

Commune de

Saint-Péray

Plan Local d'Urbanisme

3c - Orientations d'aménagement et de programmation

PLU modifié le 03.02.2022

Vu pour être annexé à la délibération

Le Maire

Jacques DUBAY



VILLE DE
Saint-Péray

I. Table des matières

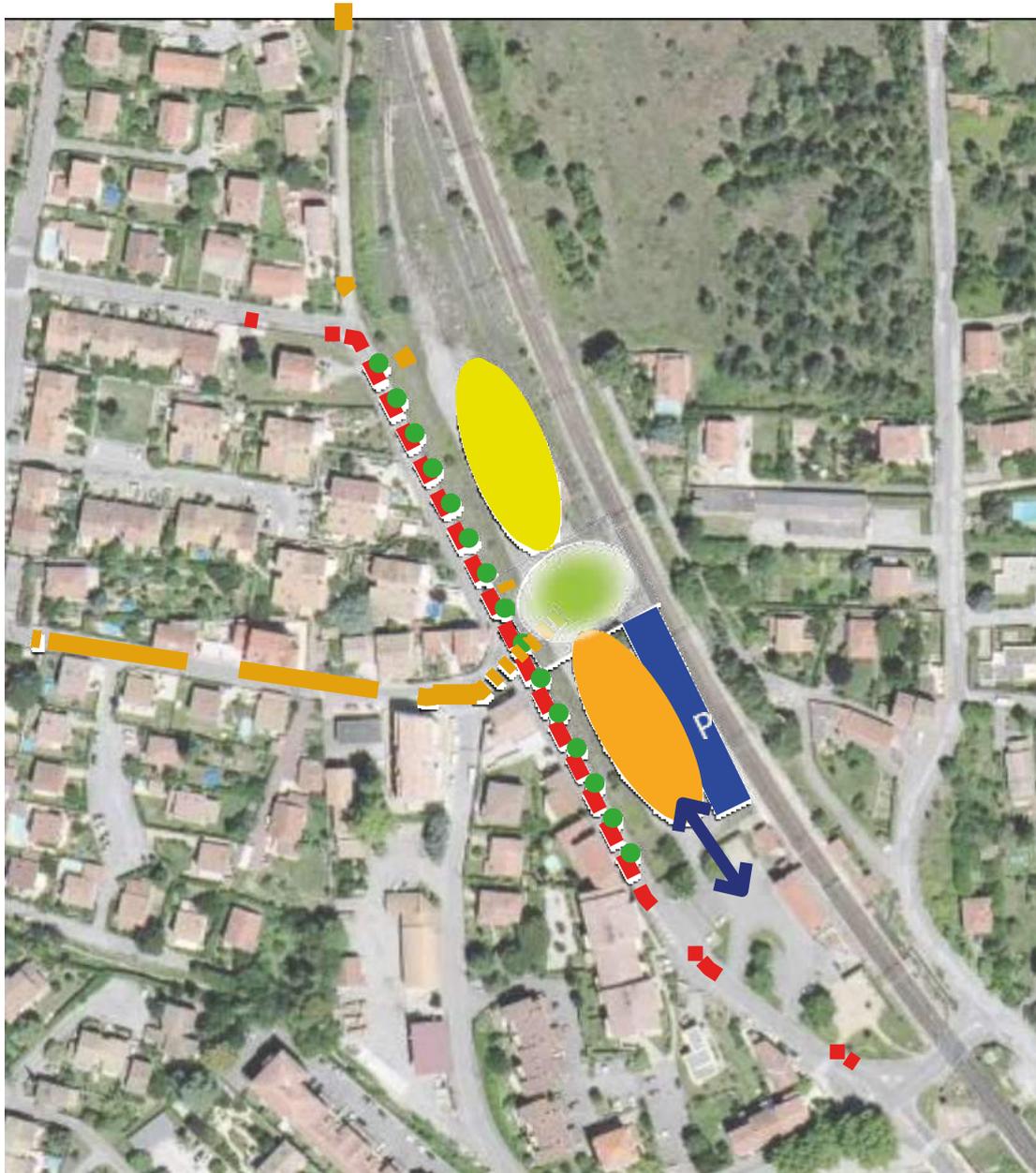
Orientations d'aménagement par secteur

Secteur n°1 : UBo1 «la Gare» rue Pierre de Coubertin	5
Secteur n°2 : UBo2 «Brémondrières» rue Général Leclerc/ Rue des Alpes	6
Secteur n°3 : UBo3 «Bouvat» Avenue du docteur Marc Bouvat	8
Secteur n°4 : UBo4 «Centre-ville/Quai Bouvat»	10
Secteur n°5 : UBo5 avenue Tassini	12
Secteur n° 6 : rue Ferdinand Malet	14
Secteur n° 7 : zone AU des Putiers	16

Orientations d'aménagement par thématique

Gestion paysagère des côteaux	18
Construire dans la pente	20
Développement des sentiers de randonnées, des pistes cyclables et des loisirs de nature	22

Orientation d'aménagement du Secteur UBo1 Rue Pierre et Marie Curie / Gare



Gestion du bâti

-  Habitat collectif R+3 max
RDC d'activité possible
-  Habitat individuel ou intermédiaire
R+3 max
-  Interface avec la place de la gare à
traiter qualitativement

Gestion des espaces communs

-  Voirie à requalifier
-  Cheminement piéton à valoriser
-  Principe de gestion des
stationnements groupée et à l'arrière
des bâtiments
-  Espaces publics paysagés, pouvant
accueillir des stationnements

Les principes généraux

La proximité de la voie ferrée

- Localisation préférentielle des stationnements
- Gestion phonique des façades donnant sur la voie ferrée : une étude acoustique préalable devra précéder la réalisation des constructions pour définir

Espaces libres

- Aménagements d'espaces collectifs à l'articulation entre les deux formes d'habitat
- Eventuellement sous forme de Square public

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Accès et stationnements

- limiter les circulations à l'intérieur de l'opération
- Cheminements piétons traversant
- Création de places de stationnements publiques dans l'opération
- Stationnement privé en sous-sol et en arrière de constructions
- Récréer des places longitudinales rue Pierre et Marie Curie

Mixité et densité

Les rez-de-chaussée pourront accueillir des activités, commerces, services ou équipements publics.

A minima 35 logements devront être réalisés, sans pouvoir excéder 50

Orientation d'aménagement du Secteur UBo2 Rue du Général Leclerc/ Rue des Alpes



Les principes généraux

La gestion des vis à vis

- Éloignement des limites
- Hauteur du bâti donnant sur le lotissement des Brémondières
- Gestion des implantations et des orientations pour éviter un impact visuel pénalisant pour les constructions existantes

Espaces libres

- Traitement paysager très soigné pour les limites de l'opération
- Aménagements de parcs et espaces collectifs
- Square public

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Accès et stationnements

- Flux automobiles en périphérie
- Cheminements piétons traversant
- Parking public végétalisé au nord
- Stationnement privé en sous-sol
- Création de places longitudinales Rue des Alpes

Mixité et densité

L'opération devra mixer de l'accession privée, du locatif social et une opération intergénérationnelle, type cœur de village ou accueil personnes âgées. Les bâtiments situés sur la rue des Alpes pourront accueillir des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée.

A minima 40 logements devront être réalisés, sans pouvoir excéder 60, dont 1/3 en logements locatifs sociaux PLAI ou PLUS

**Orientation d'aménagement du Secteur UBo3
Avenue du Docteur Marc Bouvat**



Gestion du bâti

-  Habitat collectif 3 niveaux maximum
-  Habitat individuel ou intermédiaire 2 niveaux max
-  Orientation préférentielle des constructions
-  Interface avec les batiments existants à gérer
-  Front urbain à marquer

Gestion des espaces communs

-  Emplacement de l'accès à la zone
-  Cheminement piéton à valoriser
-  Localisation préférentielle d'un arrêt de bus
-  Principe de gestion groupée des stationnements
-  Espaces non bâtis partagés à vocation paysagère

Les principes généraux

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation à être urbanisé d'un seul tenant.

Un mail arboré le long de l'avenue du docteur Bouvat, un parc traversant le secteur

Créer un espace unitaire, tenu par l'aménagement de l'espace public et, progressivement, par le bâti (au fil de son renouvellement et de sa densification).

Accès et stationnements

Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement, qui ne pourra être localisé sur l'avenue Bouvat

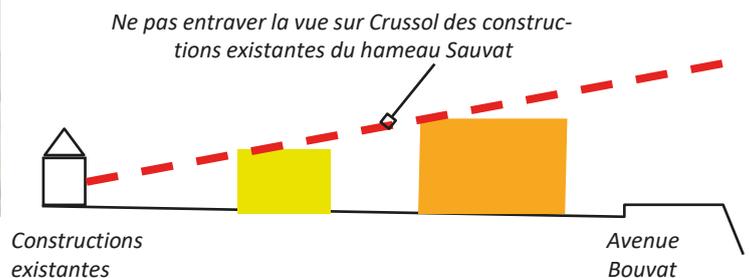
Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain. Ils doivent être gérés de manière groupée et ne pourront être localisées sur la bande paysagère donnant sur l'avenue Bouvat

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Organisation du bâti

Le bâti joue un rôle important dans la perception de l'espace et de ses dimensions. Le bâti périphérique à venir doit renforcer l'entrée de ville, sans la dénaturer. Les bâtiments en front de l'avenue Bouvat devront respecter le gabarit suivant :



La forme urbaine des orientations d'aménagement correspond aux données programmatiques suivantes :

Entre 15 et 25 logements, dont 1/3 minimum en logement locatif social

- possibilité d'intégrer une petite Unité de Vie ou logements intergénérationnels

Typologie logements	Gabarit	Stationnement	Logements
• Habitat collectif du T1 au T3	R+2	en souterrain	A minima 2/3 de l'opération
• Habitat individuel/intermédiaire	R+1		

**Orientation d'aménagement du Secteur UBo4
Rue de la République / Quai Bouvat**



Habitat collectifs ou intermédiaire 2 à 3 niveaux max avec coeur d'îlot non bâti



Opération pouvant être mixte habitat/ équipement / services/commerces



Alignement bâti à conserver / créer



Secteur où les hauteurs maximales doivent être intégrées dans l'environnement proche et ne pourront dans tous les cas excéder 9m



Quai Bouvat à aménager pour les déplacements piétons et cycles sécurisés



Stationnement paysager (possibilité de le faire en souterrain)



Stationnement à conserver



Carrefour à sécuriser (recul des constructions préservant des vues, implantation à l'alignement interdite ...)



La vue sur l'entrée du centre-ville doit être préservée. Végétalisée, arborée, elle participe à l'envie de découvrir le cœur de ville. Un nouveau bâtiment pourrait remettre en cause cette situation.

En outre, l'immeuble sur la gauche abrite actuellement l'office du tourisme. Même si sa visibilité est réduite, elle bénéficie d'une situation intéressante. Pour poursuivre la promotion du territoire, tant que cette structure sera localisée à cet endroit, sa visibilité ne doit pas être diminuée.



L'espace de la salle des fêtes et de la trésorerie doit évoluer à terme. Très peu qualitatif, il offre un potentiel très important en plein cœur de ville. Cette situation ainsi que sa maîtrise «publique» doivent l'orienter vers une opération mixte, pas uniquement du logement. L'aménagement devra en outre ne pas diminuer de manière trop importante le nombre de places de stationnement.

Orientation d'aménagement du Secteur UBo5 Avenue Victor Tassini



Opération pouvant être mixte habitat/
équipement / services/commerces



Interface avec les bâtiments existants
à gérer



Stationnement public à créer



Traitement qualitatif de l'avenue
Victor Tassini

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation à être urbanisé d'un seul tenant.

Dans l'attente dans projet global, les extensions mesurées des constructions existantes et la réalisation de bâtiments annexes de moins de 30m² sont autorisées.

Accès et stationnements

- Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement.
- Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain si la nature des sols le permet. Ils doivent être gérés de manière groupée.
- Du stationnement public devra être aménagé le long de l'avenue Tassini

Aménagements paysagers

Les espaces paysagers sont un élément majeur du projet. Ils jouent un rôle fondamental dans la perception de l'espace public. Il est important de permettre au végétal de jouer un rôle unificateur dans un tissu urbain aujourd'hui très disparate.

Des espaces verts partagés devront être intégrés à l'opération.

Organisation du bâti

Les gabarits devront tenir compte de l'environnement proche et ne pourront excéder les hauteurs les plus importantes des parcelles voisines.

Programme

- L'opération pourra être mixte, avec de l'activité, des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs.
- Au moins 25% de l'opération doivent être dédiés à du locatif social, avec un minimum de 3 logements locatifs social

Orientation d'aménagement Rue Ferdinand Malet



Gestion du bâti

-  Habitat collectif 4 niveaux maximum
-  Possibilité de rez de chaussée d'activités
-  Front urbain à préserver

Gestion des espaces communs

-  Emplacement de l'accès à la zone
-  Espaces non bâtis partagés à vocation paysagère
-  Gestion de l'interface avec le bâti existant

Une urbanisation maîtrisée

Le projet a vocation peut être urbanisé d'un seul tenant ou en deux opérations maximum

Le bâti donnant sur la rue Ferdinand Malet pourra soit être réhabilité, soit démoli et reconstruit mais devra dans tous les cas respecter la servitude logements s'y appliquant.

Accès et stationnements

- Un seul accès est à privilégier pour l'ensemble du tènement.
- Les stationnements sont à privilégier en sous-terrain si la nature des sols le permet. Ils doivent être gérés de manière groupée.

Aménagements paysagers

Des espaces verts partagés devront être intégrés à l'opération. Un interface paysager devra notamment à intégrer par rapport aux constructions existantes donnant sur la rue du mois de mai.

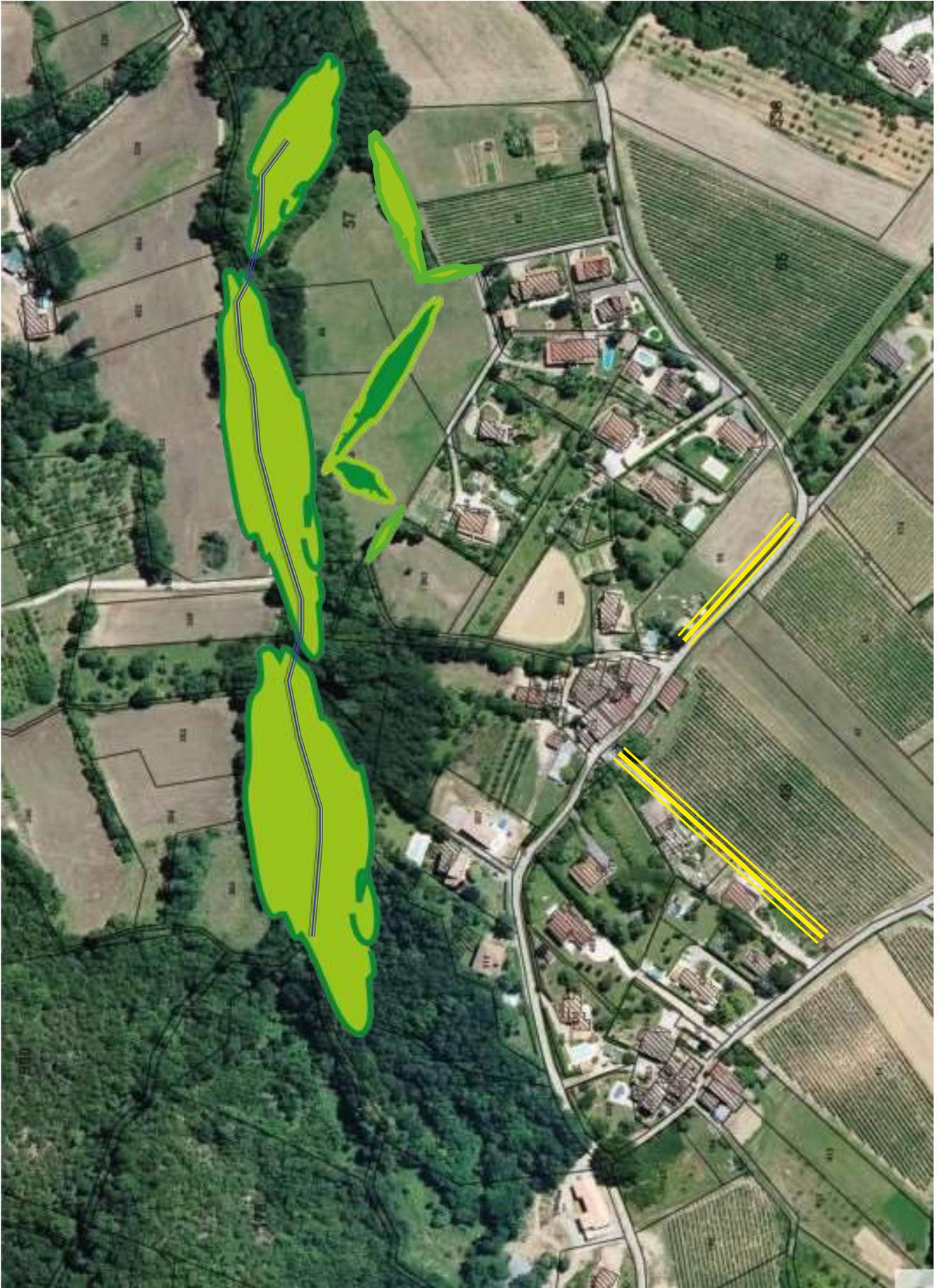
Organisation du bâti

L'alignement Rue Ferdinand Malet est à conserver ou à reproduire.

Programme

- L'opération pourra être mixte, avec de l'activité, des services ou des locaux partagés en rez-de-chaussée et des logements dans les niveaux supérieurs pour le bâti donnant sur la rue Ferdinand Malet.
- A minima 20 logements devront être réalisés, dont au minimum 8 logements locatifs sociaux. **L'ensemble du bâti donnant rue Ferdinand Malet à vocation à accueillir du logement locatif social, à l'exception des rez-de-chaussée qui pourront accueillir de l'activité économique ou des services**

*Orientation d'aménagement
Hameau des Putiers*



Une urbanisation maîtrisée

- Le secteur des Putiers est classé en zone AU, c'est à dire zone à urbaniser après modification ou révision du PLU.
- les dents creuses pourront être urbanisées une fois cette procédure effectuée
- les constructions respecteront l'environnement dans lequel elles s'inséreront, notamment en termes de hauteur

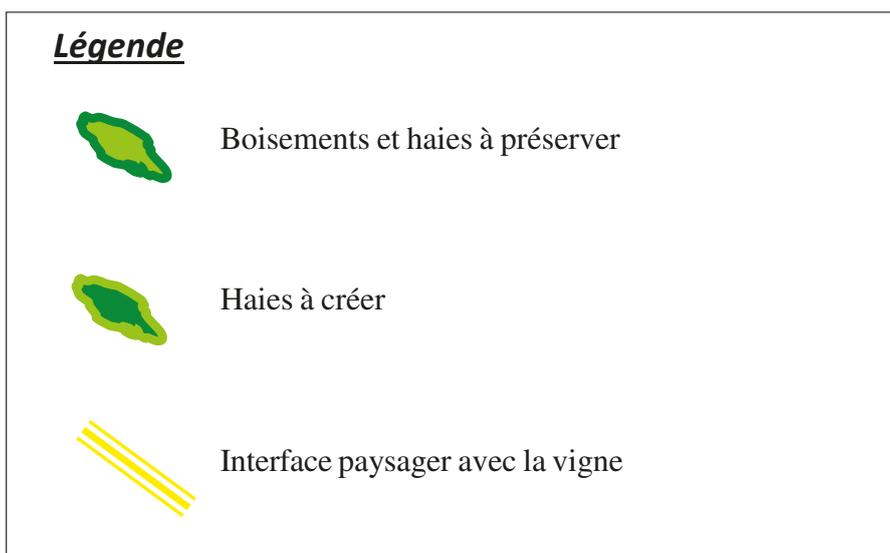
Aménagements paysagers

Au fur et à mesure de l'urbanisation de ce secteur, les projets devront tenir compte du site :

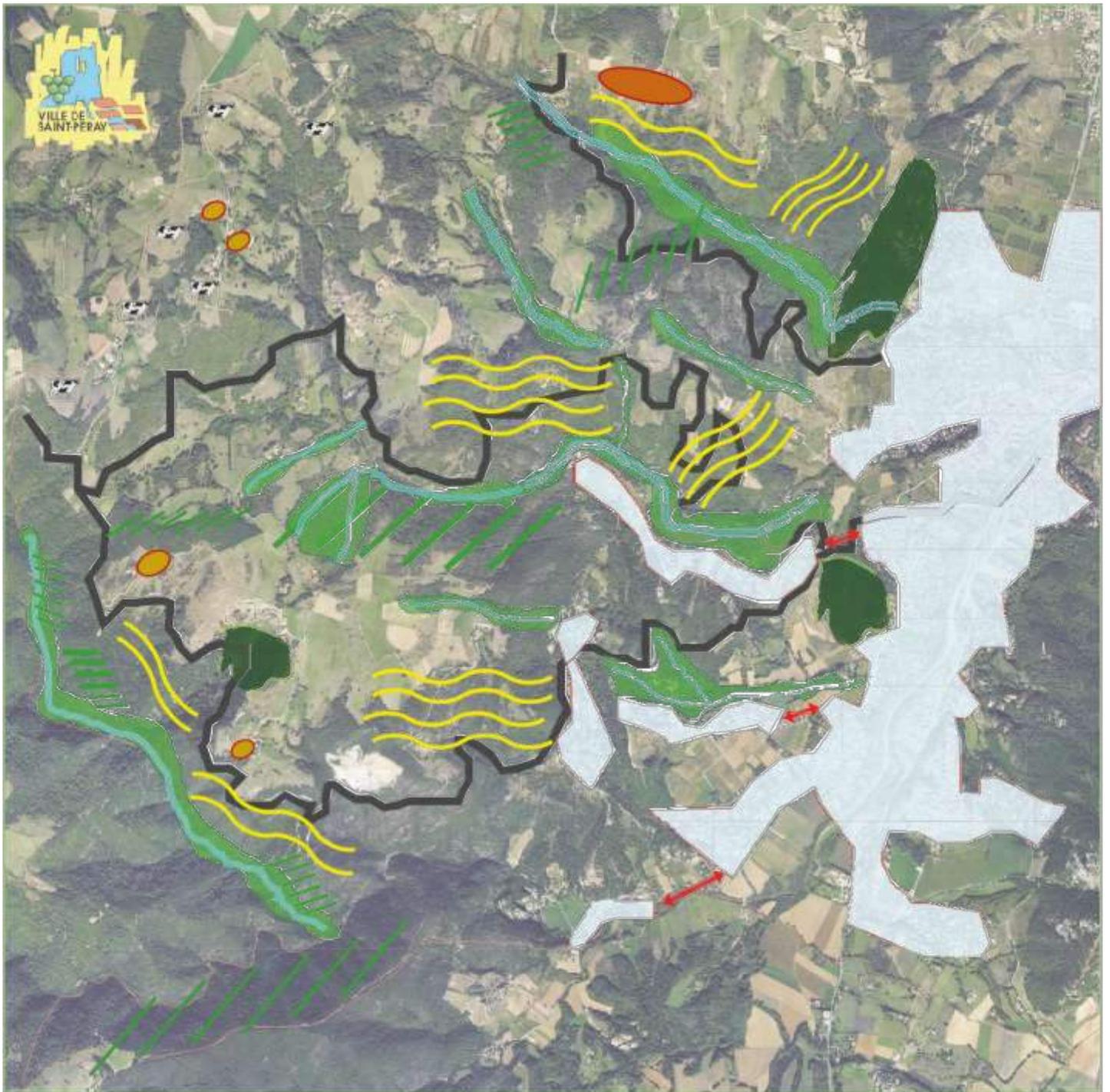
- à l'arrière des parcelles, des haies et aménagements paysagers devront marquer une rupture claire entre la zone urbaine et les zones agricoles ou naturelles
- les haies existantes doivent être préservées
- les terrains donnant directement sur une parcelle plantée de vigne devra aménager un interface végétal entre la construction et la vigne

Programme

- une dizaine de logements peut être réalisée sur l'ensemble de la zone AU



LA GESTION PAYSAGÈRE DES COTEAUX



Secteurs à enjeux forts



Secteurs à enjeux importants



Secteurs à fort potentiel viticole



Secteurs de ripisylves boisées



Secteurs agricoles ouverts d'élevage à préserver



Coupure d'urbanisation à préserver



Hameaux à réhabiliter



Hameaux où la densification est possible



Dans les secteurs à enjeux forts

Les défrichements ne sont pas autorisés, sauf pour des raisons d'entretien liées à la préexistence de routes ou de chemins de randonnées ou de sécurité incendie.

Ces espaces participent au grand paysage Saint-Pérollais et leur maintien est un enjeu essentiel. Ils assurent également un rôle important dans la gestion des eaux pluviales.



Dans les secteurs à enjeux importants

Les défrichements doivent être évités. L'exposition des secteurs concernés, la pente quelques fois forte, leur localisation, la présence de ruisseaux sont autant d'éléments qui justifient leur maintien en l'état.

Le défrichement n'est cependant pas totalement interdit. Il ne pourra pas concerner la totalité des zones concernées. Les mouvements de terrains qui modifient trop significativement la pente naturelle du terrain ou son orientation sont interdits.

Un pourcentage significatif du secteur demandé au défrichement doit être maintenu par une couverture boisée, dont la localisation sera présentée et justifiée par le demandeur. Les éléments végétaux isolés doivent être préservés (haies, arbres, bosquets).

La gestion des eaux de ruissellement sera notamment intégrée de manière forte dans le cas de défrichement. Les rases et les fossés, notamment ceux en bordure de voirie ou de chemin, devront être maintenus en état. Selon la surface défrichée, un bassin ou un déversoir d'orage pourra être demandé.



Dans les secteurs à forts potentiel viticole

Les défrichements sont autorisés sous conditions.

Le paysage doit être intégré à cette réflexion sur l'implantation des vignes notamment. En effet à quelques mètres près une plantation peut avoir un impact très différent. Il existe des emplacements stratégiques pour un effet maximum sur le paysage, par exemple les lignes de crête ou de co-visibilité importante.

La création de zones tampon, sans plantation de vignes, est à privilégier. Ces zones étant «non productives» leurs localisations préférentielles sont :

- . les tournières et bords de vigne
- . les parcelles en repos du sol
- . les voies d'accès et leurs abords
- . les angles, à la place des «pointes» souvent difficiles à entretenir
- . les talus et fossés : ces derniers devront être préservés et entretenus régulièrement.
- . les abords des bâtiments et des cabanons

L'autorisation de défrichement pourra imposer le maintien d'arbres isolés, de haies, de taillis ou de bosquets. Les arbres tels que les chênes verts doivent être préservés au maximum.

En cas de proximité de voies départementales ou de la route du tram, routes très fréquentées ou emblématiques de la commune, le maintien d'une bande boisée, plus ou moins dense, pourra être imposée. Les coupes franches en bordure de voies sont à éviter, sauf critères d'ensoleillement explicitement justifiées. La proximité de zones Natura 2000 doit également se traduire par le maintien d'un recul boisé

La gestion des eaux de ruissellement sera notamment intégrée de manière forte dans le cas de défrichement. Les rases et les fossés, notamment ceux en bordure de voirie ou de chemin, devront être maintenus en état. Selon la surface défrichée, un bassin ou un déversoir d'orage pourra être demandé.



Dans les secteurs de ripisylves

Ces fonds de vallées, de talwegs ou lits de ruisseaux doivent conserver leur caractère boisé. Sauf pour des raisons d'entretien ou de sécurité, ces ripisylves doivent être maintenues en totalité sur une largeur à apprécier en fonction de l'importance du cours d'eau, mais qui ne pourra être inférieure à 5 m de part et d'autre des berges, sauf pour la création de cheminements doux et d'espaces de découverte du lieu ou de sensibilisation à l'environnement ou à l'histoire locale.

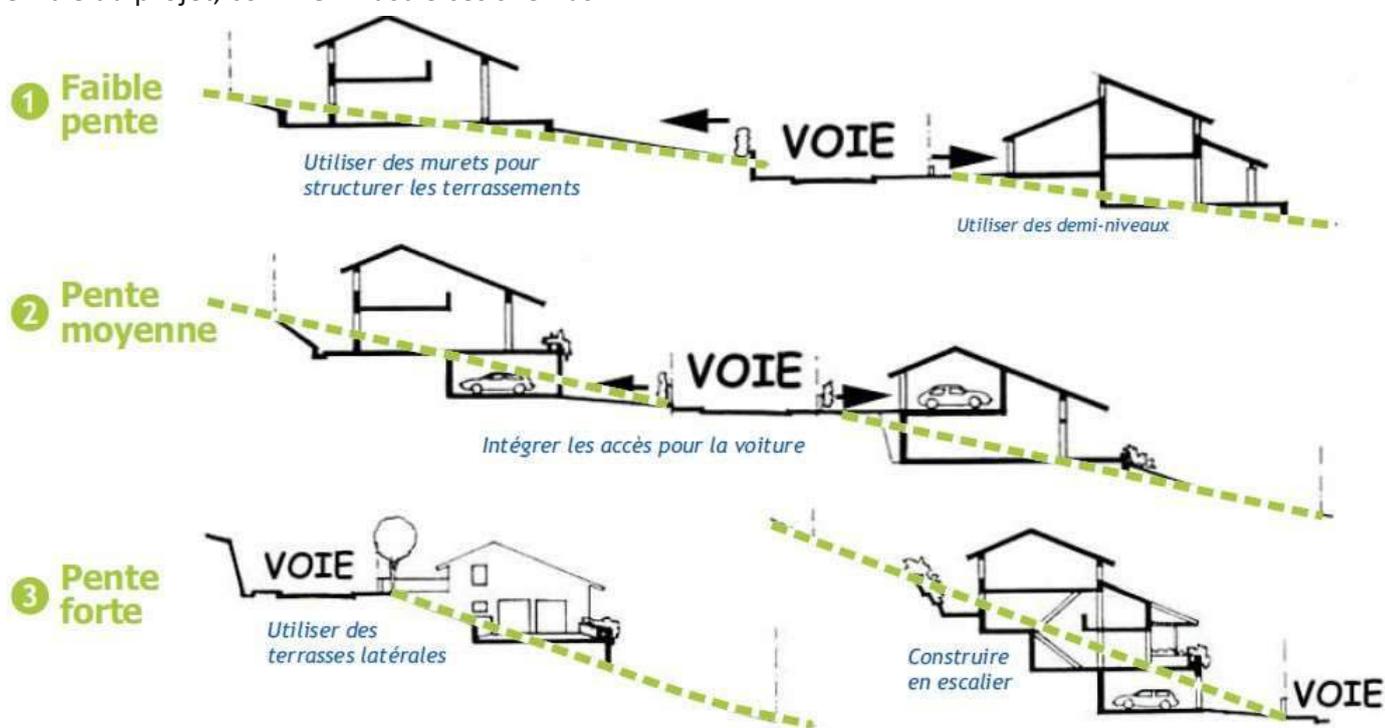
CONSTRUIRE DANS LA PENTE

Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :

- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- le sens du faîtage par rapport à la pente.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies d'accès importantes et donc des surfaces imperméabilisées conséquentes

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies doivent conditionner l'ensemble du projet, comme l'illustre ces schémas



Illustrations : CAUE du Tarn

A EVITER



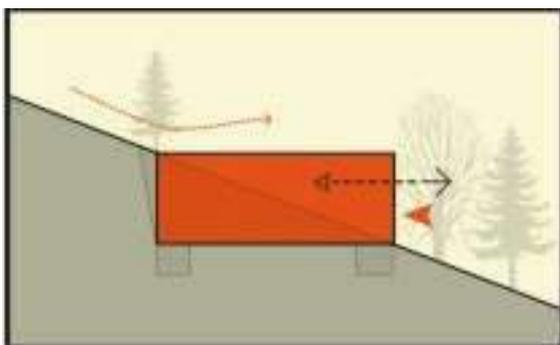
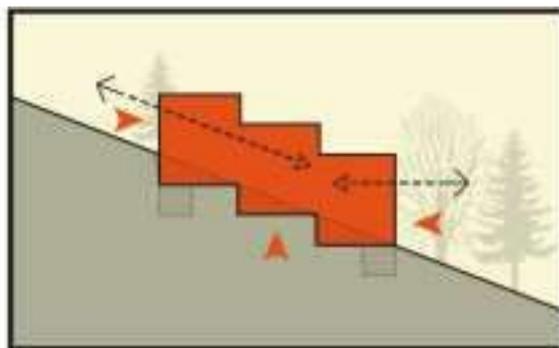
Illustrations : CAUE du Tarn

Les solutions à privilégier

Accompagner la pente suivant le degré d'inclinaison

Avantages

- Respect du terrain naturel
- Volume des déblais
- Ouverture et cadrage multiples des vues / vues traversantes
- Accès directs multiples possibles à tous les niveaux



S'encastrer dans la pente

Avantages

- Respect du terrain naturel
- Impact visuel faible / volumétrie
- Isolation thermique / exposition au vent
- L'espace du toit peut être utilisable (attention sécurité/accessibilité)
- Intimité éventuelle

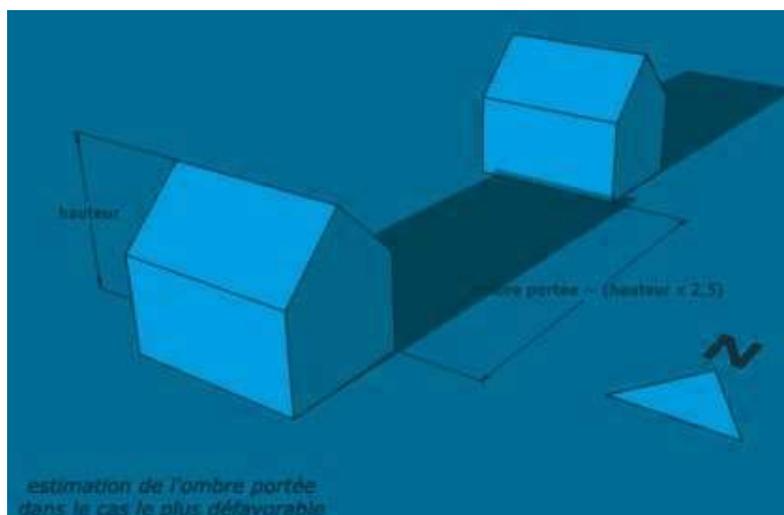
Limiter l'ombre portée sur les constructions existantes

Si le PLU affiche l'objectif d'une densification raisonnée, des zones U, cela ne doit pas se faire au détriment des constructions existantes.

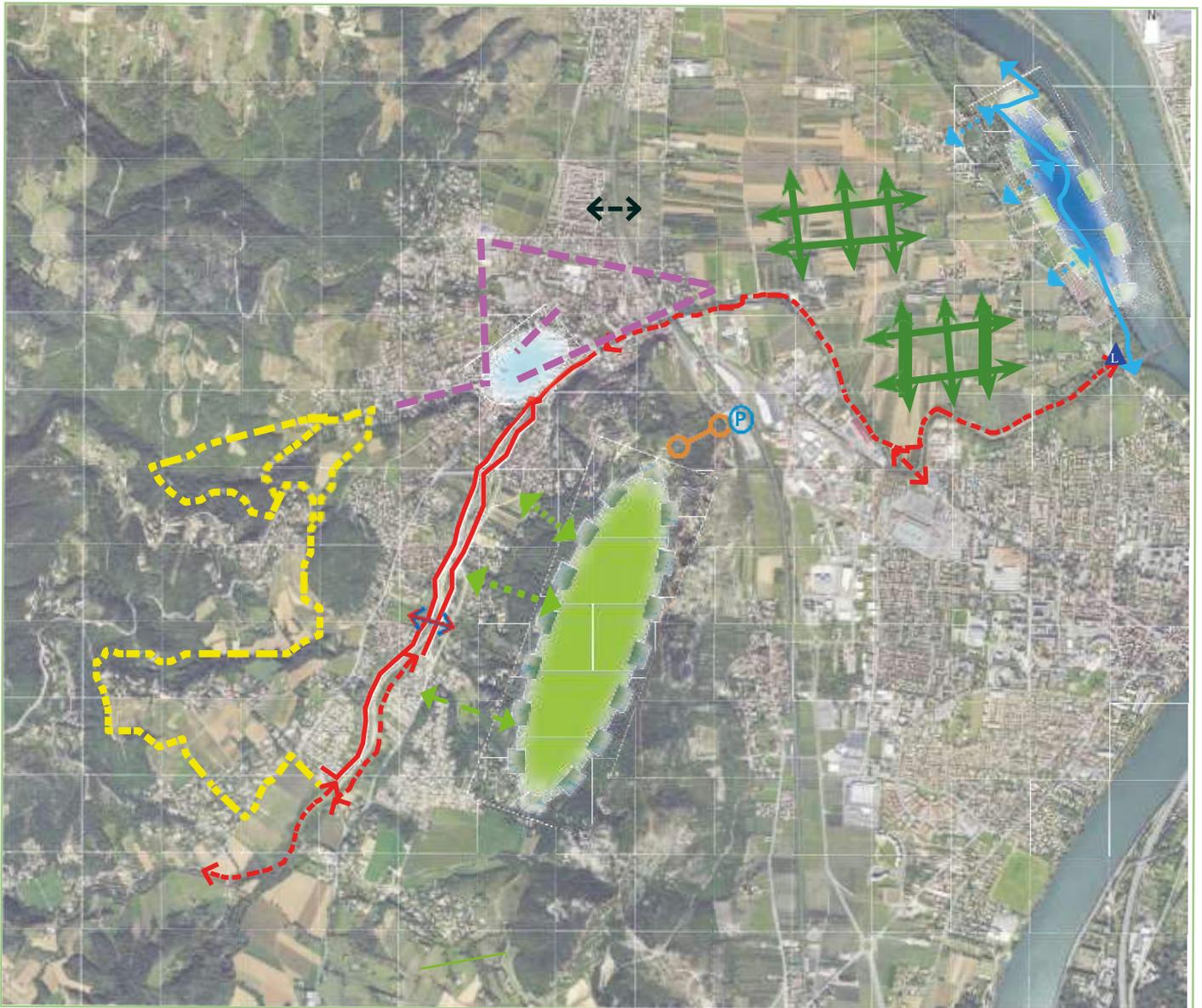
Afin de limiter les ombres portées sur les habitations voisines, notamment celles situées au nord du projet, les constructions peuvent s'inspirer de la règle suivante :

Une hauteur angulaire minimum de 20° sera assurée selon l'axe nord-sud entre :

- l'appui de fenêtre du logement le plus bas du bâtiment situé au nord ;
- et le point le plus élevé de la toiture du bâtiment situé au sud



Développement des sentiers de randonnées, des pistes cyclables et des loisirs de nature



Cheminements existants ou à créer

-  Voies douces autour du Mialan
-  Développer les cheminements autour du Mialan jusqu'au Rhône
-  Sentier de découverte de la partie Ouest de la commune à créer
-  Liaisons entre le centre et les principaux équipements à améliorer/ à renforcer
-  Maintenir ouverts les accès vers Crussol
-  Voie Bleue
-  Favoriser les accès à la voie bleue
-  Valoriser les chemins ruraux pour découvrir la Plaine, en lien avec la destination agricole

Aménagements et travaux

-  Favoriser la découverte du massif de Crussol
-  Valoriser à des fins de loisirs et de découverte les bords du Rhône
-  Centre-ville apaisé (zone 30 et zone de rencontre)
-  Aménager un accès sécurisé au théâtre de verdure depuis la Fruitcoop
-  Réhabiliter le passage piéton sous la voie ferrée
-  Aménagement d'un gué sur le Mialan
-  Zone de loisirs nautiques en lien avec la confluence Mialan Rhône

