



Commune de VALPRIVAS (43)



ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le 20 juin 2024

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 20 juin 2024

Approbation le :...

Révisions et modifications :

- ...

Référence : 48089

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
PROGRAMMATION	7
OAP THÉMATIQUE ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE	8
CHAZELET	9
BATAILLET.....	11
LE BESSET – ROUTE DE L’HORME	13
LE BESSET – ROUTE DE LA FORÊT	15
LE BESSET – OUEST	17
LE BOURG – GRANDE RUE.....	19
LE BOURG – RUE DES GRENILOUX	21
LE BOURG – RUE DU LAVOIR.....	23
LE BOURG – CHEMIN DES TROIS CROIX.....	25

PRÉAMBULE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par l'article L. 151-6 et suivants du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

« 1° 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, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en termes de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit.

Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Les OAP peuvent être thématiques ou sectorielles et/ou sans disposition réglementaire :

- Les OAP « thématiques »

Elles définissent les grandes orientations visées par la collectivité, de l'action publique ou privée, à mener sur une ou plusieurs thématiques relevées par la collectivité.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur »

Leur principal intérêt est d'inscrire les futurs projets opérationnels dans la cohérence d'ensemble du projet d'aménagement et de développement durable du PLU. Elles s'accompagnent d'un règlement opposable à la zone.

- Les OAP « spatialisées sur un secteur sans disposition réglementaire ».

Selon l'article R. 151-8 du code de l'urbanisme, ces OAP peuvent être définies sans la mise en place de disposition réglementaire. Elles portent alors au moins sur la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, la mixité fonctionnelle et sociale, la qualité environnementale et la prévention des risques, les besoins en matière de stationnement, la desserte par les transports en commun, la desserte des terrains par les voies et réseaux et comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

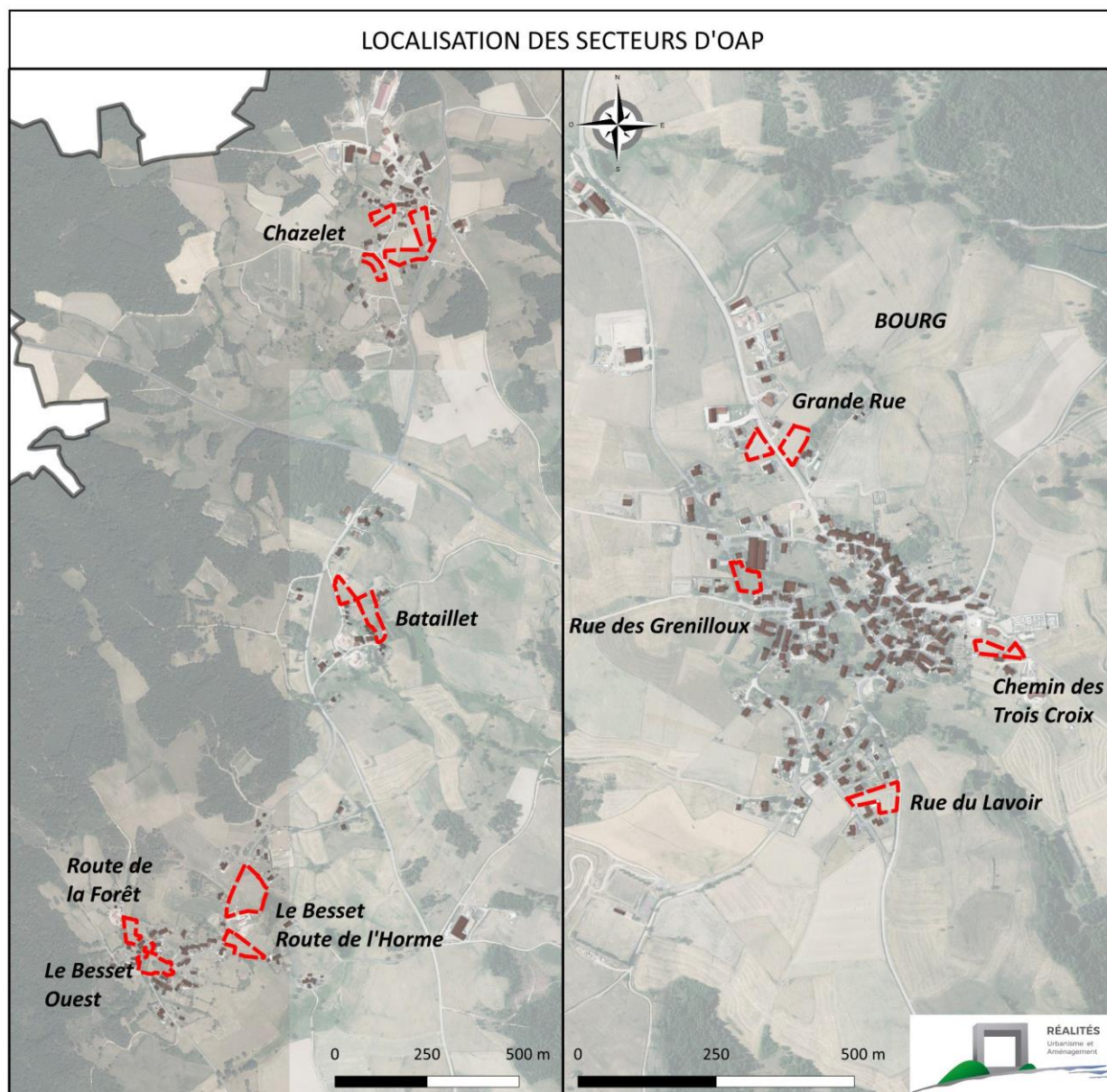
Valprivas dispose de plusieurs Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorisées » décrites ci-après, et qui visent à organiser un développement urbain raisonné, s'inscrivant dans les enjeux du « zéro artificialisation nette » et du dérèglement climatique, en fixant des orientations en réponse aux objectifs du PADD, en termes de maillage modes actifs, de densité, de diversité de l'habitat, ...

Pour les secteurs d'habitat, elles ont été déterminées sur les secteurs suivants :

- Chazelet, zone UB ;
- Bataillet, zone UB ;
- Le Besset – Route de l'Horme, zone 1AU ;

- Le Besset – Ouest, zone UB ;
- Le Bourg – Grande Rue, zone UB ;
- Le Bourg – Rue des Grenilloux, zone UB ;
- Le Bourg – Rue du Lavoir, zone UB ;
- Le Bourg – Chemin des trois croix, zone 1AU.

Un échancier d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser a également été défini.



PROGRAMMATION

Secteurs	Programmation - Conditions d'ouverture à l'urbanisation
ZONE URBAINE	
Chazelet, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Bataillet, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Besset – Ouest, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Besset – Route de la forêt, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Grande Rue, zone UB ;	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Rue des Grenilloux, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
Le Bourg – Rue du Lavoir, zone UB	Zone ouverte à l'urbanisation
ZONE A URBANISER OPERATIONNELLE A VOCATION D'HABITAT	
Le Besset – Route de l'Horme, zone 1AU	<p>Urbanisation immédiate pour le secteur A, à partir de 2025 pour le secteur B et sous réserve d'avoir aménagé le secteur A, à partir de 2027 pour le secteur C et sous réserve d'avoir aménagé les secteurs A et B.</p> <p>Urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone pour les secteurs A et B.</p> <p>Urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble* pour le secteur C.</p>
Le Bourg – Chemin des trois croix, zone 1AU	Urbanisation à partir de 2030 au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone.

L'aménagement « d'ensemble » signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence, mais ne fait pas référence à une procédure particulière. Il s'agit d'un projet global respectant les principes de l'OAP.

L'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone est davantage une urbanisation au coup par coup, en lien avec l'avancement de la réalisation de la voirie et des réseaux qui doit être prévue et dimensionnée pour l'ensemble de la zone, et doit respecter les principes globaux d'aménagement de la zone compris dans l'OAP.

OAP THÉMATIQUE

ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

L'OAP thématique sur l'adaptation au changement climatique s'applique à l'ensemble du territoire et à l'ensemble des projets, en proposant des mesures en matière de planification.

Elle s'impose dans un rapport de compatibilité. Les projets ne devront donc pas remettre en cause ces orientations, et devront concourir à leur mise en œuvre.

L'OAP est réalisée conformément à l'article L. 151-6 du Code de l'Urbanisme, stipulant notamment que « *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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.* »

D'une manière générale, les projets devront donc :

- Éviter l'abattage des arbres matures (les arbres matures sont des climatiseurs naturels) afin de maintenir les îlots de fraîcheur plutôt que de planter de jeunes plants : les jeunes plants plantés ont un effet atténuant thermique très différé et présentent une mortalité élevée
- Éviter la destruction des haies ;
- Privilégier une orientation Sud de la plus grande façade des bâtis (le plus grand axe des bâtis sera donc, dans la mesure du possible, orienté Ouest-Est) mais éviter une orientation Ouest pour préserver cette grande façade de surchauffes en fin d'après-midi dues à un rayonnement solaire rasant dont on ne peut se protéger, rayonnement associé de surcroît à un pic de température élevé dont la fréquence augmente avec des canicules de fin de printemps et de début d'automne ;
- Favoriser des enrobés de réseau viaire et de terrasse ainsi que des matériaux de façade et des toits permettant de réduire les îlots de chaleur (albédo élevé, faible émissivité des matériaux...) ;
- Éviter l'imperméabilisation des sols ;
- Privilégier l'infiltration sur place des eaux météoriques.

CHAZELET

Secteur concerné sur la commune : Chazelet, au Nord de la commune

Surface :

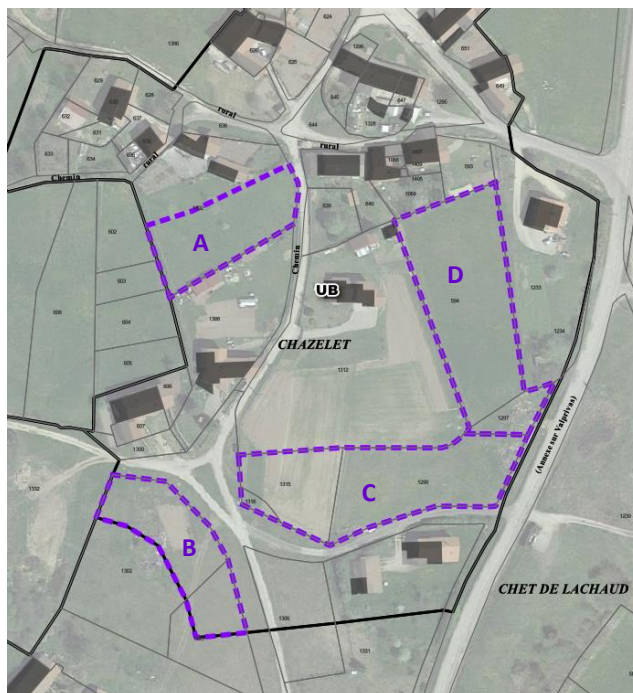
Secteur A : 1 817 m²

Secteur B : 1 957 m²

Secteur C : 3 750 m²

Secteur D : 3 848 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ :
 - o 2 logements pour le secteur A ;
 - o 2 logements pour le secteur B ;
 - o 4 logements pour le secteur C avec la réalisation d'au moins 2 logements individuels groupés ;
 - o 4 logements pour le secteur D.

PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis ;
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :


- Sur les secteurs A, B et C, le regroupement en un seul accès sera à privilégier si possible
- Sur le secteur D, un seul accès vers et depuis la départemental sera possible.


OAP - CHAZELET

 Limite d'OAP

 Secteur d'OAP

 Haie à créer ou maintenir

 Accès individuel

 Un seul accès par la route départementale



BATAILLET

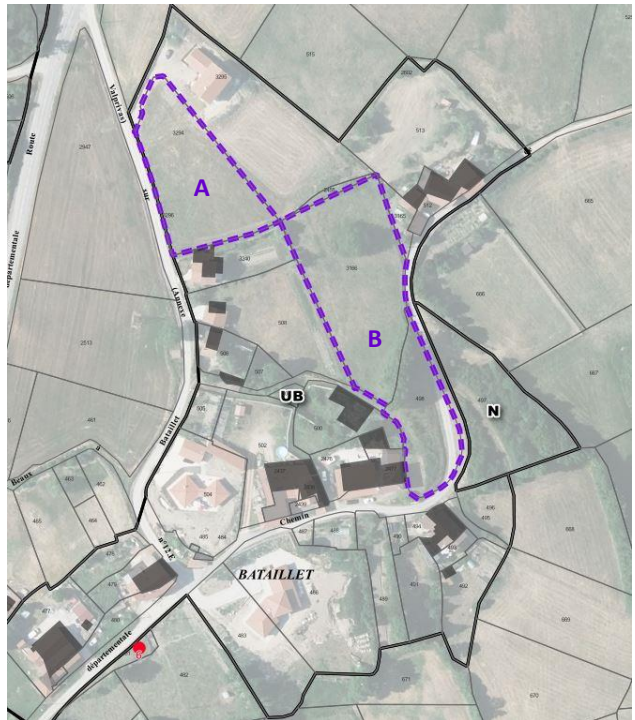
Secteur concerné sur la commune : Batailler, au Nord de la commune

Surface :

Secteur A : 2 319 m²

Secteur B : 4 433 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ :
 - o 2 logements pour le secteur A ;
 - o 4 logements pour le secteur B ;




PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :

- Sur le secteur B, un seul accès vers et depuis la Rue des Sources sera à privilégier.

OAP - BATAILLET

 Limite d'OAP Secteur d'OAP Haie à créer ou maintenir Arbre à préserver Accès individuel Accès commun

LE BESSET – ROUTE DE L'HORME

Secteur concerné sur la commune : Le Besset, Nord de la commune

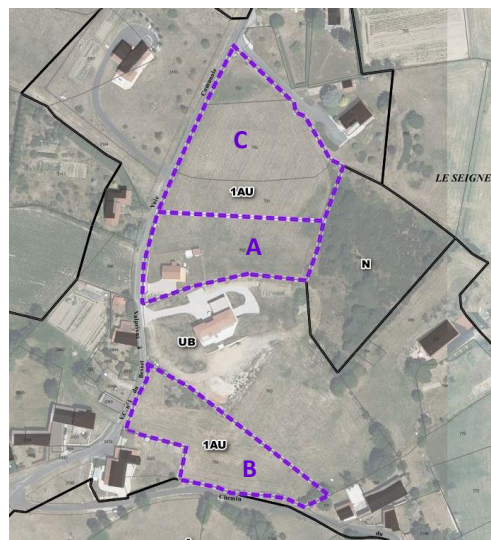
Surface :

Secteur A : 2 760 m²

Secteur B : 3 523 m²

Secteur C : 5 917 m²

Zone du PLU : 1AU



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser suivant l'échéancier suivant :
 - o Immédiatement constructible pour le secteur A ;
 - o A partir de 2025 et uniquement si le secteur A été aménagé pour le secteur B ;
 - o A partir de 2027 et uniquement si les secteurs A et B ont été aménagés pour le secteur C.
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux pour les secteurs A et B
- Aménagement sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble pour le secteur C.

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ :
 - o 2 logements pour le secteur A ;
 - o 3 logements pour le secteur B avec la réalisation d'au moins 2 logements individuels groupés ;
 - o 6 logements avec la réalisation d'au moins 4 logements individuels groupés pour le secteur C.

PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :

- Sur le secteur A, un ou deux accès pourront être créés ;
- Sur le secteur B, les logements pourront se desservir sur la Rue de l'Horme ou sur la Rue des Joncs.
- Sur le secteur C, la volonté est de créer une seule voie de desserte interne sortant sur la Rue de l'Horme et permettant aux constructions de se desservir sur la voie aménagée ;
- L'accès aux parcelles agricoles devra être maintenu (environ 4 mètres).

OAP - LE BESSET - ROUTE DE L'HORME

 Limite d'OAP


 Secteur d'OAP

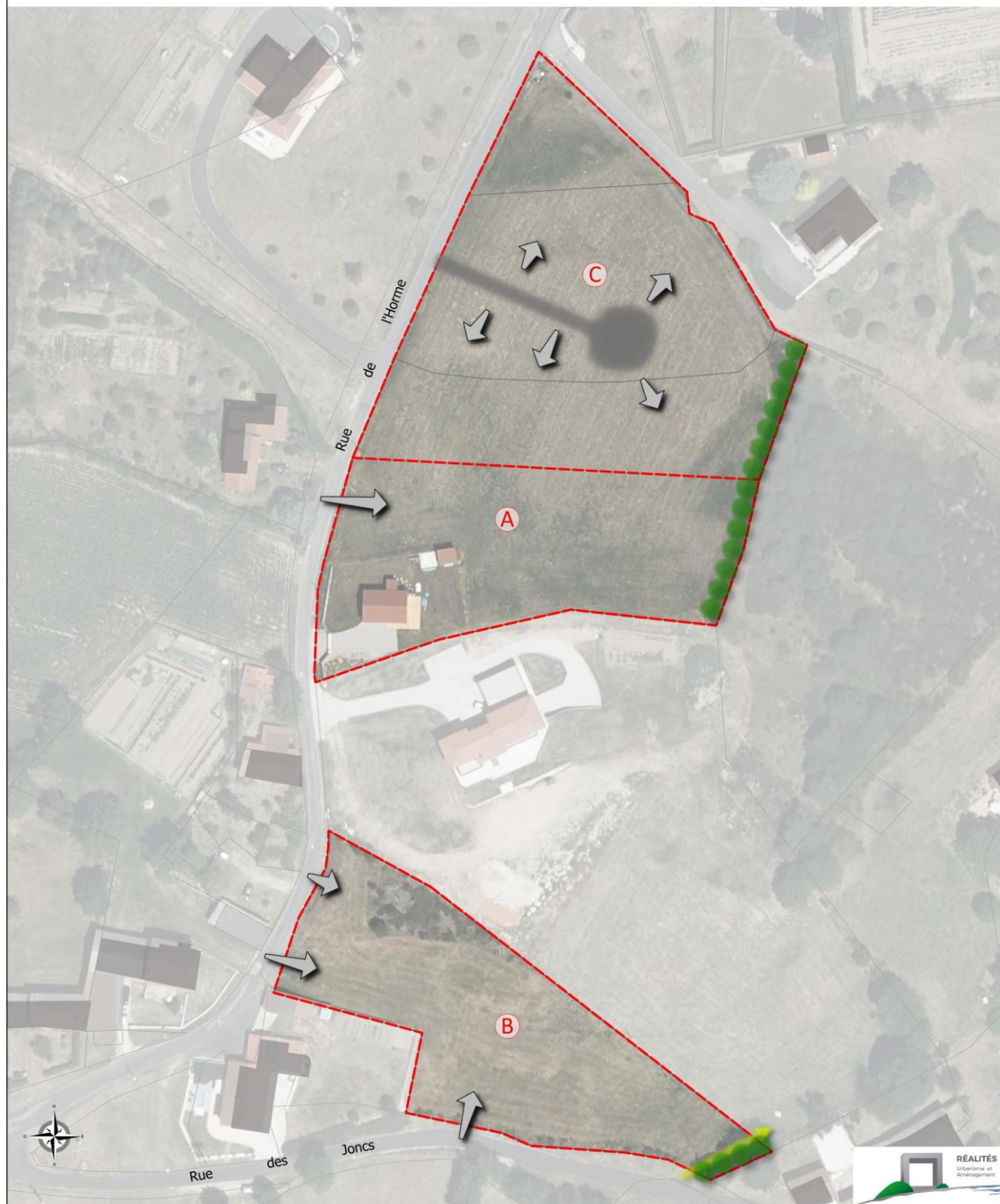
 Haie à créer ou maintenir

 Maintien de l'accès agricole

 Accès individuel

 Voie d'accès

 Aire de retournement

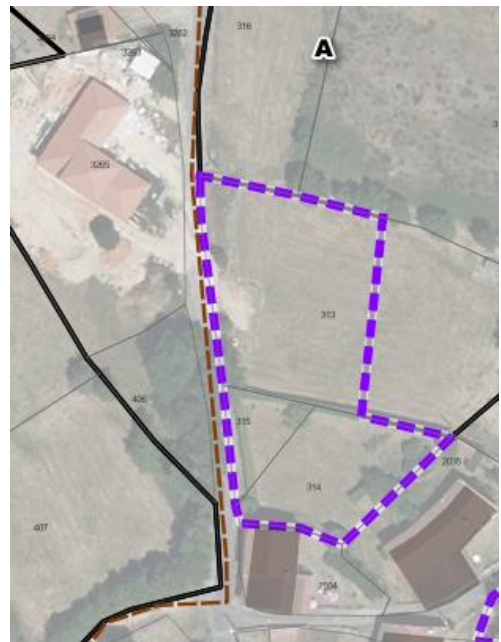


LE BESSET – ROUTE DE LA FORÊT

Secteur concerné sur la commune : Le Besset, Nord de la commune

Surface : 2 154 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 2 logements

PROGRAMME :


- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les arbres existants devront être maintenus sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :

- Les constructions pourront se desservir depuis la Rue de la Forêt à l'Ouest

OAP - ROUTE DE LA FORET

 Limite d'OAP

 Accès individuel

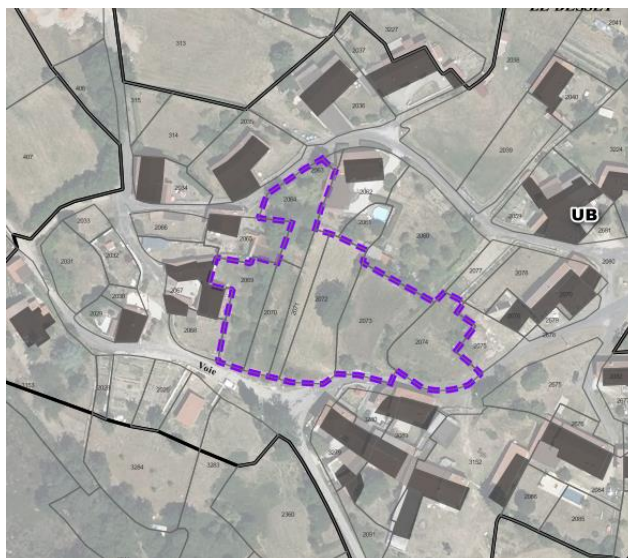


LE BESSET – OUEST

Secteur concerné sur la commune : Le Besset, Nord de la commune

Surface : 4 335 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 4 logements




PROGRAMME :

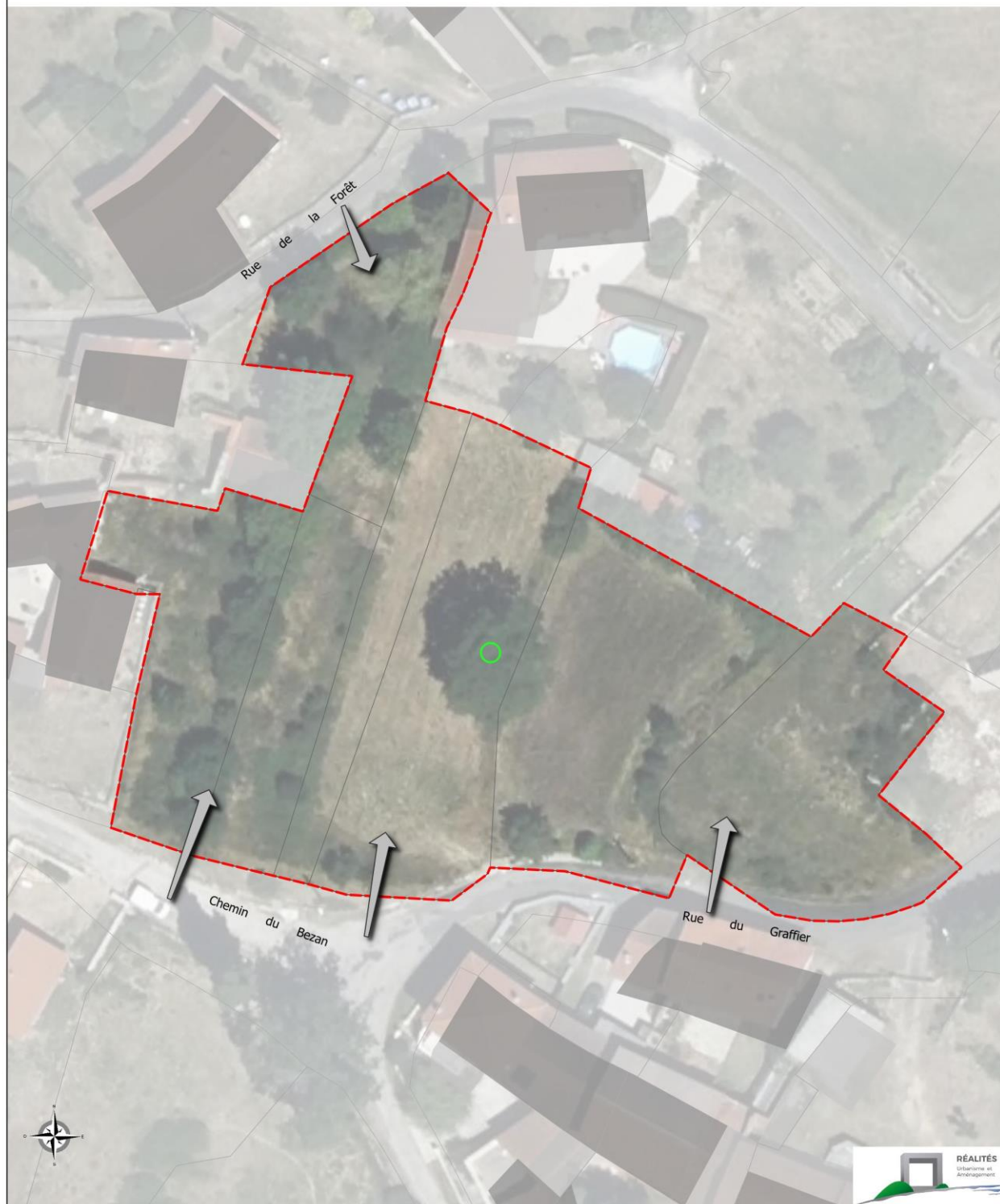
- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les arbres existants devront être maintenus sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :

- Les constructions pourront se desservir depuis la Rue de la Forêt au Nord ou le Chemin du Bezan au Sud-Ouest ou la Rue du Graffier au Sud-Est.

OAP - LE BESSET - OUEST

-  Limite d'OAP
-  Arbre à préserver
-  Accès individuel [



LE BOURG – GRANDE RUE

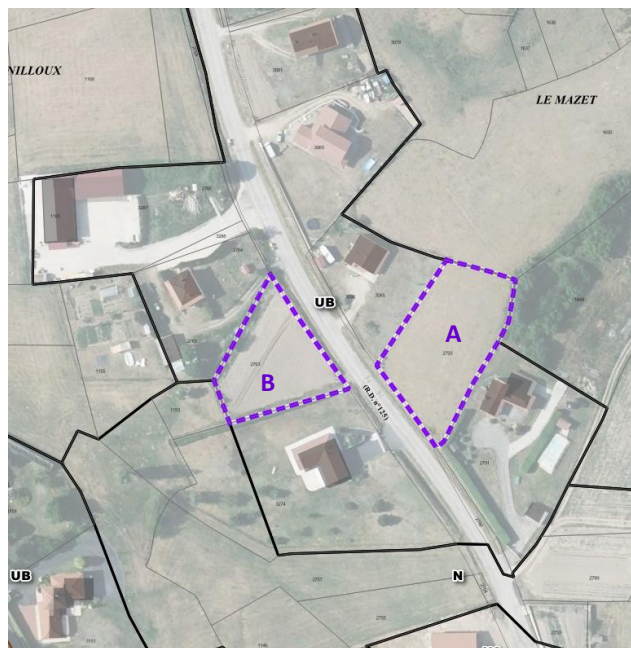
Secteur concerné sur la commune : Dans le bourg, au Nord

Surface :

Secteur A : 1 850 m²

Secteur B : 1 474 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Diversifier l'offre d'habitat existante sur la commune
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ :
 - o 2 logements pour le secteur A avec la réalisation 2 logements individuels groupés ;
 - o 2 logements pour le secteur B avec la réalisation d'un habitat intermédiaire.

PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées.
- Une haie sera créée pour limiter l'impact de l'urbanisation sur la zone agricole.

DESSERTE :

- Sur chaque secteur, un accès unique sera autorisé sur la départementale.
- L'accès aux parcelles agricoles devra être maintenu (environ 4 mètres).

OAP - GRANDE RUE

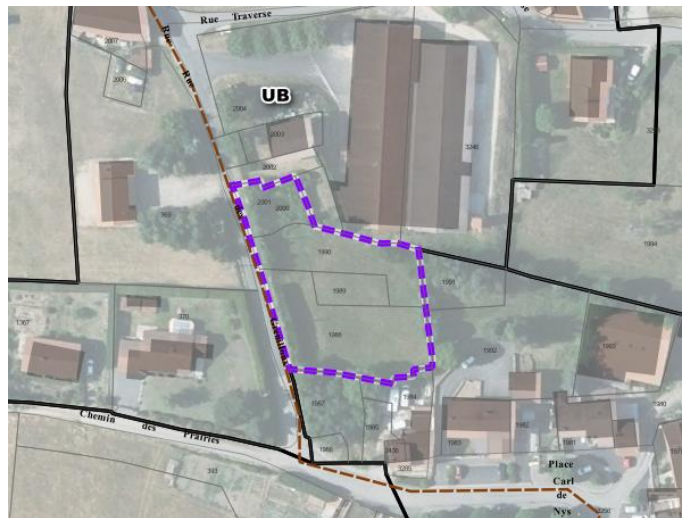
 Limite d'OAP Secteur d'OAP Haie à créer Accès unique Maintien de l'accès agricole

LE BOURG – RUE DES GRENILLOUX

Secteur concerné sur la commune : Ouest du bourg

Surface : 1 863 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 2 logements




PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées
- Les haies existantes devront être maintenues sauf contraintes sanitaires ou techniques.

DESSERTE :

- Les constructions pourront se desservir depuis la Rue des Grenilloux.

OAP - RUE DES GRENILLOUX

-  Limite d'OAP
-  Haie à créer ou maintenir
-  Accès individuel

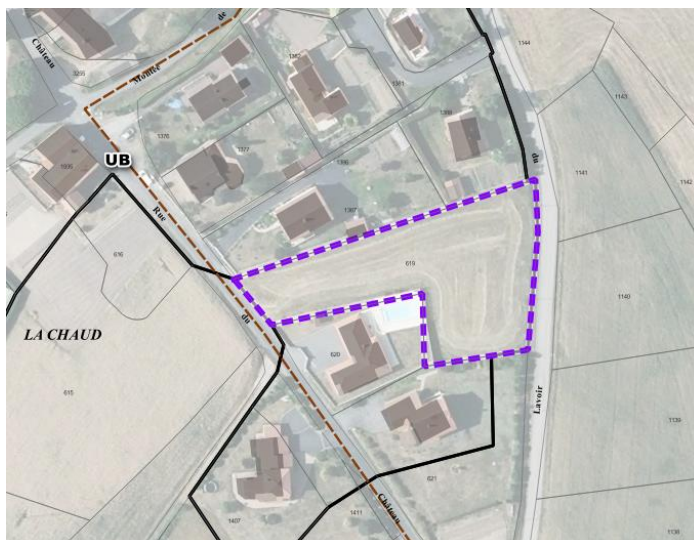


LE BOURG – RUE DU LAVOIR

Secteur concerné sur la commune : Sud du bourg

Surface : 2 684 m²

Zone du PLU : UB



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone urbaine constructible, immédiatement constructible
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 3 logements avec la réalisation d'au moins 2 logements individuels groupés.

PROGRAMME :


- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées

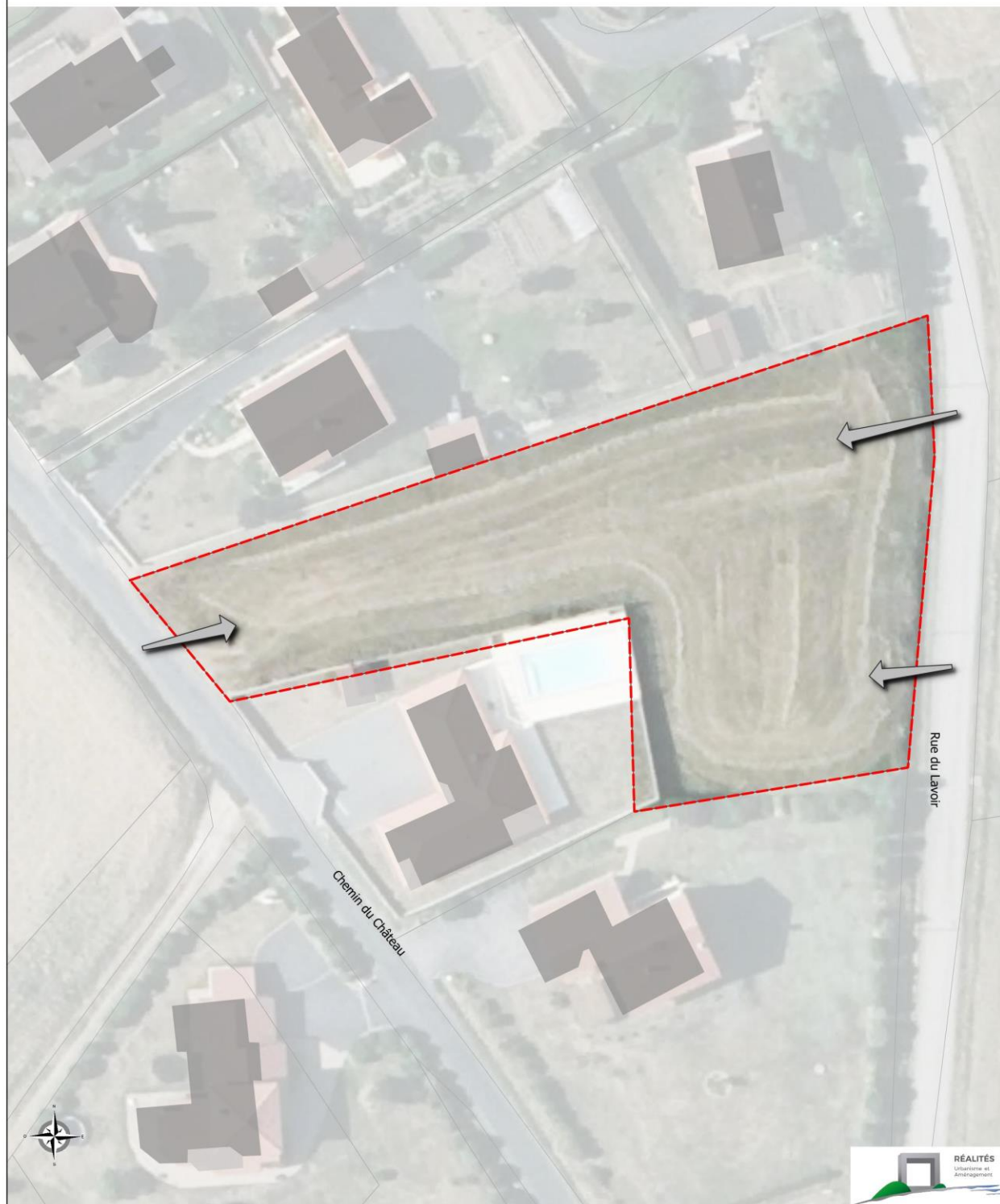
DESSERTE :

- Les constructions pourront se desservir depuis le Chemin du Château à l'Ouest ou la Rue du Lavoir à l'Est.

OAP - RUE DU LAVOIR

 Limite d'OAP

 Accès individuel

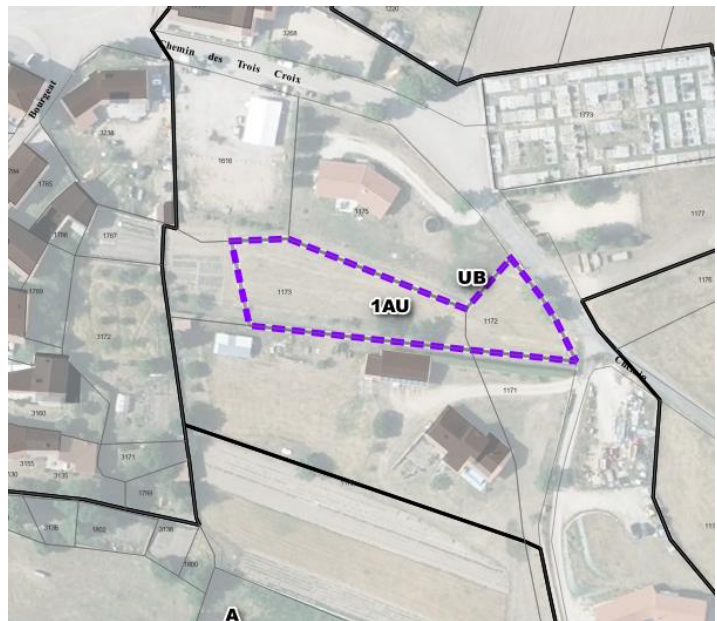


LE BOURG – CHEMIN DES TROIS CROIX

Secteur concerné sur la commune : Sud du bourg à proximité du cimetière

Surface : 1 581 m²

Zone du PLU : 1AU



ENJEUX :

- Imposer une densité permettant de répondre aux objectifs du PADD
- Prendre en compte la configuration des terrains
- Compléter l'offre de logements en limitant la consommation d'espaces agricoles et naturels

CONDITIONS D'OUVERTURE DE LA ZONE :

- Zone à urbaniser suivant à partir de 2030
- Constructions au coup par coup et au fur et à mesure de la réalisation interne des réseaux

MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE :

- Secteur à vocation résidentiel
- L'offre de logement devra répondre à une densité de l'ordre de 10 logements à l'hectare représentant environ 2 logements

PROGRAMME :

- L'orientation, la volumétrie, et la disposition des constructions les unes par rapport aux autres favoriseront la préservation d'espaces d'intimité et limitera les vis-à-vis
- L'augmentation des températures sera prise en compte par une réflexion sur l'implantation des constructions, l'utilisation de matériaux ou de teintes adaptées et la possibilité de végétaliser les façades les plus exposées

DESSERTE :

- Les constructions pourront se desservir depuis le Chemin des Trois Croix au Nord ou à l'Est.

OAP - CHEMIN DES TROIS CROIX

