² en R+1 permettant les services administratif et dortoir à l'étage sur une surface de terrain de 3500m²
- Des logements de typologie individuelle et/ou groupé afin de constituer une transition douce entre les lotissements existants et les équipements créés. Un minimum de 15 logements pourra être construit. Une mutualisation des parkings visiteurs devra être envisagée sur ce secteur.

Schéma illustrant les principes d'aménagement :

2. OAP N°2 : ZONE AUoa5 : LE SECTEUR DE BARULAS

2.1 Description générale

Ce secteur non urbanisé, est situé entre la voie communale N°91 de Barulas au nord, les équipements piscine et tennis,... et l'ancien laboratoire Lafarge. Il se trouve à environ 500m du centre bourg. Sa superficie est de 7069m² dont 4700m² appartiennent à la commune (parcelle 236-239-511). Le périmètre de l'OAP nouvellement créée, est inscrit au PLU en zone AUoa5.



 Secteur de la zone AUoa5 créée

2.2 Principes généraux d'urbanisation

Les grands principes de composition du secteur de Barulas sont guidés par l'accueil de nouveaux logements à vocation sociale. La zone AUoa5 devra s'urbaniser en 2 opérations d'aménagement d'ensemble, dans le cadre d'une seule orientation d'aménagement et de programmation.

Orientation: maillage et trame viaire

✓ Accès

Le secteur pourra être desservi par une voie à créer depuis la voie communale de Barulas n°91.

✓ Cheminements pour mode doux

Des cheminements pour modes doux seront créés à l'intérieur du quartier.

En partie sud de l'opération, un axe piéton permet un liaisonnement Est-Ouest en bas de pente le long de la zone AUF. Des cheminements seront en outre tracés en cœurs d'îlots afin de garantir un maillage optimal de l'opération et d'ouvrir l'espace.

✓ Les réseaux

Les réseaux d'eau potable, d'électricité et d'assainissement existent au droit de la zone.

2.2.1 Orientation : paysage - environnement

La limite nord de l'opération se trouve en deuxième épaisseur de bâti par rapport à la voie communale n°91 de Barulas.

La limite ouest sera constituée par une frange paysagère composée d'essences variées ; le stationnement du centre culturel pourra être mutualisé pour les places visiteurs.

La limite sud de l'opération est naturelle, elle vient s'appuyer au pied de la colline ; un cheminement piéton sera valorisé permettant l'accès au centre bourg

2.2.2 Orientation : constructions

✓ Typologie de logement

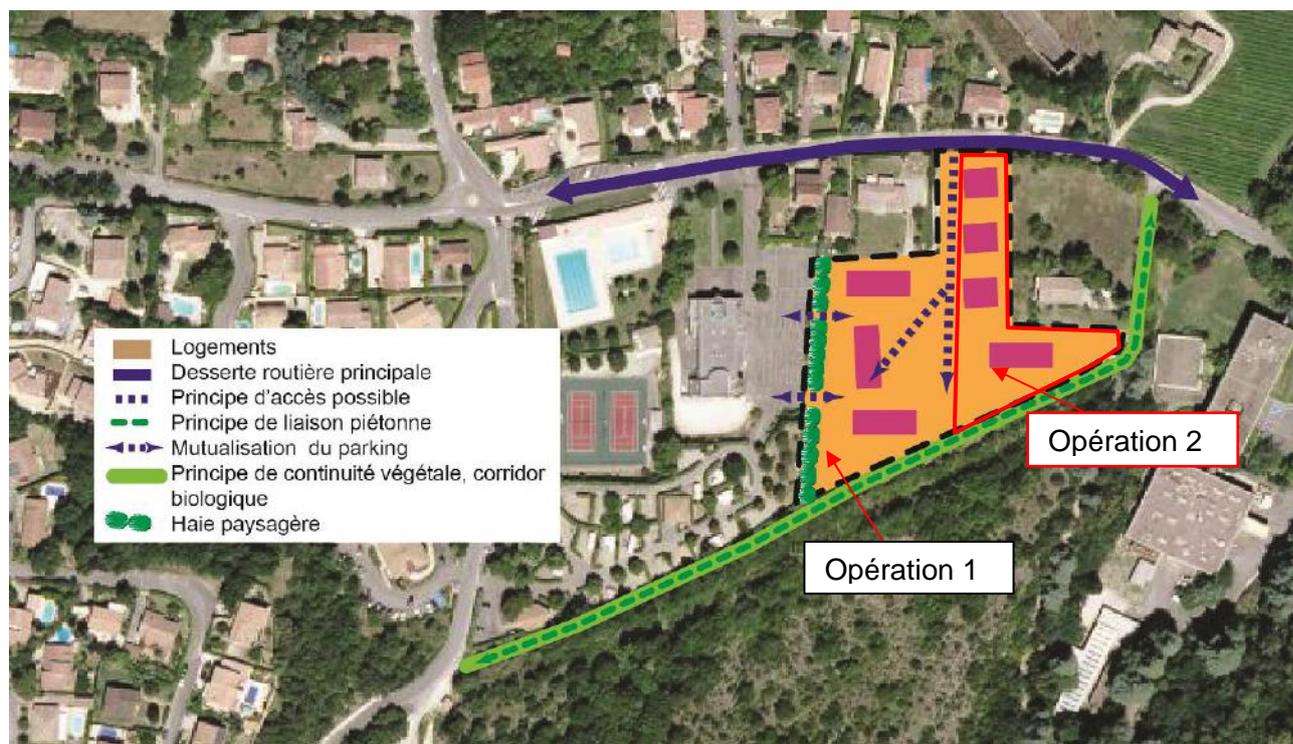
Une densification s'avère valorisante dans ce secteur déjà dynamisé par les équipements publics existants.

L'implantation et la volumétrie des bâtiments créés seront en harmonie avec le bâti voisin existant. L'implantation des bâtiments devra favoriser l'ensoleillement et éviter les ombres portées. Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas R+2. On recherchera à organiser le bâti autour d'un espace commun convivial à dominante piétonne. Une mutualisation du parking du centre culturel pourra être envisagée sur ce secteur.

Une porosité des ensembles bâtis sera recherchée (failles architecturales, ouvertures visuelles...) afin de garantir des vues sur les cœurs d'îlots et des passages transversaux.

2.2.3 Programmation

L'urbanisation du secteur Barulas, doit permettre sur un terrain de 7000m² dont 4700m² appartenant à la commune la réalisation de logements conventionnés. Le projet d'ensemble pourra se réaliser en 2 opérations qui se décomposent en opération 1 avec 60% minimum de logements locatifs et opération 2 avec 80% minimum de logements locatifs. Cette opération d'aménagement comprendra pour chaque phase une densité au minimum de 35 logements à l'hectare.

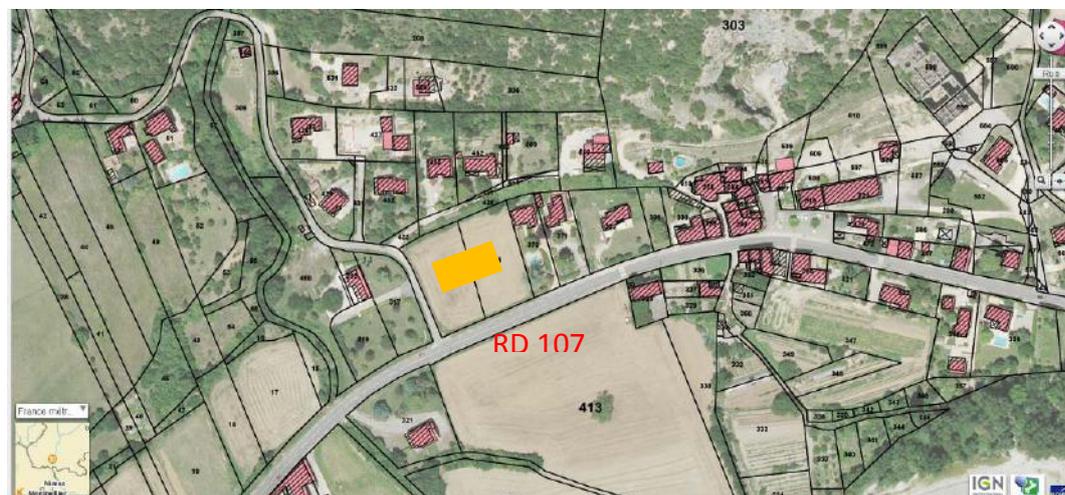
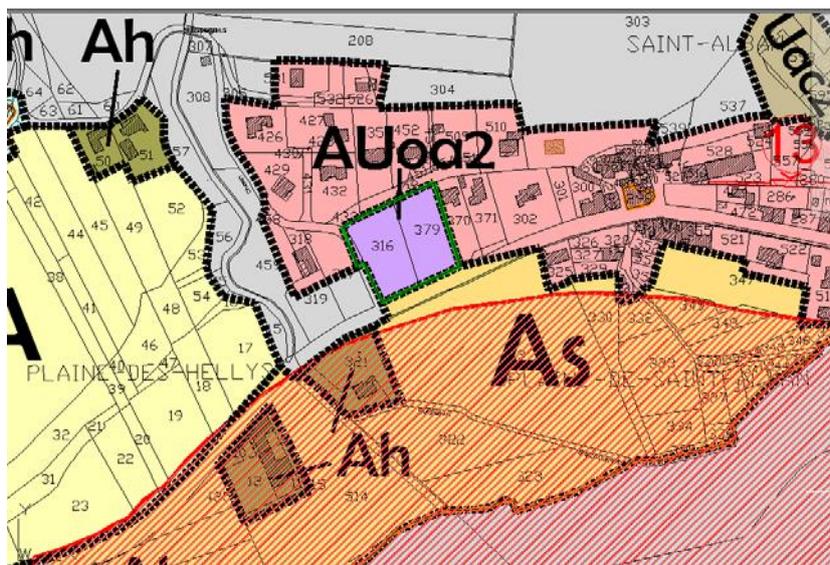
Schéma illustrant les principes d'aménagement :

3. OAP N°3 : ZONE AUOA2 : LE SECTEUR DE ST ALBAN

Ce secteur de St Alban situé en partie ouest du territoire de Viviers constitue un village au sens urbain du terme. Il contient des constructions implantées de manière dense autour d'une chapelle, d'une ancienne école et surtout d'une ancienne cimetière qui marque le paysage de manière importante.

La limite du secteur est dictée à l'ouest par la voirie communale qui marque la limite du hameau, au sud par la RD 107 et au nord par les constructions existantes. Sa superficie est de 3700m² environ.

Ce secteur de St-Alban sera renforcé dans son enveloppe afin de permettre la vie de village qui reste encore bien présente.



L'implantation du bâti se fera en accord avec l'existant en respectant les courbes de niveau et en recherchant une bonne exposition au soleil afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite d'espace public au sud avec un recul de 35m par rapport à la RD 107; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil).

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans l'îlot identifié (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

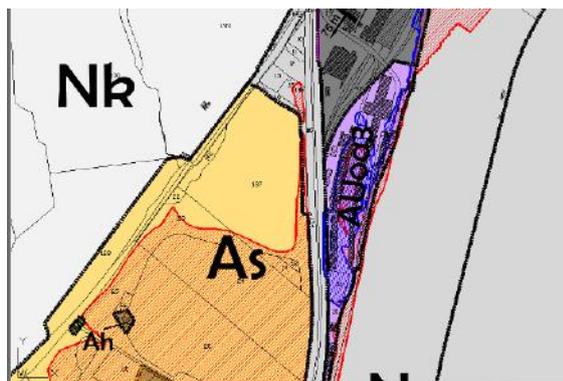
Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront réalisés en harmonie avec le corps principal du bâtiment.

4. OAP N°4 : ZONE AUOA3 : LE SECTEUR CITE LAFARGE

Le secteur de la cité Lafarge situé au Nord-est, marque l'entrée de la commune.

"La cité Lafarge" est une cité particulière car elle est entièrement privée et liée à l'usine Lafarge à proximité. Ce site patrimonial, décor de films devra être protégé mais il est illusoire de voir revenir des populations en raison des contraintes industrielles fortes à proximité. Sa superficie est d'environ 2.8 ha

Il s'agit d'autoriser la réhabilitation du secteur mais étant donné qu'aujourd'hui les réseaux et l'ensemble des voiries sont privées et insuffisants pour un développement futur, la municipalité ne pouvait pas intégrer cette zone dans une zone U.



Ce secteur de la cité Lafarge ne devrait pas permettre la réinstallation d'habitat mais plutôt des bureaux ou commerces. L'objectif est d'intégrer dans le projet de réhabilitation une démarche de développement durable et de promouvoir les énergies renouvelables. Les immeubles devront donc répondre à certaines exigences de performances au niveau énergétique.



Prescriptions :

Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants, et privilégier par ailleurs des matériaux locaux.

Mettre préférentiellement en place des systèmes de productions d'énergies renouvelables (cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, etc.). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des bâtiments.

Favoriser les réhabilitations économes en énergie par une bonne isolation thermique, une bonne ventilation, des fenêtres limitant la perte de chaleur et limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.

5. OAP N°5 : ZONES AUOb : LES SECTEURS DE EYMIEUX ET LONGEAVOUX

Situation :

"Eymieux" représente un développement important le long de voirie de circulation montant sur le plateau de Paurières. Autour d'anciennes fermes et de replats, combes ou autres, se sont développés des quartiers aujourd'hui reliés.

Deux secteurs « dents creuses » au cœur de l'extension urbaine, limité à l'est par la voie de Paurières et le vallon d'Eymieux, bénéficient des accès. Concernant la « dent creuse » constituée de la parcelle cadastré AL n°939, environ 4200m², doit être urbanisé avec un minimum de 4 logements.

Il s'agit de renforcer l'urbanisation de ces deux secteurs afin de pouvoir répondre en partie à une demande de ruralité de certains habitants qui préfèrent s'implanter loin du centre-ville.

"Longeavoux" Autour d'une ou deux anciennes constructions, ce secteur s'est développé récemment sous la forme de pavillonnaire individuel relié à la RD107. Des dents creuses existent sur ce secteur relativement proche du centre et qui bénéficie d'un accès facile. Mais les problématiques de sécurité des entrées-sorties du hameau sont à traiter avant tout renforcement.

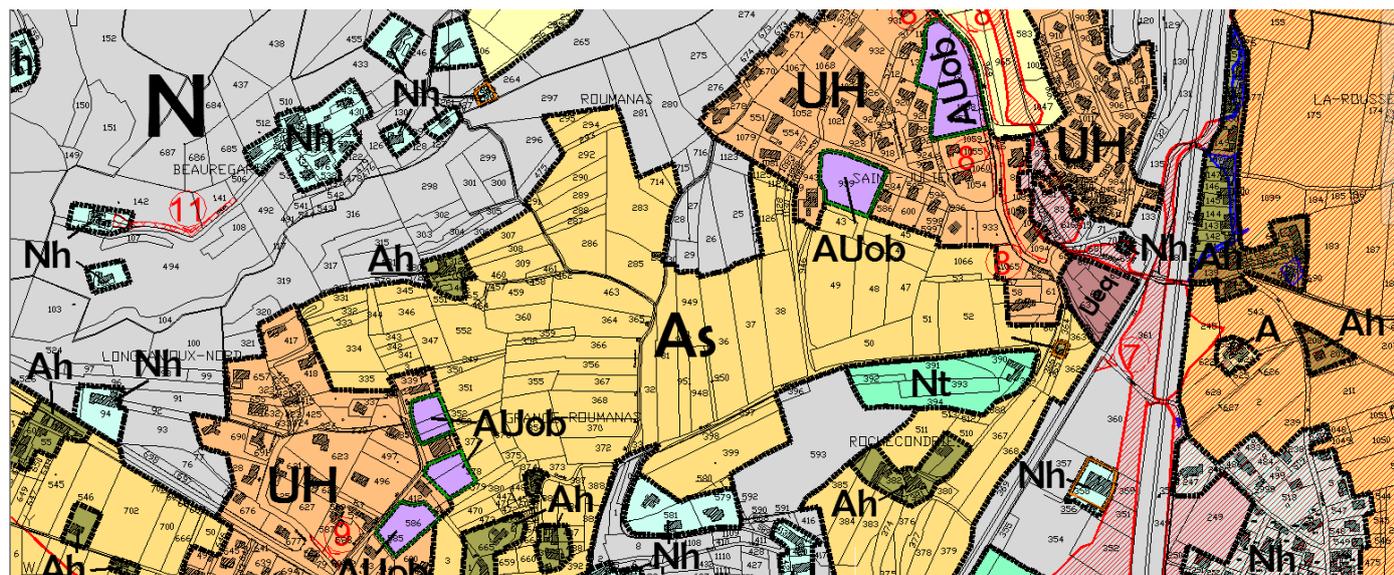
Sur le secteur de Longeavoux, les trois parcelles formant 5600m² soit 3à 5 habitations, ne sont pas prolongées en profondeur afin de conserver l'enveloppe du hameau originel

Les zones AUOb ont été découpées en fonction d'une densification en interne des enveloppes existantes des hameaux. Au total, ces zones représentent environ 1.5 hectares. Elles devront être aménagées en respectant les densités prévues au PLH.

Objectif PLH 2012-2017

« A Viviers, il s'agit de poursuivre le développement du petit collectif, de favoriser celui de l'individuel groupé et/ou de l'individuel pur en lotissement et de réduire la taille des parcelles en individuel pur diffus, en s'inspirant des densités suivantes :

- individuel pur en diffus (20 %) : parcelles de 600-1000 m²,
- individuel groupé et/ou lotissement (60 %) : parcelles de 400-800 m²,
- petit collectif (20%) : emprise au sol de 200 m².

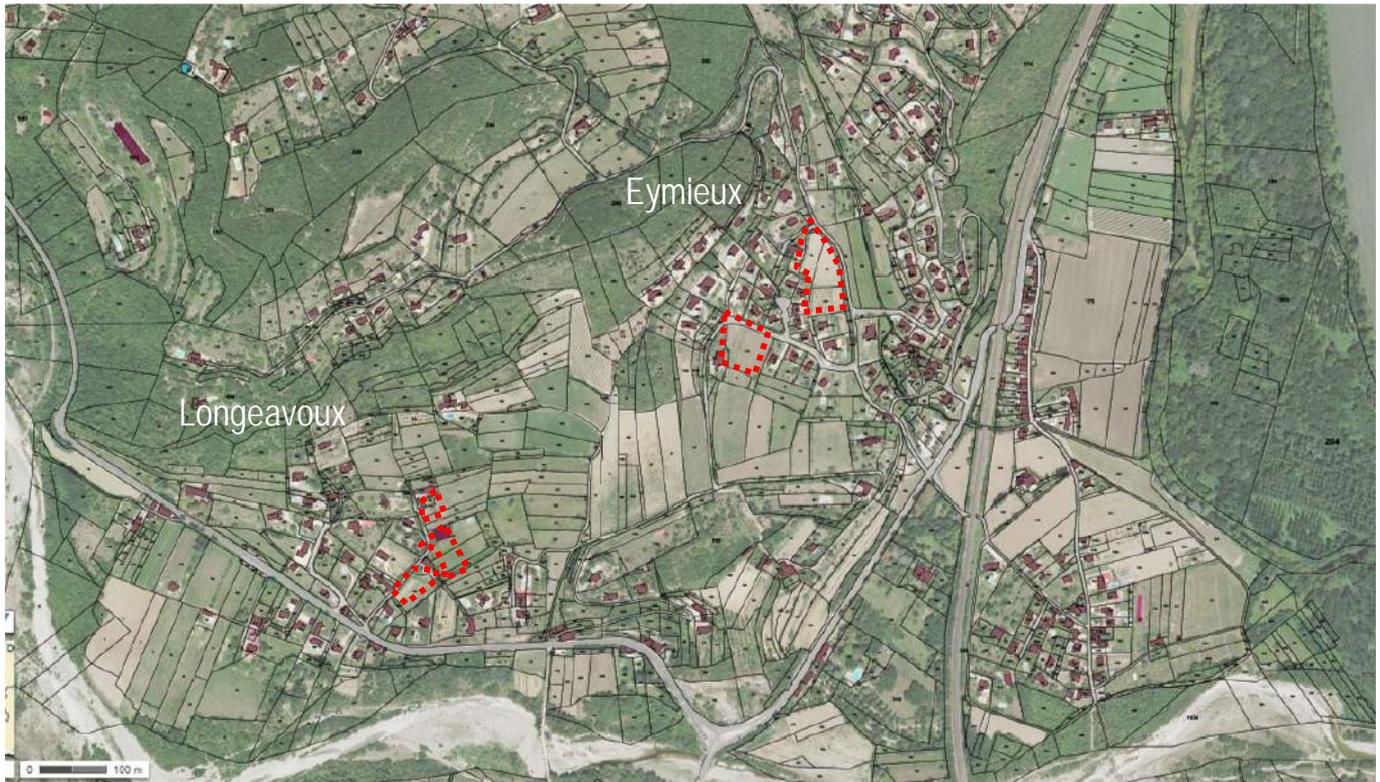


Recommandations :

Une architecture simple puisant ses influences dans l'architecture régionale devra être privilégiée. Les formes traditionnelles (typologie, volumétrie, rapport longueur/largeur, choix des matériaux) pourront être réinterprétées pour une adaptation au contexte et au mode de vie actuel ; une architecture innovante est à encourager si elle est basée sur la sobriété des volumes et des matériaux et le respect d'une bonne intégration dans son environnement.

Prescriptions :

L'implantation des constructions devra se faire en fonction de la pente du terrain, en évitant les talus rapportés (maisons sur taupinière), les remblais et déblais contradictoires avec la déclivité naturelle du site et les enrochements importants. Cette OAP permet une urbanisation limitée avec une densification urbaine des « dents creuses » de type habitat individuel.



6. OAP N°6 : ZONE AUF : LE SECTEUR DE LA CITE DU BARRAGE (Inchangé dans le cadre de la modification N°1)

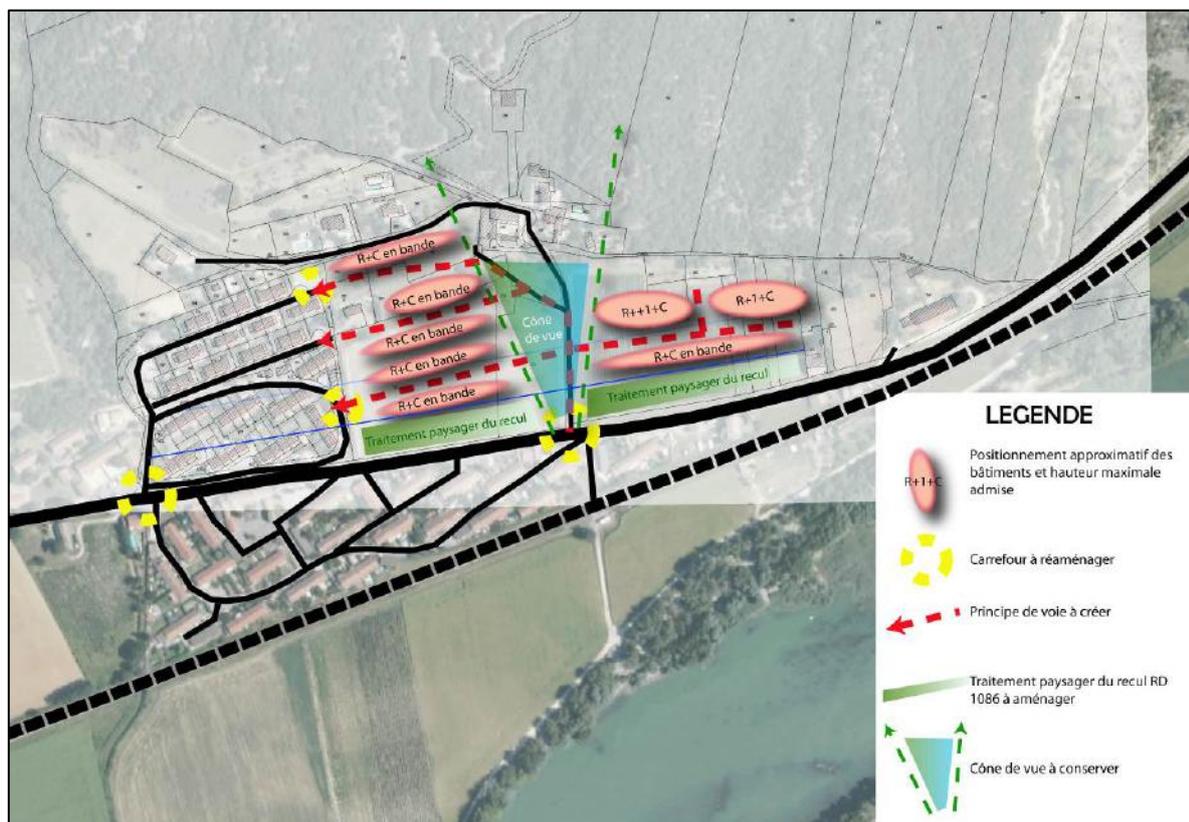
6.1 Description générale

Destination : habitat et services. Le secteur est classé pour partie en AUF dans le plan de zonage et pour partie en As sur la partie qui ne sera pas réalisée dans les 10-15 ans.

Objectif : Etendre la cité du barrage vers l'Est en respectant les caractéristiques originelles de la cité.

6.2 Principes généraux d'urbanisation

- S'appuyer sur le réseau viaire existant de la cité du barrage pour le prolonger vers l'Est en réaménageant les carrefours.
- Retraiter les deux carrefours d'entrée existants à l'Ouest et au centre la nouvelle zone en créant des conditions d'accès facilités. Ces deux entrées resteront les seules pour l'ensemble du quartier afin de ne pas multiplier les aménagements le long de la RD 86.
- Réaliser des bâtiments en R+C en bande sur la partie Ouest du nouveau secteur sous la même forme et le même volume que les bâtiments existants de la cité du barrage tout en réinterprétant l'architecture et en lui appliquant les principes de l'éco-construction.
- Autoriser la réalisation, dans un deuxième temps, de la partie Est du secteur avec la construction de bâtiments légèrement plus imposants en R+1+C soumis aux mêmes dispositions d'éco-construction.
- Aménager en bande paysagère le bord de la voie RD 86 afin d'intégrer le recul lié à la Loi Barnier. Ce recul pourra être revu en fonction de la réalisation d'une étude de dérogation aux dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation du secteur.
- Conserver un cône de vue vers la ferme existante sur le site et en profiter pour aménager un espace public central.



7. OAP N°7 : ZONE AUOA4 : SECTEUR DE BARULAS - FAUBOURG SAINT JACQUES

7.1 Description générale

Destination : Le secteur de Barulas – Faubourg St Jacques d'une superficie de 1.5 ha est classé en AUoa4 au plan de zonage. Il permet la réalisation de logements groupés à proximité du centre-ville comprenant un minimum de 25 % de logements sociaux.

Objectif : zone à proximité immédiate du secteur sauvegardé centre bourg. Une attention particulière doit être portée au schéma d'ensemble de la zone

7.2 Principes généraux d'urbanisation

- S'appuyer sur le réseau viaire existant
- Un seul accès possible pour pénétrer dans la zone
- Conserver des cônes de vue depuis et vers le site
- Des îlots bâtis avec des cours intérieures (typologie qui vient en résonance du centre bourg)
- Des espaces de verdure généreux

▪ Favoriser une véritable composition d'ensemble

On recherchera de préférence une organisation de la trame parcellaire se rapprochant de celle de l'urbanisation ancienne (parcelles resserrées et de plus petite taille, bâti implanté en mitoyenneté et/ou sur la rue...).

Il s'agit donc de trouver des formes urbaines, moins consommatrices d'espaces et d'énergie (habitat groupé, maisons mitoyennes, parcelles en long, etc.), en les diversifiant, afin de lutter contre la banalisation du paysage.

Prescriptions :

Prendre en compte le contexte environnant et les caractéristiques du terrain.

Une cohérence d'ensemble doit être recherchée entre les différents projets tout en permettant l'initiative et la créativité des concepteurs. Dans chacun des îlots identifiés (habitat intermédiaire, habitat mitoyen et secteur d'alignement du bâti) une harmonie architecturale doit être respectée : choix des matériaux de façade, types de toiture, etc.

Le principe étant de favoriser la mixité sociale, les projets devront présenter une mixité dans les formes urbaines pour favoriser différents types de populations : habitat collectif, groupé, maisons mitoyennes, habitat intermédiaire. Cette diversité permet en outre de rompre la monotonie des extensions.

▪ L'implantation du bâti

L'implantation du bâti devra se faire en fonction de l'orientation de la parcelle afin de proposer un jardin ensoleillé (implantation du bâti : en limite de d'espace public pour les parcelles situées au sud des voies et en fond de parcelle pour celles situées au nord ; dans une implantation est ou ouest, la façade orientée à l'ouest permet de profiter d'un ensoleillement jusqu'au coucher du soleil). L'implantation et la volumétrie des bâtiments créés seront en harmonie avec le bâti voisin existant. Leur hauteur maximale par rapport au terrain naturel n'excédera pas R+1+combles.

L'implantation possible en mitoyenneté permet de faciliter les extensions futures des habitations.

Les volumes annexes (garages, remises, buanderies, etc.) et vérandas seront réalisés en harmonie avec le corps principal du bâtiment.

▪ L'aspect environnemental des constructions

Prescriptions :

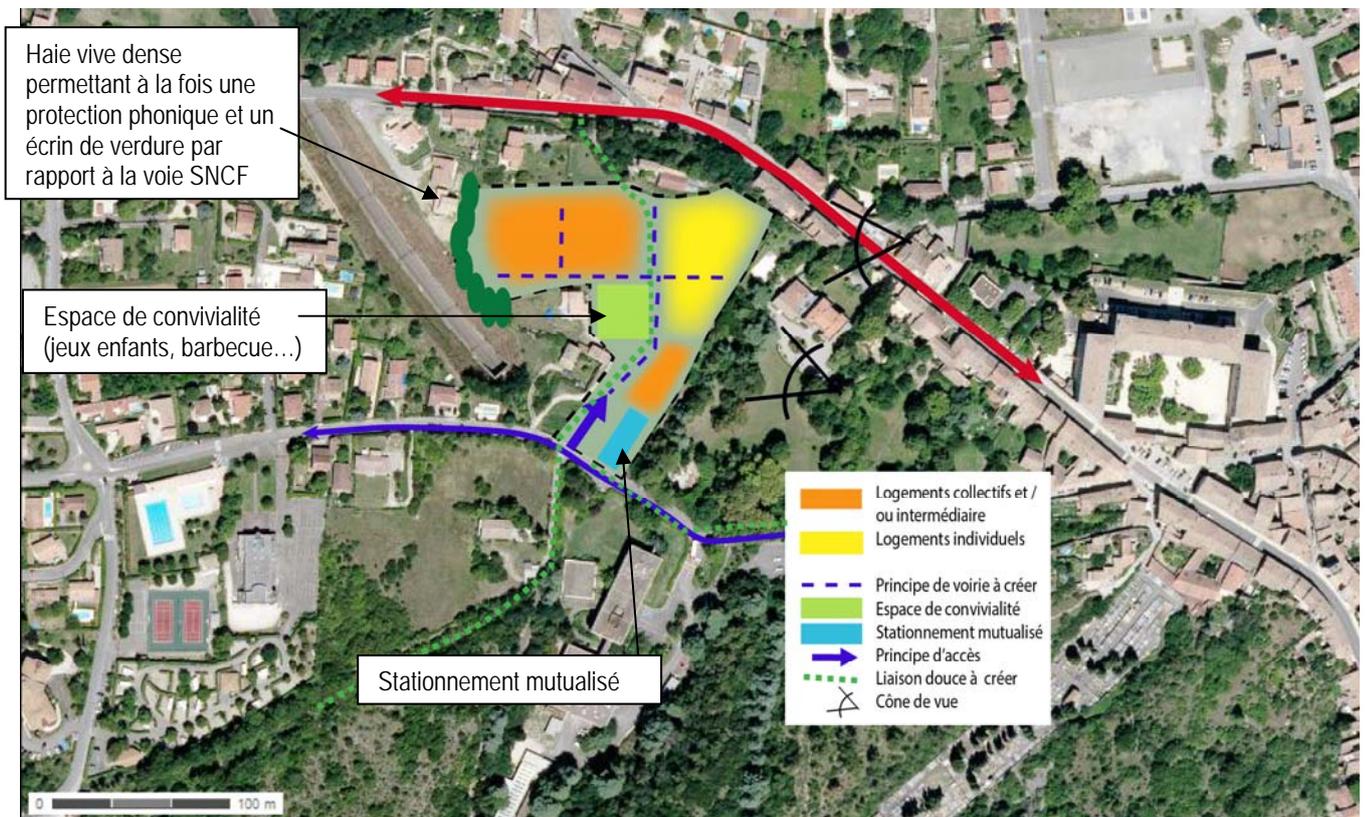
Utiliser de préférence des matériaux recyclables, non polluants, et privilégier par ailleurs des matériaux locaux.

Mettre préférentiellement en place des systèmes de productions d'énergies renouvelables (cuve de récupération des eaux de pluie, panneaux solaire, chauffage au bois, etc.). Ces systèmes doivent être, au maximum, intégrés aux volumes des constructions.

Favoriser les constructions économes en énergie par une bonne isolation thermique, une bonne ventilation, des fenêtres limitant la perte de chaleur et limiter les ponts thermiques et l'étanchéité de l'air.

Le stationnement sera géré à la parcelle pour les logements et un parking visiteur sera positionné à l'entrée de la zone.

Exemple de principe d'aménagement :



8. OAP N°8 : THEMATIQUE CHEMINEMENTS PIETONS ENTRE LES QUARTIERS OUEST DE LA VILLE

Toutes les constructions nouvelles devront permettre la continuité des cheminements doux

