



## Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du projet de PLU.

Le Maire

## AVANT PROPOS

Les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation, c'est à dire qu'elles doivent les respecter dans l'esprit et non au pied de la lettre.

Par exemple, la commune peut prévoir un schéma des futures voies d'une zone à urbaniser, sans aller jusqu'à inscrire leur localisation précise par un emplacement réservé.

Ceci permet d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire.

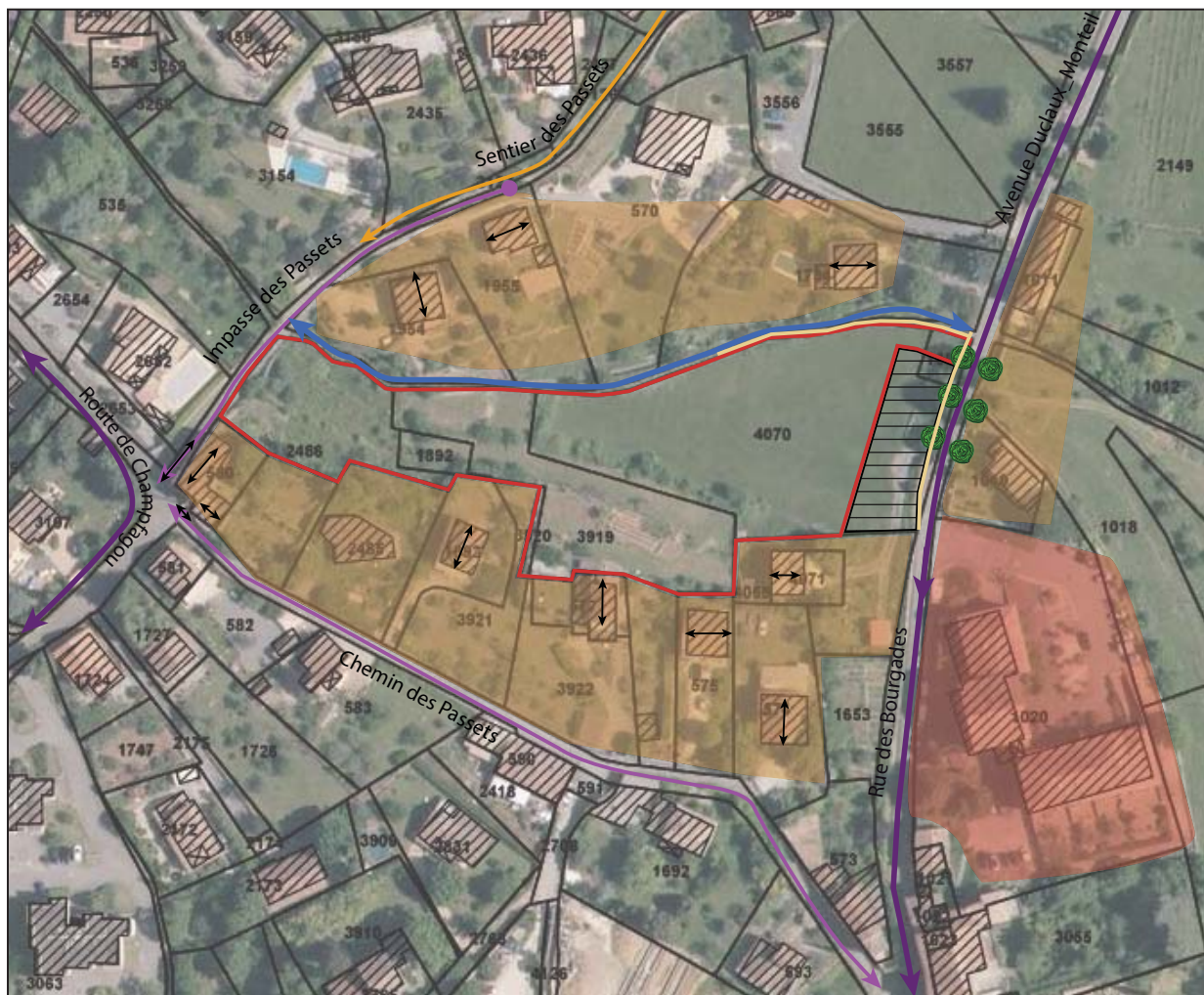
La commune des Vans a décidé de prévoir 6 orientations d'aménagement et de programmation sur les zones suivantes :

- OAP Sentier des Passets - Avenue Duclaux Monteil,
- OAP Avenue des Droits de l'Homme,
- OAP Chemin de Naves,
- OAP Route de Rousillon,
- OAP Ancien Hopital,
- OAP de Champ Vert.














## 1 - OAP Sentier des Passets - Avenue Duclaux Monteil

La municipalité souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat à proximité du centre bourg, avec pour objectif :

- De diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins d'équilibre social de l'habitat, et notamment permettre l'accueil de jeunes ménages ;
- D'optimiser l'aménagement de tenements à proximité direct du centre bourg (2 minutes à pieds), qui favorisera les déplacements doux ;
- De créer un maillage piéton et routier destinés à améliorer les déplacements interquartiers.



### L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  - La rue des Bourgades, en sens unique direction le centre bourg, se raccorde à l'Avenue Duclaux Monteil, voie d'accès au site de l'OAP sur sa partie est. Elle rejoint plus au nord la RD 10, axe principal permettant de rejoindre le centre-bourg des Vans au sud et Chambonnas nord.
-  - La route de Champfagou, voirie principale qui dessert les quartiers périphériques au nord-ouest du centre bourg.
-  - Le chemin des Passets, voie étroite en partie en sens interdit en direction du centre bourg.
-  - L'impasse des Passets, voie d'accès au site de l'OAP sur sa partie ouest.
-  - Le sentier des Passets, qui permet de rejoindre à pied l'Avenue Duclaux Monteil.
-  - Collecteur aérien du réseau d'assainissement pluvial.
-  - Habitat collectif en R+2.
-  - Zone d'habitat composée de maisons individuelles majoritairement en R+1.
-  - Une orientation des constructions existantes à la fois nord-sud et est-ouest qui ne contraint pas l'orientation des futures constructions. Prendre en compte la topographie du site.
-  - Muret en pierre à préserver, restaurer et mettre en valeur autant que possible
-  - Aligement de platane à préserver
-  - Projet de création d'un parking par la municipalité

# PLAN LOCAL D'URBANISME DES VANS



OAP - FEVRIER 2020 - APPROBATION -

Surface concernée par l'OAP 5 700 m<sup>2</sup>

Nombre de logements et typologie Minimum de 20 logements en habitat collectif et/ou individuel groupé

## Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat collectif et/ou d'habitat individuel groupé.

- Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+1 : des typologie de logement en R+1 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.

- Comme sur les parcelles alentours, une place importante sera donnée aux plantations.

- Afin d'inscrire au mieux les futurs aménagements dans leur environnement, un traitement qualitatif des espaces d'interface zone d'aménagement/habitat existant sera prévu. (🌳)

- L'allée de platane qui borde l'opération sur l'avenue Duclaux-Monteil est à préserver. (🌳)

Les murets en pierre présent sur l'ensemble du secteur sont à maintenir, restaurer, mettre en valeur autant que possible. (🏡)

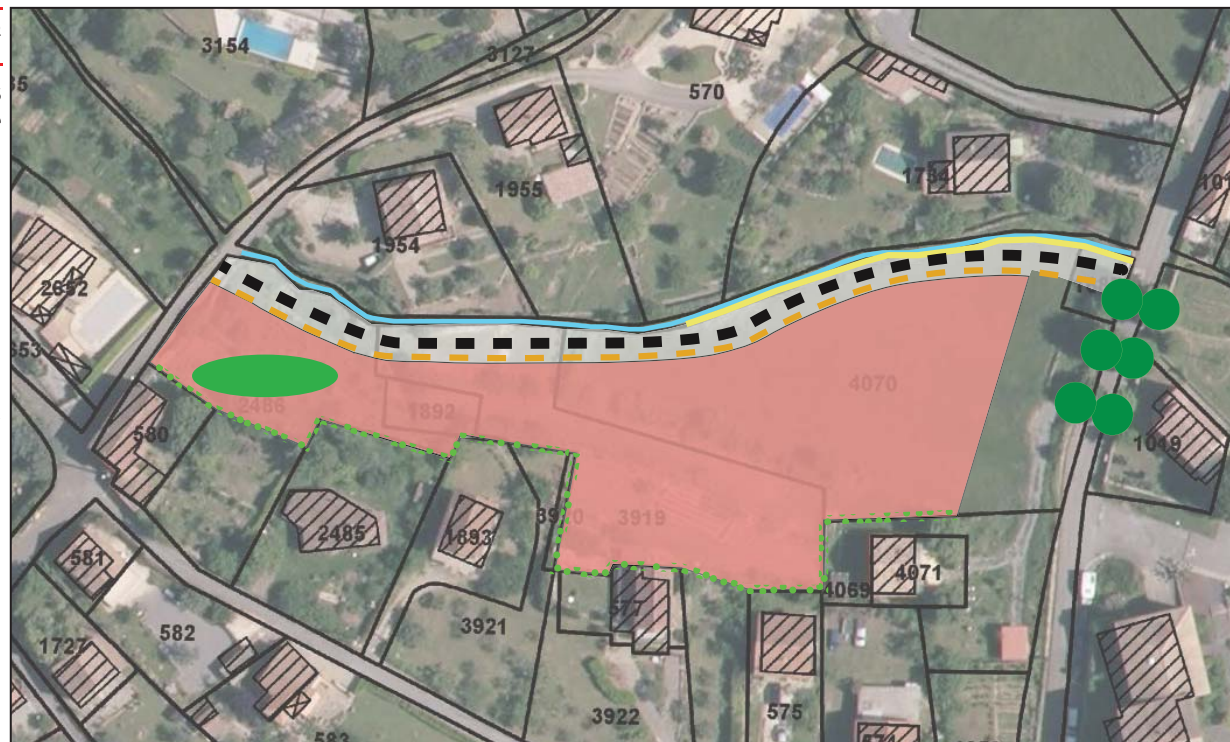
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un minimum de 50 % des constructions d'habitation du secteur devra être du logement conventionné. Sur ces logements, 50% minimum devront être des logements en PLUS (Prêt locatif à usage social) alors que le reste des logements conventionnés pourra se partager entre PLS (Prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire).

- Un lieu de vie (placette, aire de jeux pour enfants,...) équivalent à 5% de la surface total du secteur au minimum sera aménagé dans le secteur. (🟢)

## Cheminement et accès carrossable

- Une voie piétonne devra être réalisée depuis l'avenue Duclaux-Montail jusqu'à l'impasse des Passets pour assurer la sécurité des déplacements doux. (🚶)

- Une nouvelle voirie en double sens devra être réalisée depuis l'avenue Duclaux-Montail jusqu'à l'impasse des Passets pour assurer une connexion interquartier. (🚗)



## Stationnement et délaissés de voirie

- Du stationnement en poche sera créé dans le secteur.

- Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

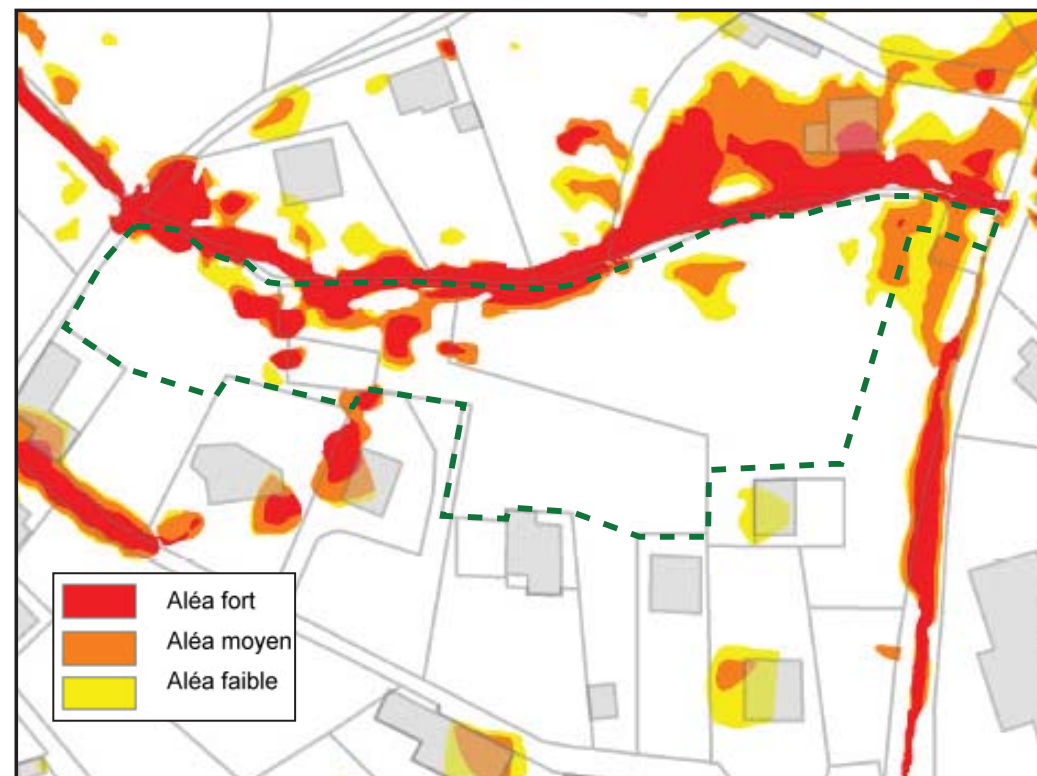
## Gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales, en favorisant les revêtements perméables.

Prendre en compte l'étude pluviale et le plan de zonage du risque d'inondation. Toute construction d'habitation est proscrite dans les zones où le risque d'inondation présente un aléa fort. Cependant des aménagements permettant de supprimer ou de réduire le risque d'inondation pourront être pensés pour permettre la construction.



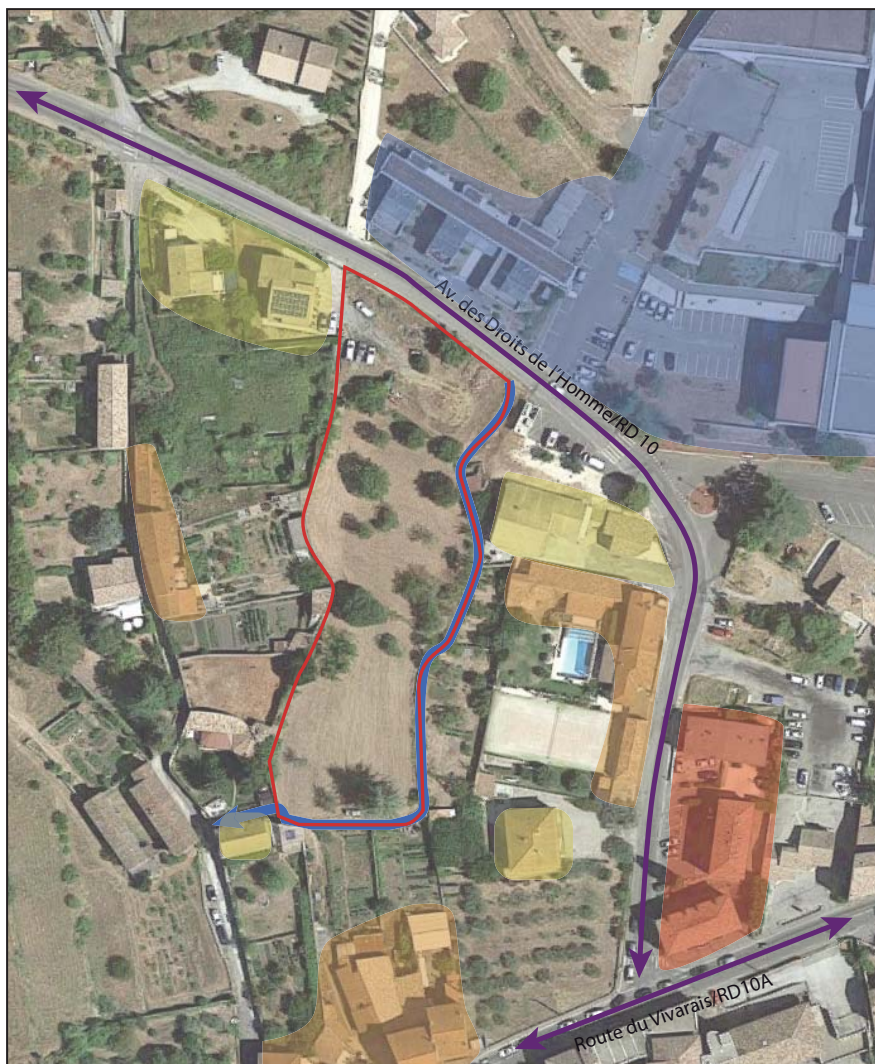
Exemple d'aménagement.










Carte de l'aléa du risque inondation.  
En pointillé vert, le périmètre de l'OAP.

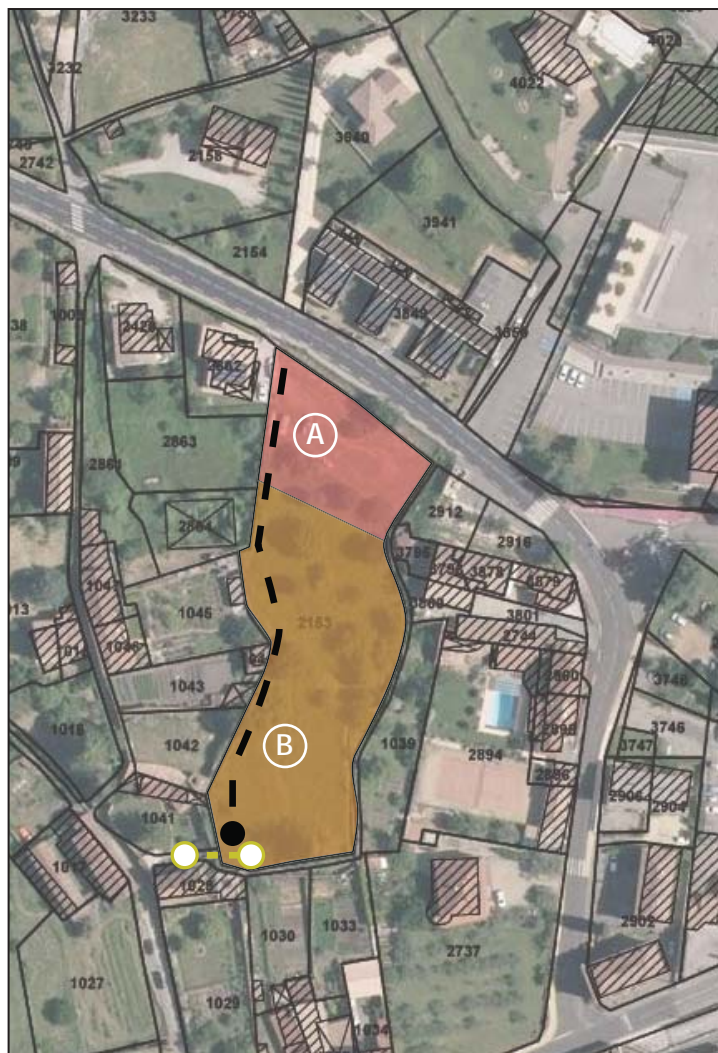
## 2 - L'OAP «Avenue des Droits de l'Homme»

La municipalité souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat dans ce secteur situé entre le centre bourg et le pôle d'équipements publics (collège et centre médicaux-social). La densification de ce secteur participera aux objectifs de mixité de l'habitat du PLU, renforcera la centralité du centre village et participera à la pérennité des équipements publics.



### L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  La RD 10, axe principal permettant de rejoindre le centre-bourg des Vans au sud et Chambonnas nord.  
Cette avenue est le seul accès à la parcelle : parcelle enclavée.
-  - Fosse du réseau d'assainissement pluvial.
-  - Equipement collectif : collège (R+2) et centre médicaux social (R+1)
-  - Habitat collectif en R+2.
-  - Zone d'habitat composée de maisons individuelles en R+1.
-  - Zone d'habitat composée de maisons individuelles groupées en R+1.



Surface concernée par l'OAP

4 451 m<sup>2</sup>

Nombre de logements  
et typologie

- Minimum de 10 habitations en collectif
- Minimum de 4 habitations en individuel

**Insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+1 : des typologie de logement en R+1 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.
- Les secteurs «A» et «B» feront l'objet d'une même opération d'aménagement d'ensemble.
- Le secteur «A» est destiné à de l'habitat collectif. Les constructions devront être à l'alignement sur rue. Un espace suffisamment large sera laissé pour permettre la création d'une voirie desservant le fond de parcelle.
- Le secteur «B» est destiné à de l'habitat individuel.

**Cheminement et accès carrossable**

- Une nouvelle voirie en impasse devra être réalisée pour desservir le secteur «B». (↪●)
- Un accès piéton devra être créé pour rejoindre le chemin de la Picholine au sud-ouest de la zone. (↪)

**Stationnement et délaissés de voirie**

Ces espaces seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.

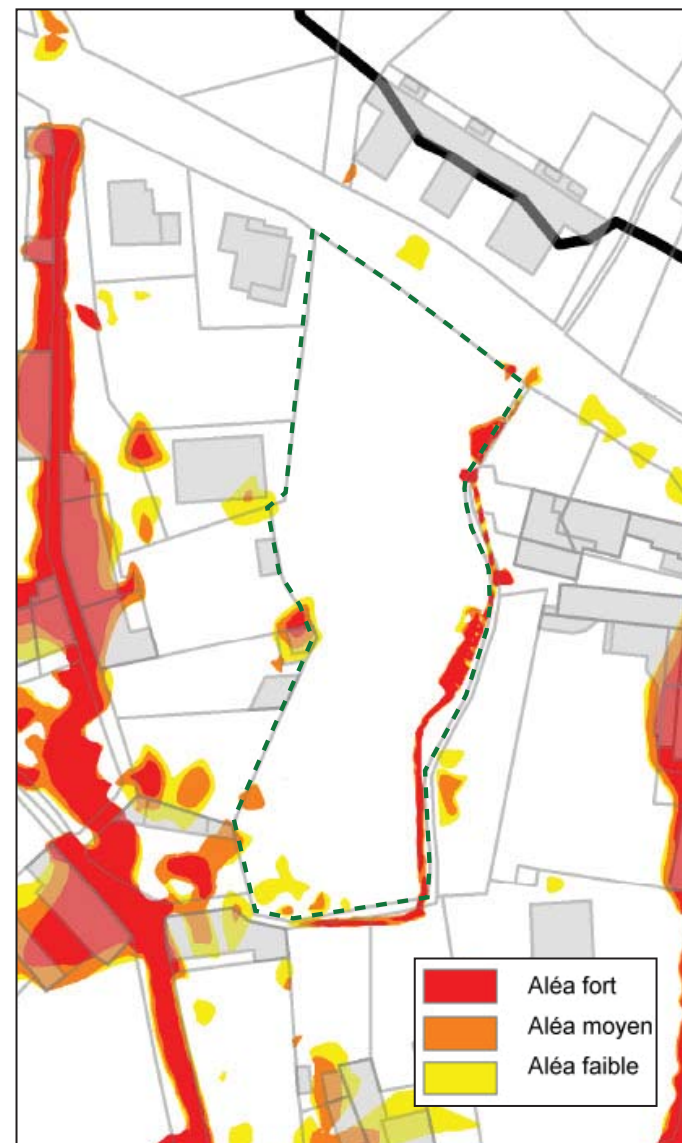
**Gestion des eaux pluviales**

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales sur l'ensemble de la zone, en favorisant les revêtements perméables.

Prendre en compte l'étude pluviale et le plan de zonage du risque d'inondation. Toute construction d'habitation est proscrite dans les zone où le risque d'inondation présente un aléa fort. Cependant des aménagements permettant de supprimer ou de réduire le risque d'inondation pourront être pensés pour permettre la construction.



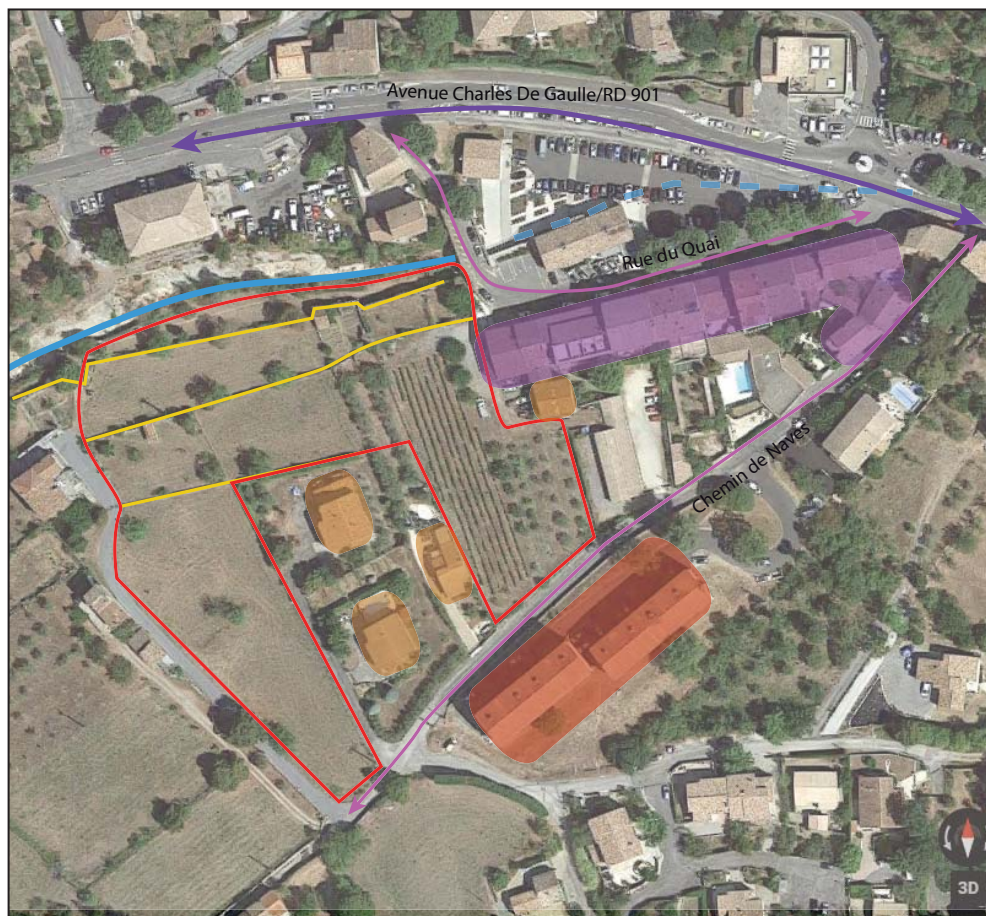
Exemple d'aménagement.











Carte de l'aléa du risque inondation.  
En pointillé vert, le périmètre de l'OAP.

## 3 - L'OAP «Chemin de Naves»

La municipalité souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat en extension du centre bourg afin de répondre aux objectifs de mixité de l'habitat du PLU. La création d'une opération d'habitat dense dans ce secteur aura un impact positif sur la vitalité des commerces et services du centre bourg. L'aménagement de ce secteur permettra également la création d'une nouvelle voie destinée à améliorer la desserte des habitations existantes au lieu-dit Boissède.



L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  - L'Avenue Charles De Gaulles, axe principal qui dessert le centre Bourg.
-  - Le chemin de de Naves, qui donne accès au secteur de l'OAP, rejoint l'avenue Charles De Gaulles par un passage très étroit.
-  - La rue du Quai
-  - Habitat ancien et compact du centre bourg/maison mitoyenne allant jusqu'au R+2.
-  - Habitat collectif en R+3.
-  - Maisons individuelles.
-  - Muret de pierres sèches à préserver.



## Gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales en favorisant les revêtements perméables.

Prendre en compte l'étude pluviale et le plan de zonage du risque d'inondation. Toute construction d'habitation est proscrite dans les zones où le risque d'inondation présente un aléa fort. Cependant des aménagements permettant de supprimer ou de réduire le risque d'inondation pourront être pensés pour permettre la construction.

Surface concernée par l'OAP

8 574 m<sup>2</sup>

Nombre de logements et typologie

- Minimum de 18 habitations en habitat collectif
- Minimum de 9 habitations en individuel groupé

**Insertion urbaine, architecturale et paysagère**

- Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+2 : des typologie de logement en R+2 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.

- Les secteurs «A», «B» et «C» feront l'objet d'une même opération d'aménagement d'ensemble.

Dispositions applicables au secteur «A» :

- Le secteur «A» est destiné à de l'habitat collectif.
- Au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme, un minimum de 50% des constructions d'habitation du secteur «A» devra être du logement conventionné. Sur ces logements, 50% minimum devront être des logements en PLUS (Prêt locatif à usage social) alors que le reste des logements conventionnés pourra se partager entre PLAI (Prêt locatif aidé d'intégration), PLS (Prêt locatif social) et PLI (prêt locatif intermédiaire).
- Dans la continuité des bâtiments situés rue du Quai : l'orientation des faîtages sera identique pour toute les constructions et parallèle aux bâtis existant rue du Quai (↔). Dans la partie du secteur «A» à l'ouest de la future voie de desserte, les nouvelles constructions pourront avoir des sens de faîtage différents.
- Les murets de pierres sèches devront être préservés (↗). Des ouvertures dans les murets pourront toutefois être créées pour permettre le passage de la voirie et les cheminements piétons.
- Afin d'inscrire au mieux la zone d'habitat dans son environnement, un traitement qualitatif des espaces d'interface avec l'habitat existant sera prévu. (🌿)

Dispositions applicables aux secteurs «B» :

- Les secteurs «B» sont destinés à de l'habitat individuel groupé.

Dispositions applicables aux secteurs «C» : (🌳)

- Le secteur «C» est destiné à l'aménagement d'un parc. Toute construction y est interdite.

**Cheminement et accès carrossable**

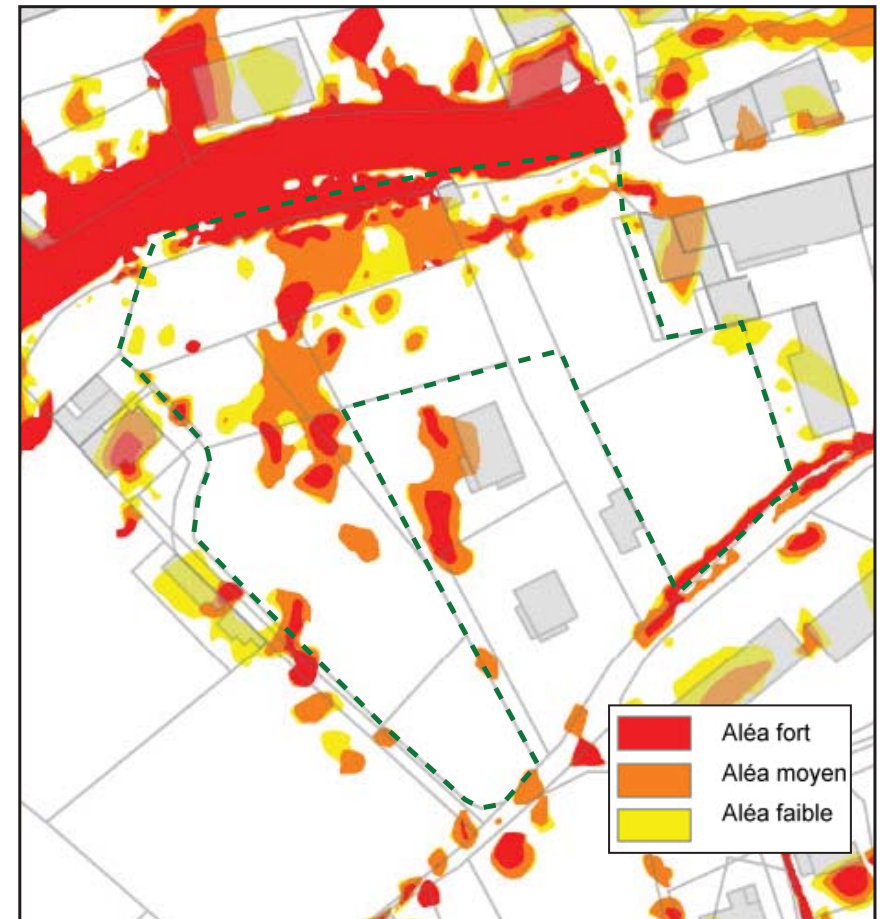
- Une nouvelle voirie en double sens, prévoyant un espace piéton, permettra de relier le chemin de Nave à la rue du Quai. (↔)
- Des cheminements piétons permettront de relier la rue du Quai au chemin de Naves. (↗)

**Stationnement et délaissés de voirie**

- Un parking public d'une capacité de 40 places minimum sera aménagé dans le secteur «A», à proximité directe de la rue du Quai. (🚗)
- Les espaces de stationnement et délaissés de voirie seront laissés en matériaux perméables permettant l'infiltration des eaux dans le sol.



Exemple d'aménagement

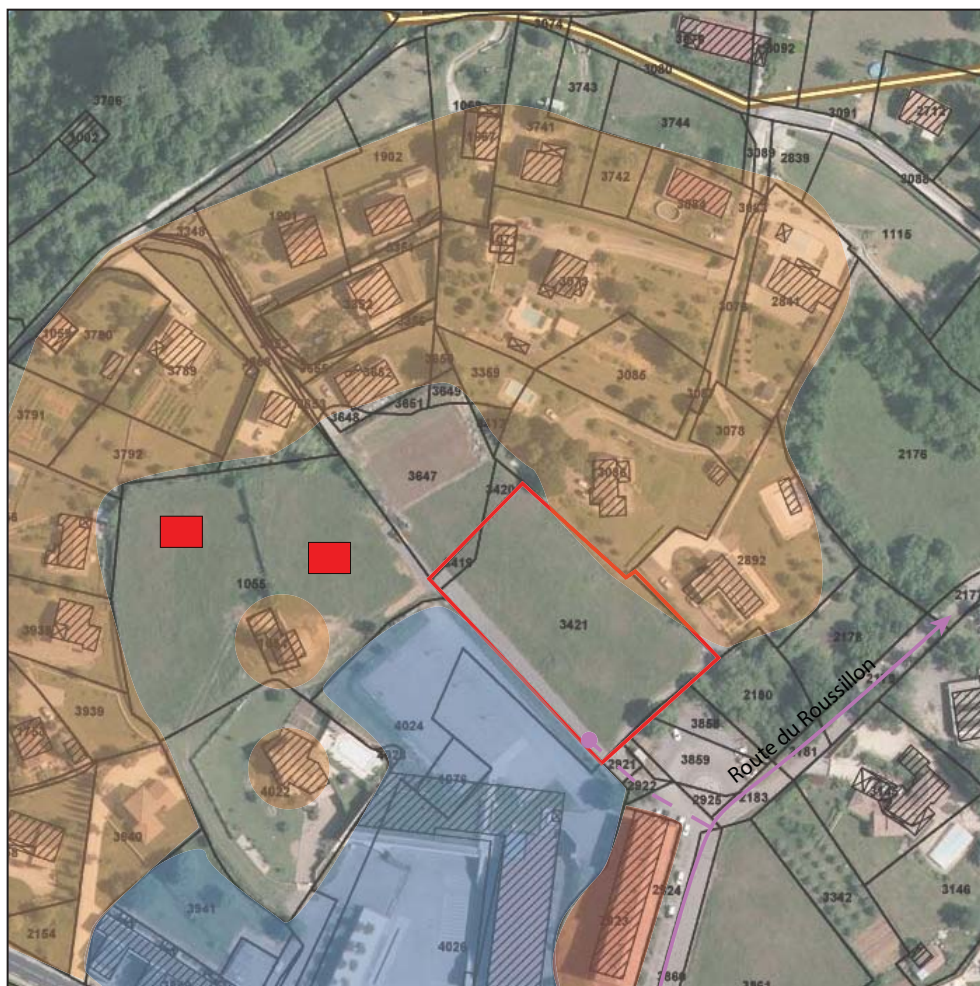


Carte de l'aléa du risque inondation.  
En pointillé vert, le périmètre de l'OAP.







## 4 - L'OAP «Route du Roussillon»

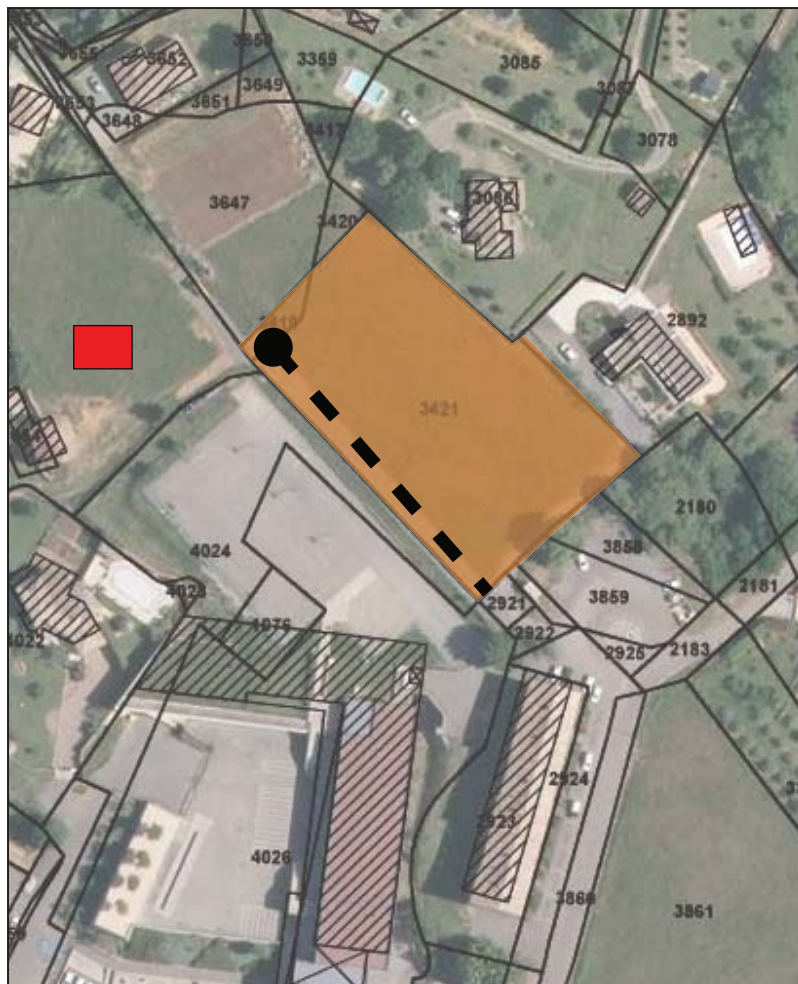
La municipalité souhaite mettre en œuvre un projet d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat à proximité du centre bourg, avec pour objectif :

- De diversifier l'offre de logement afin de répondre aux besoins d'équilibre social de l'habitat, et notamment permettre l'accueil de jeunes ménages ;
- D'optimiser l'aménagement de tenements à proximité direct du centre bourg (5 minutes à pieds), qui favorisera les déplacements doux ;
- De créer un maillage piéton et routier destinés à améliorer les déplacements interquartiers.



L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  - La route du Roussillon, qui dessert actuellement le secteur d'OAP.
-  - Equipements publics
-  - Habitat collectif en R+2.
-  - Zone d'habitat composée de maisons individuelles
-  - Permis de construire accordé



---

Surface concernée par l'OAP 3 400 m<sup>2</sup>

---

Nombre de logements  
et typologie Minimum de 6 habitations en individuel groupé

---

### Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+2 : des typologie de logement en R+1 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.

- Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat individuel groupé. L'ensemble des constructions sera du logement conventionné.

---

### Cheminement et accès carrossable

- Une voirie en impasse desservira l'ensemble des futures constructions.

---



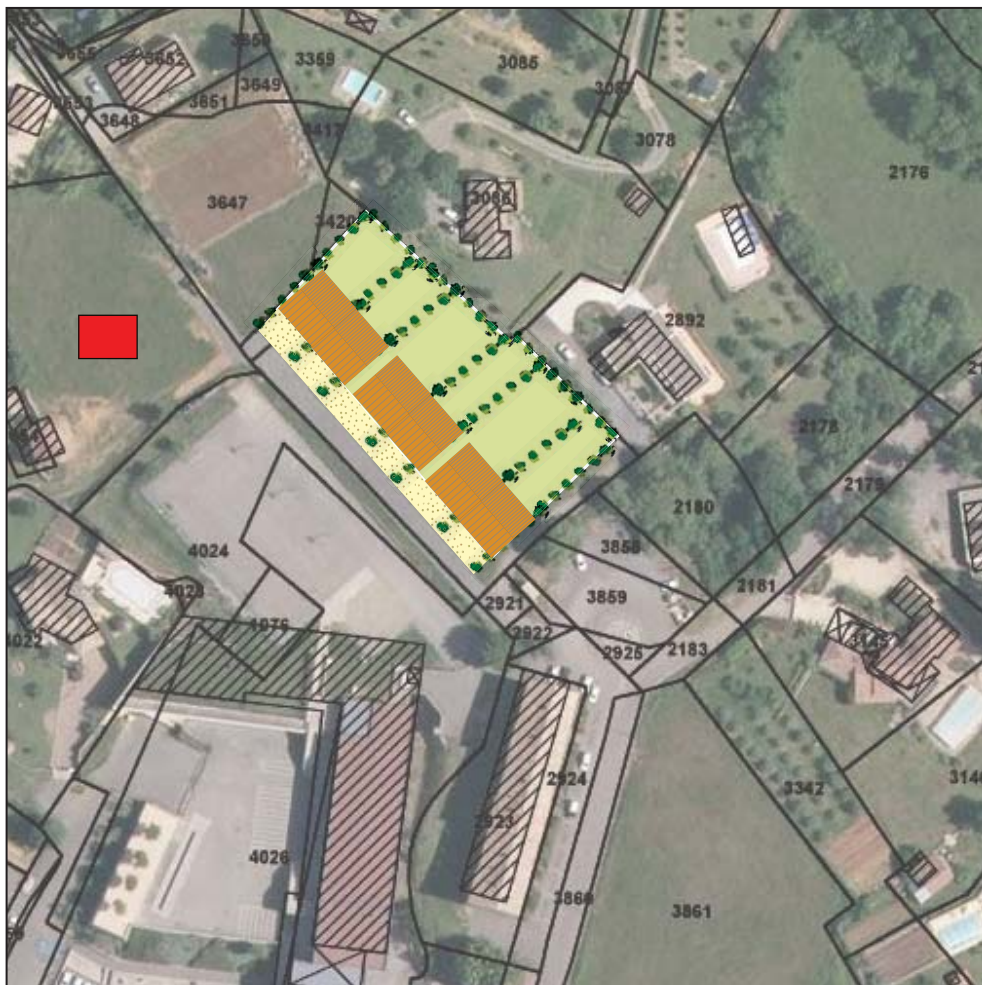
### Gestion des eaux pluviales

Une attention particulière sera portée à la gestion des eaux pluviales dans les secteurs A et B, en favorisant les revêtements perméables.

# PLAN LOCAL D'URBANISME DES VANS



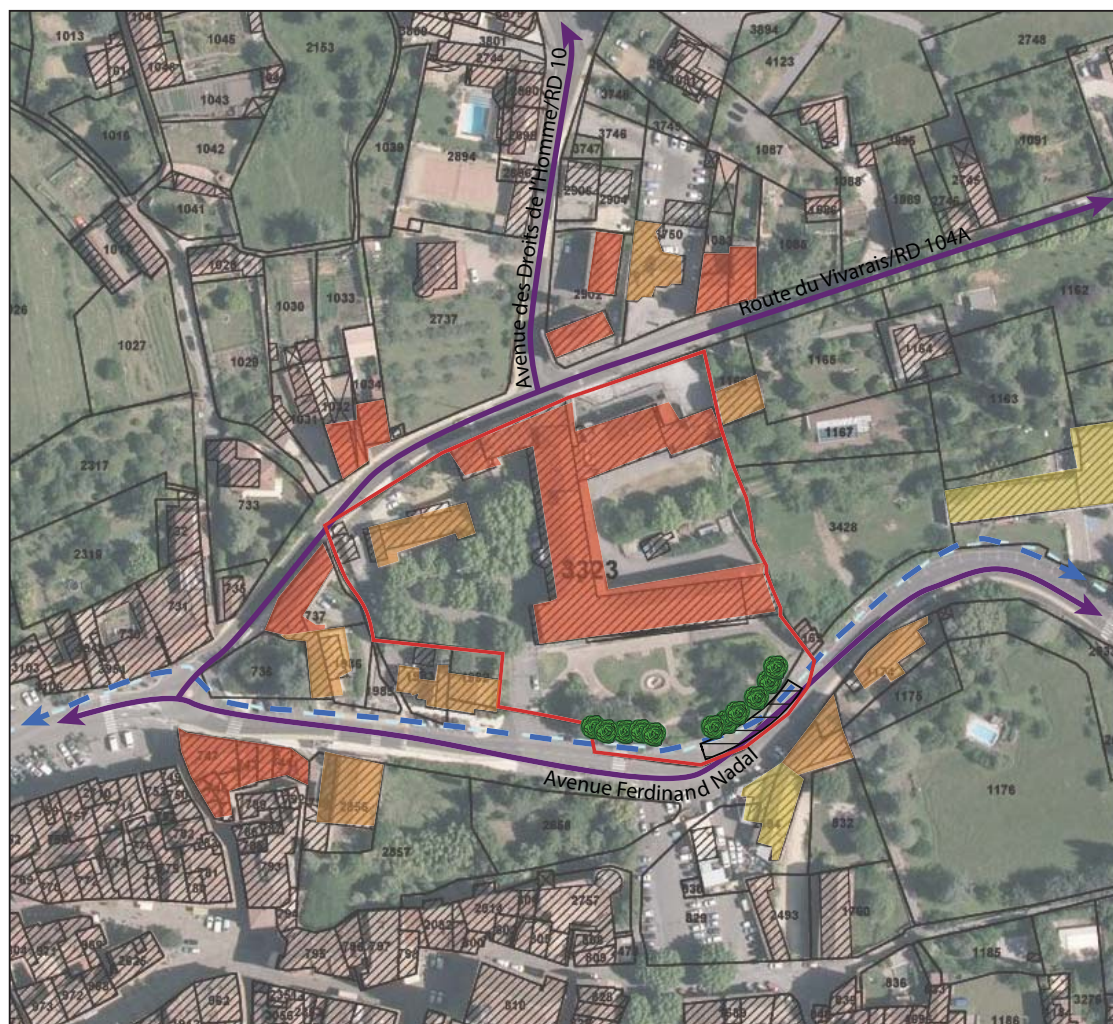
OAP - FEVRIER 2020 - APPROBATION -













Exemple d'aménagement

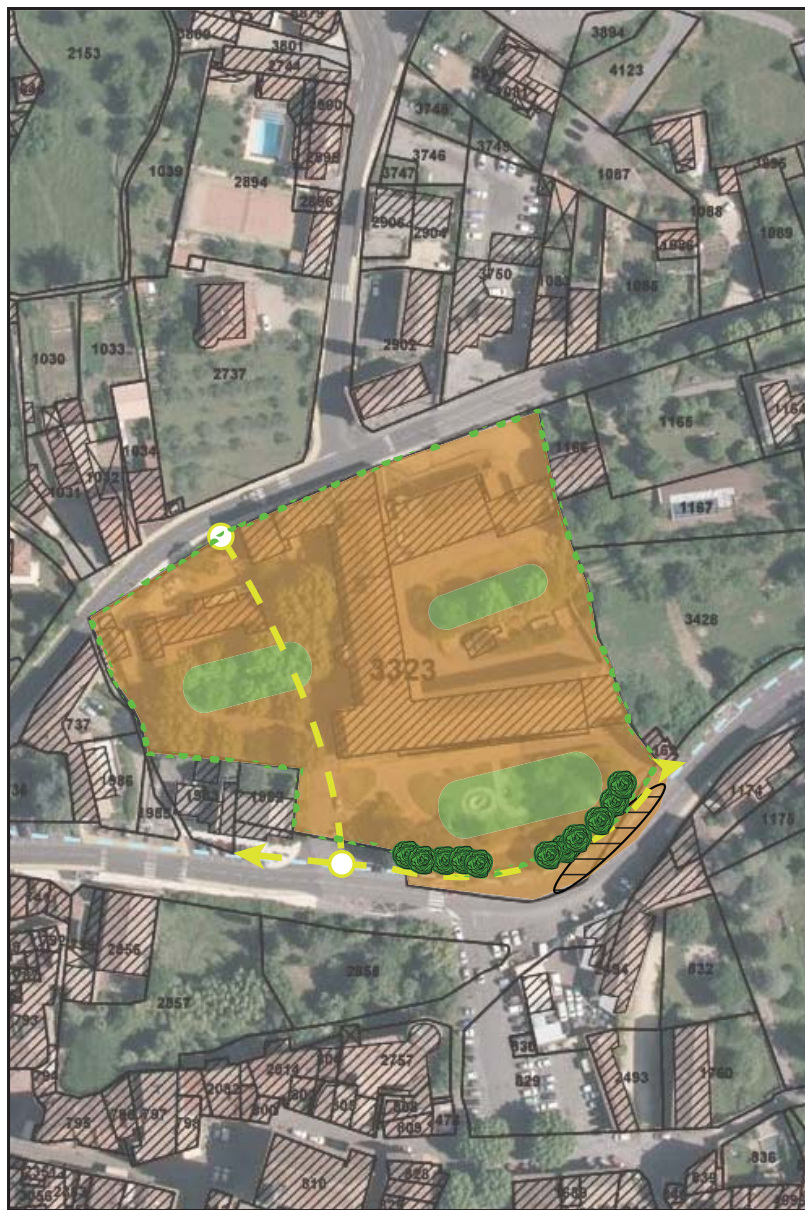
## 5 - OAP de l'ancien hôpital

La municipalité souhaite accompagner l'important projet de requalification du site de l'ancien hôpital. Dans la continuité directe au nord du centre ancien, avenue Ferdinand Nadal, ce tènement idéalement situé doit faire l'objet d'un projet permettant de conforter l'attractivité des Vans en tant que centre bourg et pôle centrale à l'échelle de la communauté de communes.



L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  - La RD 104A, entrée nord principale du centre bourg des Vans.
-  - La RD 10, permettant de rejoindre le pôle d'équipements publics et Chambonnas plus au nord.
-  L'Avenue Ferdinand Nadal, voie principale qui permet de desservir le centre bourg des Vans et la zone d'activités de la Clairette.
-  - Passage souterrain du Bourdaric.
-  - Habitat collectif/commerce/service en R+2.
-  - Habitat/commerce/service en R+1.
-  - Habitat/commerce/service en rez de chaussée.
-  - Alignement d'arbre qui borde la l'Avenue Ferdinand Nadal à préserver.
-  - Gare routière à préserver sur le site.



Surface concernée par l'OAP

11 400 m<sup>2</sup>

Destination des constructions

Activités de service, hébergement hôtelier, équipements d'intérêt collectif, services publics, habitations

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

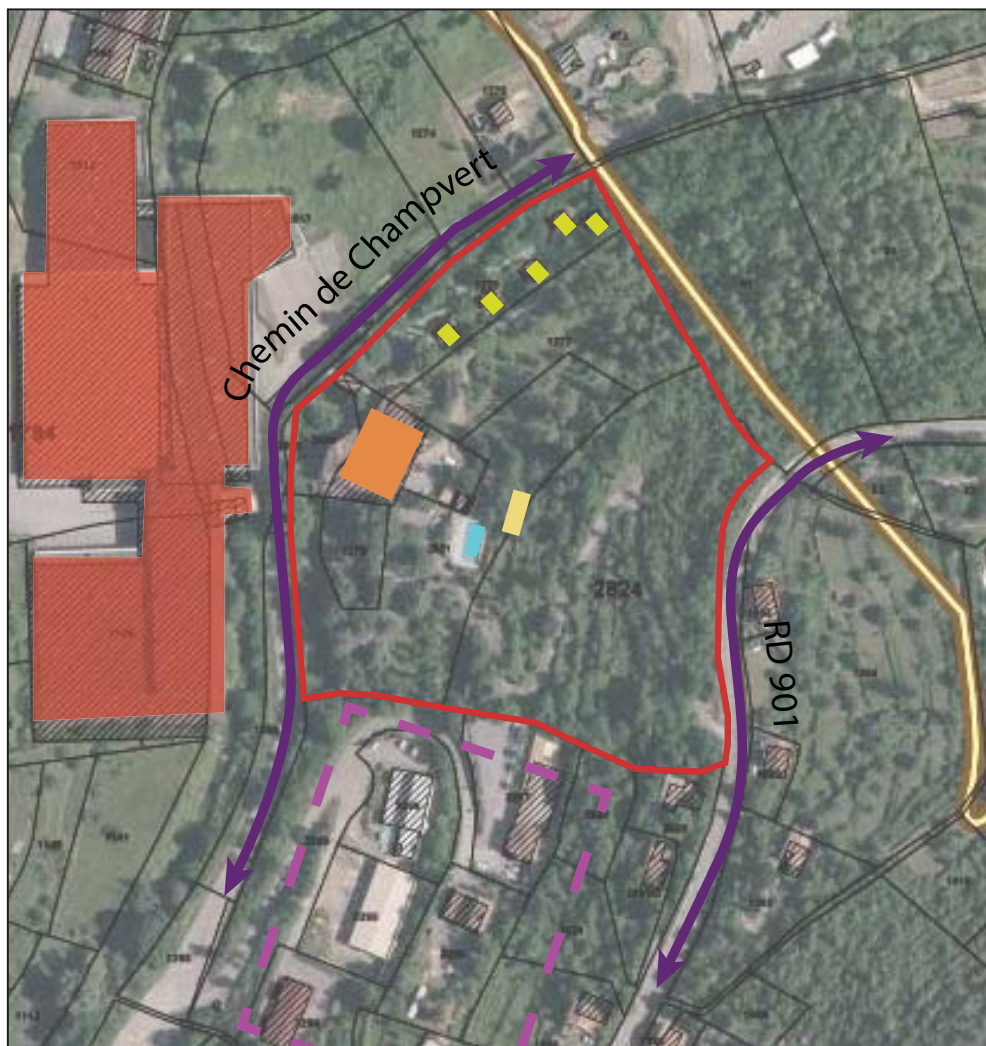
- Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les constructions actuellement présent sur le site pourront être gardées ou démolies.
- Une attention particulière sera porté à la qualité architecturale des futures constructions au vues de la forte visibilité du site et de sa proximité directe avec le centre ancien. Le secteur se situe par ailleurs dans le périmètre délimité des abords des monuments historiques que sont l'église et le temple du centre Bourg des Vans.
- Les bâtiments à proximité directe présentent des hauteurs allant jusqu'au R+2 : des typologie de logement en R+2 pourront donc s'insérer dans le tissu urbain existant sans nuire à la qualité paysagère du site.
- La gare routière sera préserver sur le site. Elle pourra cependant être réaménagée. (≡)
- L'aménagement du secteur devra prévoir la création d'une résidence senior.
- L'aménagement du secteur devra prévoir la création d'une maison médicale.
- - L'aménagement du secteur pourra prévoir la création d'un hôtel.
- L'alignement d'arbre le long de l'Avenue Ferdinand Nadal pourra être préservé. (🌳)
- Un traitement qualitatif des espaces d'interface entre le secteur d'OAP et les emprises publique et privées sera prévu. (🌳)
- Le site actuel présente des espaces verts : l'aménagement futur devra prévoir des espaces vert dans les mêmes proportions de surfaces. (🌳)

Cheminement et accès carrossable








- Un cheminement piéton sera prévu pour relier la route du Vivarais et l'avenue Ferdinand Nadal afin notamment de sécuriser les déplacements piétons des collégiens. (↔)
- Un cheminement piéton sera préservé le long de l'avenue Ferdinand Nadal, dans la continuité du cheminement piéton existant. (↔)

## 6 - OAP de Champ Vert

La municipalité souhaite développer son activité touristique, qui participe grandement à la richesse économique des Vans. Elle souhaite ainsi accueillir le projet qualitatif de Parc résidentiel de Loisirs (PRL) du manoir de Champ Vert - gîtes et Chambre d'hôtes - afin de maintenir et de pérenniser cette activité, tout en apportant une attention particulière à l'intégration paysagère du projet.



### L'existant aux abords de l'OAP :

-  - Périmètre de l'OAP.
-  - Le chemin de Champvert, qui fait l'objet d'un emplacement réservé pour permettre son élargissement.
- La RD 901, qui rejoint notamment la plaine de Chassagne et le centre bourg des Vans.
-  - L'usine Payen.
-  - Le Manoir de Champ Vert.
-  - Gîtes existants.
-  - Piscine existante.
-  - Aire de jeux existante.

Surface concernée par l'OAP

11 400 m<sup>2</sup>

Destination des constructions

Installations nécessaire au Parc résidentiel de loisirs  
35 chalets maximum

Insertion urbaine, architecturale et paysagère

- Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Les Chalets seront construits sur pilotis afin de limiter au maximum l'impact des constructions sur la topographie du site.
- Les faïsses devront être conservées. (↘)
- La végétation, très importante sur le tènement, devra être préserver dans la mesure du possible. L'implantation des chalets devra se faire en cohérence avec la végétation existante, pour que l'ensemble puisse présenter un aspect harmonieux. D'un point de vue paysager, l'impact des constructions dans le paysage sera limité par la présence de la végétation existante.

Cheminement et accès carrossable

- La circulation piétonne sera privilégiée dans les zones d'hébergement.
- L'aménagement devra prévoir du stationnement en poche. (≡)
- L'accès au site se fera par le chemin de Champvert. (○➔)
- Toute accès au site par la RD 901 est proscrit. Cependant, une voie de secours pourrait être envisagé depuis la RD 901 pour des raisons de sécurité.



# PLAN LOCAL D'URBANISME DES VANS



OAP - FEVRIER 2020 - APPROBATION -



Exemple d'aménagement