

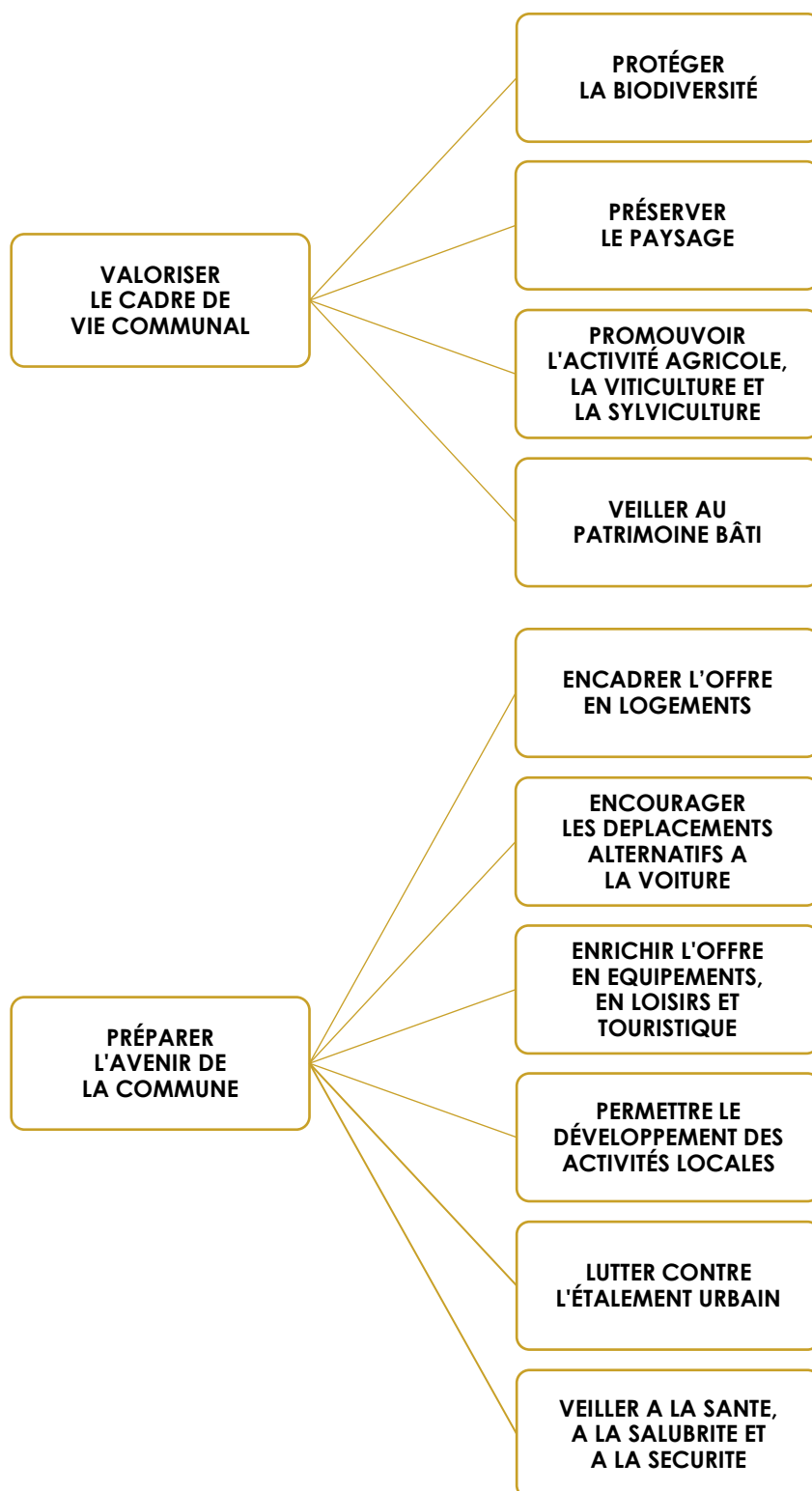
PLAN LOCAL D'URBANISME

**PROJET D'AMENAGEMENT ET DE
DEVELOPPEMENT DURABLES**

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Communautaire en date
du 27 janvier 2026 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

La Municipalité veut valoriser les richesses du territoire communal, notamment son cadre de vie « villageois », qui participe largement à son attractivité. Cette valorisation repose sur le maintien des équilibres entre sa biodiversité, ses paysages, son activité agricole et viticole et son patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune.

Elle veut parallèlement conforter le dynamisme et la vitalité communale, moteurs essentiels des relations sociales, dans une démarche éco-responsable pour le développement futur.



VALORISER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

... PROTÉGER LA BIODIVERSITÉ

- ▶ **Reconnaître et préserver la richesse de la trame verte et bleue en maintenant les continuités fonctionnelles nécessaires aux échanges faunistiques et floristiques**
 - ▶ Préserver les riches espaces naturels, les éléments de nature ordinaire ainsi que les perméabilités des étendues agro-naturelles de la commune, et plus particulièrement :
 - ▶ Les milieux boisés composés des espaces forestiers, des bosquets et des haies
 - ▶ Les milieux humides associés aux cours d'eau (le Rhône, les ruisseaux de Gorneton, de Savatu, des Tinaux, de Pied Ferrat...) et liés aux étendues en eau (Plat du Loup, Montrozier...)
 - ▶ Les milieux thermophiles de la côtière qui abritent, pour certains, des espèces floristiques à enjeu de conservation dont des espèces protégées
 - ▶ Préserver les corridors fonctionnels
 - ▶ Les corridors majeurs structurés par le Rhône et la côtière, dont le corridor d'importance régionale qui se prolonge vers la vallée de Leveau
 - ▶ Les corridors structurants le long du vallon du Gorneton
 - ▶ Les connexions secondaires transversales au sein du plateau entre ces corridors
 - ▶ Intégrer des exigences « vertes » en milieu urbain
 - ▶ Maintenir les coupures éco-paysagères résiduelles de part et d'autre de la RD 4E
 - ▶ Maintenir des « respirations » vertes et soutenir la déminéralisation et la végétalisation des sols, au village et dans les hameaux, qui contribuent à la « trame brune »



... PRÉSERVER LE PAYSAGE

- ▶ **Préserver la mosaïque d'ambiances du « grand paysage » maillé d'espaces agricoles, viticoles, naturels et forestiers** qui participe fortement à l'attractivité de la commune
 - ▶ Maintenir les coupures vertes territoriales entre Seyssuel et Vienne et aux Pins (de part et d'autre de la RN 7) et les coupures vertes entre le village, les Cannes et Bel Air
 - ▶ Protéger les grandes continuités paysagères, notamment :
 - ▶ La côtière boisée et viticole, soumise à de fortes co-visibilités, qui offre de nombreux panoramas valorisants sur la vallée du Rhône et des échappées visuelles en direction du Pilat, notamment depuis les sentiers des « balcons du Rhône »
 - ▶ Les étendues de prairies et de bocages, marquées par les haies et les quelques bosquets et arbres isolés qui soulignent le paysage
 - ▶ Les vallons humides boisés et encaissés, dont le vallon du Gorneton et la combe du ruisseau de Savatu, qui animent le plateau agricole et offrent des ambiances plus confidentielles
- ▶ **Respecter la silhouette existante du village et conserver son écrin naturel**, notamment en stoppant l'urbanisation linéaire le long de la RD 4E, plus particulièrement à son entrée Ouest qui bénéficie d'ouvertures visuelles sur le grand paysage



... PROMOUVOIR L'AGRICULTURE, LA VITICULTURE ET LA SYLVICULTURE

- ▶ **Favoriser la pérennité du potentiel agricole, qui participe largement au maintien du cadre de vie**
 - ▶ Encourager le maintien, le développement et la diversification des exploitations agricoles, notamment :
 - ▶ en protégeant leurs terrains stratégiques
 - ▶ en proscrivant l'installation de nouvelles habitations non nécessaires à l'exploitation agricole dans les écarts, y compris par changement de destination d'anciens bâtiments agricoles
 - ▶ en tenant compte de la circulation des engins agricoles
 - ▶ Permettre l'installation de nouvelles exploitations
 - ▶ Préserver les espaces agricoles, notamment les étendues productives des plateaux
- ▶ **Accompagner le développement de la viticulture sur la côtière et de l'œnotourisme dans le respect de ses sensibilités environnementales et paysagères**
- ▶ **Tenir compte de la gestion et de l'exploitation raisonnée de la forêt**



... VEILLER AU PATRIMOINE BATI

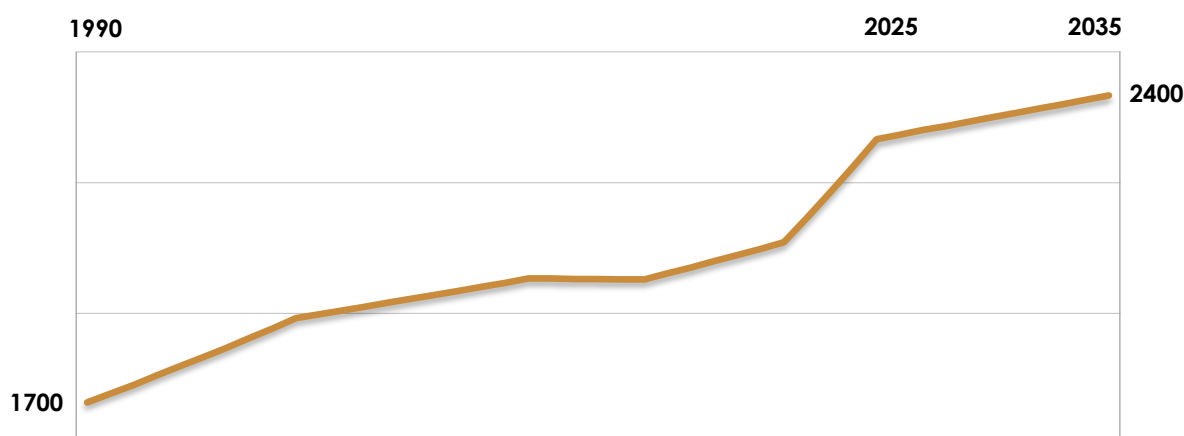
- ▶ **Préserver le patrimoine bâti** qui contribue largement à l'identité communale
 - ▶ Protéger les abords des vestiges du château des Archevêques, qui surplombe magistralement le coteau et constitue une « vitrine » depuis la vallée du Rhône
 - ▶ Veiller aux éléments patrimoniaux ponctuels, dont :
 - ▶ Le patrimoine « remarquable » : le château Picard, ses abords et son parc boisé, l'église qui constitue un important repère visuel
 - ▶ Le patrimoine « vernaculaire » : maison paroissiale, maisons bourgeoises, fermes traditionnelles...
 - ▶ Le « petit » patrimoine : vestiges de l'aqueduc et calvaires



PREPARER L'AVENIR DE LA COMMUNE...

... ENCADRER L'OFFRE EN LOGEMENTS

- ▶ Suite à l'importante production de logements diversifiés de ces dernières années, menée notamment pour promouvoir le maintien de l'effectif scolaire et produire une offre adaptée aux personnes âgées, mais ayant engendré une inévitable consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers :
 - ▶ Prévoir le développement résidentiel uniquement par optimisation des enveloppes urbaines du village et des hameaux « constitués », donc **sans étalement urbain** :
 - ▶ par réhabilitations, divisions de terrains bâtis et au sein de leurs « dents creuses »
 - ▶ cumulant près d'une cinquantaine de logements potentiels, dans le respect des orientations du SCOT et du programme local de l'habitat (PLH)
 - ▶ tout en promouvant aménagement intégré à son environnement
 - ▶ En dehors de ces enveloppes urbaines, permettre uniquement l'évolution limitée des habitations
 - ▶ Anticiper ainsi une évolution démographique par une croissance modérée de la population en vue d'atteindre environ 2 400 habitants à horizon dix ans, soit une centaine de résidents supplémentaires
- ▶ **Promouvoir un habitat sobre, économe en énergie et recourant aux énergies renouvelables** (la commune n'a pas de projet de réseaux d'énergie)



... ENCOURAGER LES DEPLACEMENTS ALTERNATIFS A LA VOITURE

- ▶ **Rationaliser les transports collectifs** en priorisant l'offre future en logements au village et dans les hameaux « constitués »
- ▶ **Privilégier les modes de déplacements actifs** :
 - ▶ Intégrer des itinéraires sécurisés dans le cadre de l'aménagement de la route des Grandes Bruyères, en connectant ainsi le village à la boucle cyclo-touristique
 - ▶ Envisager de nouveaux itinéraires cyclables communautaires structurants :
 - ▶ entre Vienne et Seyssuel, reliant notamment le village et les hameaux « constitués » au collège Grange, aux installations sportives et aux équipements du secteur Nord de Vienne, dont la gare SNCF d'Estressin
 - ▶ entre Vienne et Chasse-sur-Rhône, dans la plaine du Rhône, desservant la zone industrielle

... ENRICHIR L'OFFRE EN EQUIPEMENTS, EN LOISIRS ET TOURISTIQUE

- ▶ **Conforter les équipements**
 - ▶ Poursuivre l'aménagement du centre-village en étendant l'aire de stationnement « verte »
 - ▶ Acter le pôle de Cayenne : acquérir l'ancien captage utilisé par la commune
 - ▶ Prévoir sur un même site, l'extension du cimetière et de nouveaux locaux techniques
 - ▶ Aménager une aire de loisirs au sein du village, destinée à un « poumon » récréatif
- ▶ **Valoriser les chemins de randonnée**, qui contribuent à l'attractivité touristique
- ▶ **Soutenir la couverture numérique en très haut débit**

... PERMETTRE LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES LOCALES

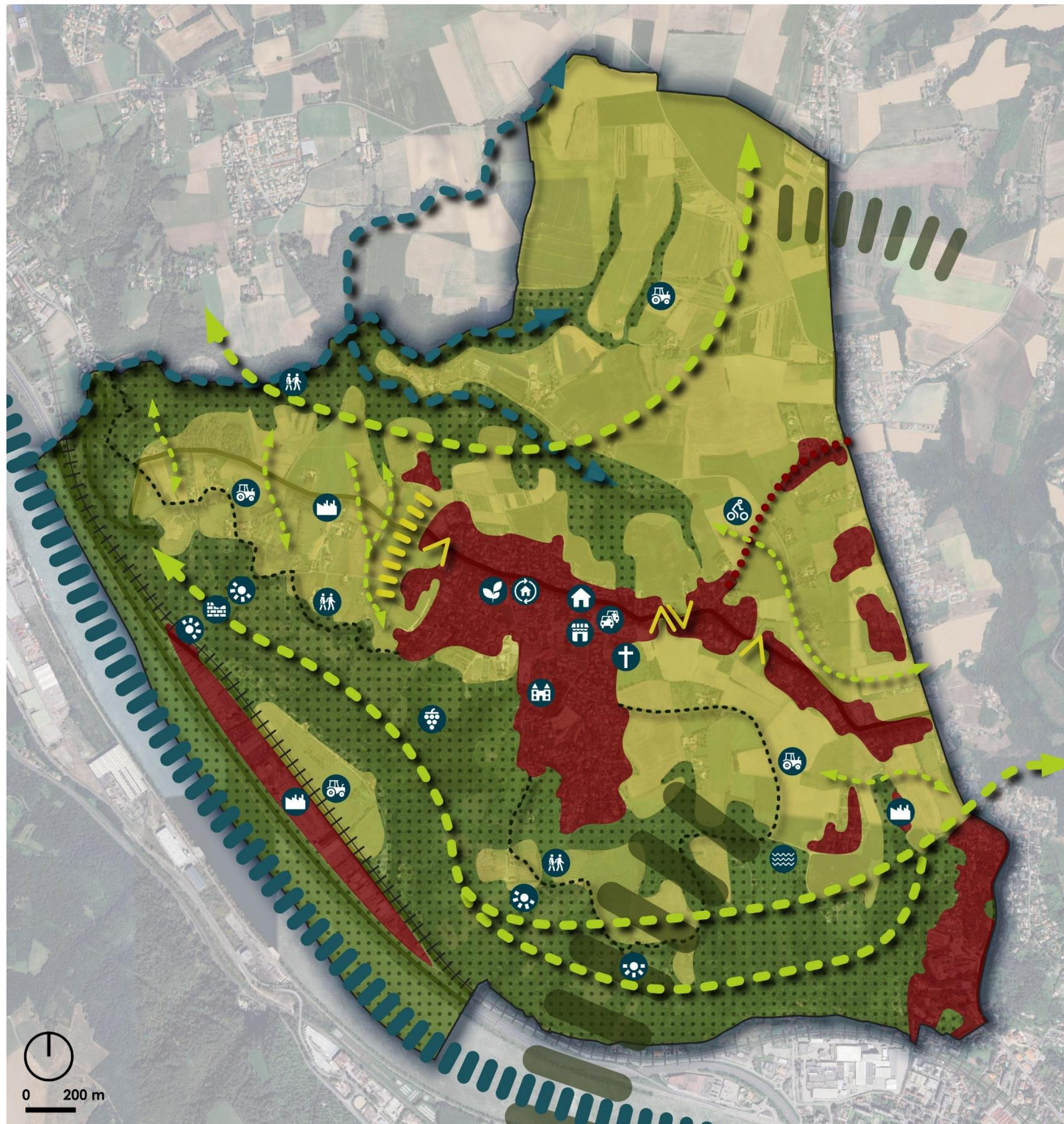
- ▶ **Pour la vie sociale, la création d'emplois et la mixité des fonctions, développer les activités de proximité au centre-village**, moteur essentiel des relations sociales
- ▶ **Acter les sites d'activités existants, sans les étendre**, pour permettre l'évolution de leur tissu économique : la zone industrielle, la zone artisanale de Montrozier et le site de Peyssonneau
- ▶ **Permettre l'évolution du tissu économique dans les écarts**

... LUTTER CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- ▶ **Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'artificialisation des sols :**
 - ▶ en excluant toute consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) pour les futurs logements :
 - ▶ grâce à leur production uniquement par optimisation des enveloppes bâties du village et des hameaux « constitués »
 - ▶ soit une consommation nulle (environ 0,76 ha/an sur les dix dernières années)
 - ▶ accompagnée d'une densité moyenne estimée, au sein des divisions de terrains bâtis et des « dents creuses », d'environ 20 logements/ha
 - ▶ nettement supérieure à celle moyenne constatée sur les dix dernières années également au sein des divisions de terrains bâtis et des « dents creuses » (12 logements/ha)
 - ▶ et équivalente à celle moyenne constatée sur les dix dernières années pour l'ensemble de la production, incluant les opérations de renouvellement urbain et d'extension urbaine (20 logements/ha)
 - ▶ tout en préservant des espaces verts en pleine terre, adaptés aux contextes, pour concilier cette sobriété foncière avec la lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols, et par là même contre le changement climatique
 - ▶ en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers par les futurs équipements à l'extension du cimetière et aux nouveaux locaux techniques, sur un même site, soit une consommation moyenne d'environ 0,05 ha/an pour les dix prochaines années (nulle sur les dix dernières années)
 - ▶ en contenant les activités économiques, de loisirs et touristiques dans leurs emprises existantes, soit une consommation nulle d'espaces naturels, agricoles et forestiers (également nulle sur les dix dernières années)
- ▶ **Au total, anticiper une consommation moyenne d'espaces naturels, agricoles et forestiers pour les dix prochaines années limitée à 0,05 ha/an, soit une réduction de plus de 90 % par rapport à celle constatée sur les dix dernières années, d'environ 0,76 ha/an**

... VEILLER A LA SANTE, A LA SALUBRITE ET A LA SECURITE

- ▶ **Promouvoir un urbanisme bioclimatique et favorable au cadre de vie et à la santé**, fondé sur l'essor des mobilités actives, un habitat sobre et la végétalisation des sols qui contribue au rafraîchissement des lieux en luttant contre le phénomène d'îlot de chaleur
- ▶ **Veiller aux capacités d'alimentation en eau potable et d'assainissement**
- ▶ **Prévenir la vulnérabilité du territoire et des personnes aux risques naturels d'inondation et de mouvements de terrain, aux risques technologiques et aux risques miniers** liés à l'ancienne concession de plomb de Vienne



-  Préserver les étendues naturelles / paysagères
-  Prendre en compte l'existence du corridor majeur du Rhône
-  Protéger les corridors aquatiques structurants
-  Protéger les corridors terrestres structurants
-  Protéger les connexions secondaires transversales
-  Maintenir les coupures éco-paysagères en milieu urbain
-  Maintenir des « respirations » vertes en milieu urbain
-  Maintenir les coupures vertes territoriales
-  Respecter la silhouette existante du village, notamment à son entrée Ouest
-  Préserver les panoramas valorisants
-  Valoriser les sentiers de randonnées 
-  Promouvoir l'agriculture
-  Encourager le maintien et le développement des exploitations agricoles
-  Accompagner le développement de la viticulture dans le respect des sensibilités environnementales et paysagères
-  Protéger les abords des ruines du château des Archevêques
-  Préserver le château Picard et son parc boisé
-  Optimiser les enveloppes du village et des hameaux « constitués »
-  Encadrer les opérations au centre-village
-  Promouvoir un habitat sobre et économe en énergie
-  Privilégier les modes de déplacements actifs 
-  Étendre l'aire de stationnement « verte »
-  Acquérir l'ancien captage à Cayenne
-  Prévoir l'extension du cimetière
-  Développer le tissu économique de proximité
-  Acter les sites d'activités existants