

Orientations d'Aménagement et de Programmation (3/3)

Sectorielles à vocation économique



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du 05 mars 2026

Approbation du PLUiH

Sommaire

CORNAS

- Entrée Nord 4
- Pied de la Vigne 10

GUILHERAND-GRANGES

- Zone des croisières Nord 15
- Entrée de Ville Sud 17

SOYONS

- La Plaine 21

Le PLUiH contient 4 OAP thématiques : Trame verte et bleue, Confort urbain, Mobilité et Tourisme. Ces orientations sont à respecter sur l'ensemble du territoire et également dans les secteurs concernés par une OAP sectorielle le cas échéant.

CORNAS

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Cornas

OAP «Entrée Nord»



Le secteur sera ouvert à l'urbanisation après modification du PLUiH et réalisation d'une étude géotechnique sur la falaise.

Programmation

- Vocation économique

Objectifs

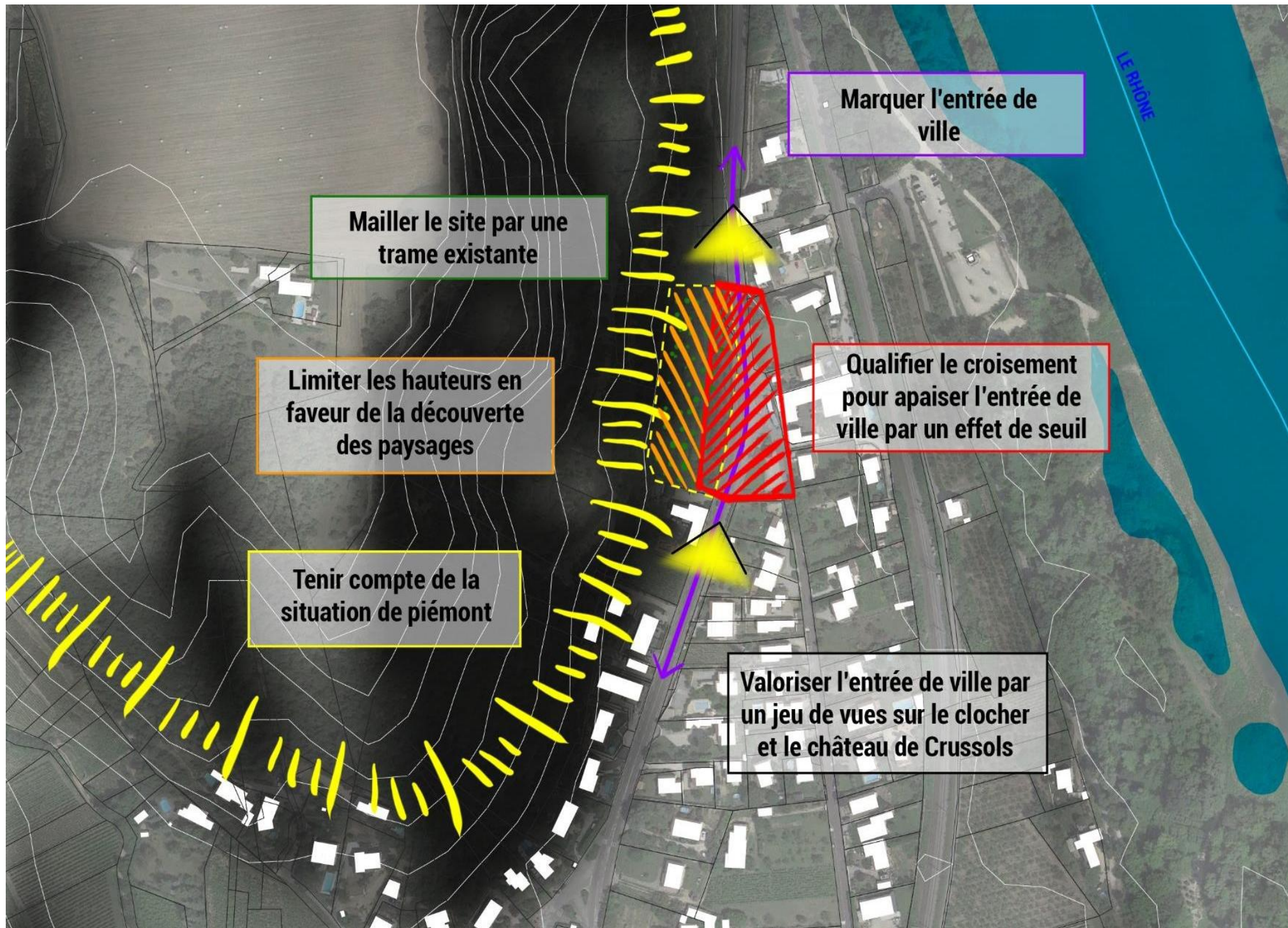
- Mettre en scène une entrée de ville Nord qualitative par la création d'un front actif et bénéficiant d'une insertion paysagère, architecturale et urbaine (avenue du colonel Rousset)
- Profiter de la localisation stratégique en entrée de ville pour implanter des activités économiques.
- Sécuriser et requalifier les espaces publics en prenant en compte les éléments remarquables de Cornas (paysage, vues, patrimoine...).
- Permettre la pacification de la circulation routière et la connexion piétonne vers le tunnel du chemin de la Station et l'arrêt de bus.
- Assurer une organisation des bâtiments et des espaces extérieurs afin qu'ils puissent correspondre aux besoins des porteurs de projets économiques.

Constat

Ce périmètre situé en entrée Nord, sur l'avenue du Colonel Rousset (départementale 86) est desservi par le bus (arrêt Cornas la Mure).

La parcelle à l'Ouest de la D86 est actuellement en friche, occupée par des arbres de vergers de faible qualité, en contrebas d'une falaise, en lisière d'une végétation sauvage. La forte topographie induite en fond de parcelle limite la constructibilité.

Le contexte urbain environnant est peu dense avec quelques anciens bâtiments d'habitation en pierre, une chapelle avec un espace vert non aménagé et des bâtiments d'activités plus récents (caves de vigneron).





Principes d'aménagement

3 bâtiments d'activités économiques en R+1 maximum se dresseront en tant que front urbain sur la départementale. Le traitement des pignons sur l'avenue devra être assuré (Pierre, fenêtres, pas de façade aveugle). En complément des accès destinés aux véhicules rejoignant l'avenue, au Nord et Sud de la parcelle, un accès piéton sera intégré au bâtiment central.

La mise en place d'un tampon végétal épais entre l'avenue et le cœur de parcelle ainsi que le maintien des murs en pierre, permettront une intégration paysagère qualitative sur la rue. La gestion des espaces techniques (stationnement, desserte interne, stockage) s'effectuera en arrière de bâtiments, accompagnée d'un traitement paysager fort.

Le carrefour bénéficiera d'un réaménagement.

- Bâtiments d'activité
- Espaces paysagers épais
- Espaces de talus avec conservation des végétaux
- Voirie et stationnements créés
- Espaces verts publics créés/requalifiés
- Espaces piétons/vélos à aménager
- Traversées à sécuriser et aménager
- Entrée piétonne
- Entrée véhicule
- Muret en pierre à conserver/recréer

Exemples et prescriptions de formes et architectures à adopter pour les bâtiments d'activité

- Pas de façade aveugle ou technique sur rue
- Rez-de-chaussée actif sur rue avec entrée piétonne différente de l'entrée véhicules
- Les volumétries des toitures devront s'insérer de manière cohérente à l'environnement urbain immédiat.



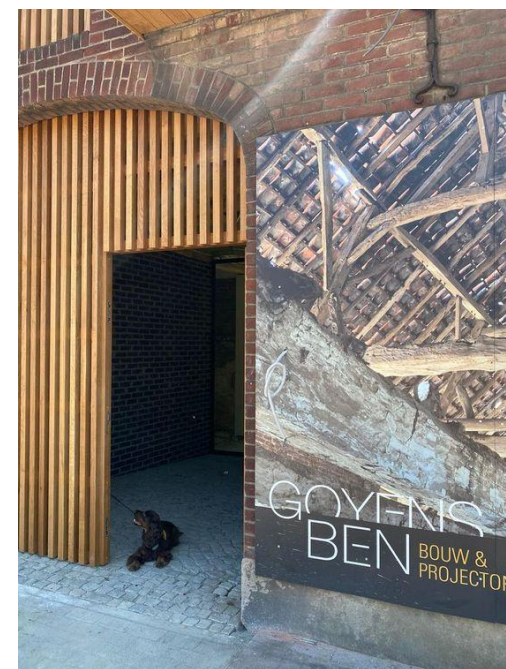
Exemples et prescriptions des matériaux à adopter pour les bâtiments d'activité :

- Soubassement en pierre (pierre locale)
- Étages parements en pierre (pierre locale) ou bois



Prescriptions architecturales des limites séparatives et entrées des bâtiments d'activité :

- Limite de parcelle marquée sur rue et sur façades Sud et Nord par des murets en pierre (restauration ou construction sur le modèle des murets existants) pouvant être rehaussés d'une clôture pleine.
- Un rehaussement du muret existant par une clôture occultante, d'une hauteur ne permettant pas d'intrusion.
- Deux ouvertures avec portail dans le muret déjà existant, pour les passages véhiculés. Les matériaux des portails et de la clôture devront être de nature similaire et harmonieuse.



Cornas

OAP «Pied de la Vigne»



Constat

Ce périmètre situé entre l'avenue du Colonel Rousset et la rue de Pied de Vigne est à proximité du centre-ville.

Les formes urbaines qui l'entourent sont toutefois principalement pavillonnaires.

Les maisons et leurs jardins privés participent à une ambiance aérée et arborée, que vient consolider l'espace boisé conséquent à l'Est de la parcelle. Ce site concerné par l'OAP crée une rupture nette dans le maillage pavillonnaire et arboré.

Programmation

- Vocation économique

Objectifs

- Exploiter la localisation à proximité du centre-ancien et la desserte en bus
- Mettre au profit du cadre de vie local, un espace sous-exploité et peu qualitatif.
- Harmoniser le traitement et l'aménagement du front urbain du périmètre avec d'autres projets et OAP le long de l'avenue colonel Rousset.
- Conserver l'ambiance résidentielle pavillonnaire et l'esprit « jardin » notamment du côté de la rue du Pied de la vigne, en soignant les fonds de parcelle.
- Proposer des locaux d'activités en rez-de-chaussée, qui bénéficieront de vues et vis-à-vis sur un boisement et de très grands arbres.



Principes d'aménagement

Deux bâtiments en R+1, en tant que front urbain, offriront des rez-de-chaussée actifs sur l'avenue du colonel Rousset. Les entrées piétonnes pourront s'effectuer directement sur la rue ou par l'arrière du bâtiment.

Se dressera également un bâtiment en cœur de parcelle. Il se destinera à l'accueil d'activités économiques.

Le stationnement sera géré, en arrière de bâtiments sans stationnement sur rue.

Des aménagements végétalisés habilleront le fond de parcelle, dénué de constructions à l'Ouest. Cette végétalisation permettra de couvrir la déclivité du terrain et de masquer l'intérieur de la parcelle depuis la rue haute qui est dans un esprit plus pavillonnaire.

Afin de gérer, les éventuels vis-à-vis avec les maisons environnantes, des reculs et des jardins, prendront place autour des nouvelles constructions. La qualité architecturale des bâtiments sur rue est attendue, du fait de la qualité paysagère de cette section de l'avenue du Colonel Rousset (jardin, arbres de haute tige).

- Bâti d'activités
- Espaces verts collectifs
- Alignement d'arbres remarquables à conserver et compléter
- Gestion des vis-à-vis
- Stationnements privés
- Voirie créée
- Entrée piétonne

Exemples et prescriptions de formes et architectures à adopter pour les bâtiments d'activité

- Pas de façade aveugle ou technique sur rue du colonel Rousset
- Rez-de-chaussée actif sur rue avec entrée piétonne différente de l'entrée véhicules



Exemples et prescriptions des matériaux à adopter pour les bâtiments d'activité :

- Soubassement en pierre (proche de pierre locale)
- Étages parements pierre (proche de pierre locale) ou bois

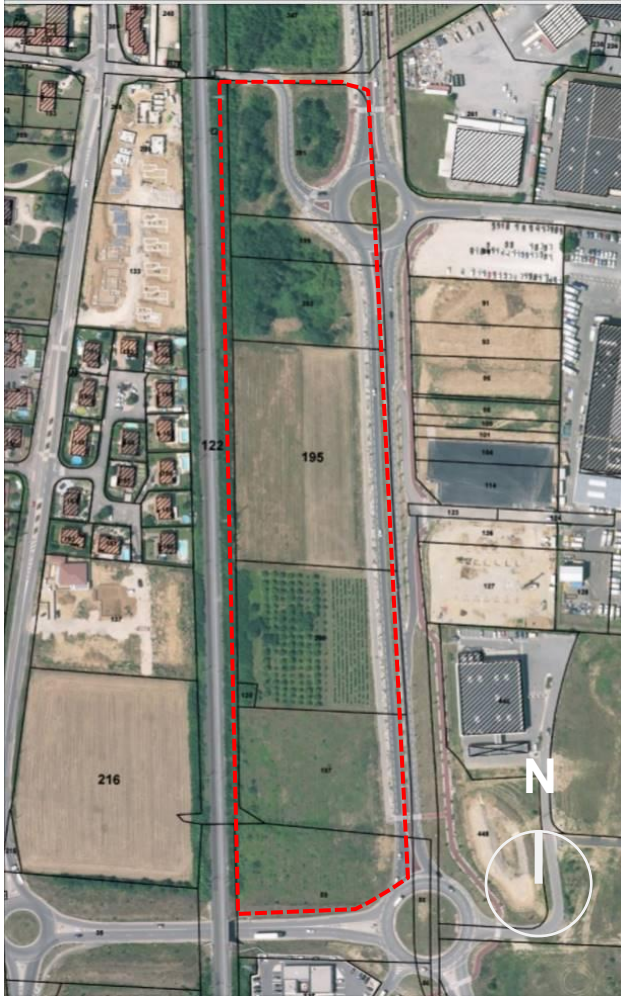


GUILHERAND-GRANGES

2 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Guilherand-Granges

Zone des Croisières Nord



Programmation

- Zone à vocation économique

Enjeux et objectifs

Compte tenu de sa destination : zone d'activités, le site étudié devra être en cohérence avec les espaces aménagés en périphérie proche. Les visions sur la montagne de Crussol en fond de paysage seront prises en compte.

La voie ferrée sur la façade Ouest et les voiries délimitent physiquement le territoire à aménager.

Le relief n'est pas un facteur limitant. Il faudra néanmoins conserver les lignes horizontales qui composent ce paysage agricole.

La végétation présente sous la forme de culture ne sera pas prise en compte dans les impératifs d'aménagement. Par contre, des plantations nouvelles dans des parcs arborés et sur l'ensemble du périmètre du projet favoriseront la biodiversité grâce à un choix d'essences locales et variées.

La zone a pour principale vocation de recevoir des entreprises industrielles et des entreprises artisanales des secteurs de productions et du bâtiment. .

Les plantations seront à l'échelle des ouvrages proposés et réalisées selon la logique reconnue sur ce territoire.

La trame viaire doit permettre une bonne desserte des nouvelles constructions.

Une étude « loi Barnier » est annexée au PLUiH.



Principes d'aménagement

SECURITE ET NUISANCES

L'accès à la zone d'activités devra être assuré à partir du nord avec une voie longeant la voie ferrée et une placette de retournement au sud. La trame viaire doit répondre à plusieurs objectifs : desservir au mieux la zone, prendre en compte sa perception depuis la déviation, permettre l'accès des modes doux en toute sécurité.

L'accès aux lots d'activité devra se faire obligatoirement par la voie interne. Dès lors, les parkings seront installés du côté de ces accès et les aires de stockage seront réalisées à l'arrière des bâtiments par rapport à la déviation.

ORIENTATION URBANISME ET PAYSAGE

La façade Nord de la zone d'activités, devra faire l'objet d'un traitement qualitatif afin d'assurer l'insertion paysagère de la zone d'activités.

Le boisement spontané dans la partie nord devra être conservé et renforcé par des plantations. La façade Sud de la zone d'activités, devra faire l'objet d'un traitement qualitatif avec la création d'un cordon boisé.

L'entrée de zone se fait par le rond-point au nord. Elle est signalée par un point signalétique destiné à rassembler les informations publicitaires des entreprises, et mise en valeur par la traversée d'un boisement « naturel ».

A l'intérieur du site, la voie d'accès bénéficiera d'une ambiance végétalisée et apaisée :

- un cordon boisé côté voie ferrée joue le rôle de zone tampon » et de corridor biologique,
- une voie pour les modes doux accompagnée de plantation (arbres tiges et plantations basses),
- une signalétique homogène et des accès regroupés par deux, pour éviter le morcellement de la voie douce par de multiples accès.

Les bâtiments implantés le long de la voie interne seront implantés avec un côté parallèle à l'axe de la voie, conformément au principe d'aménagement paysager de la zone et avec un recul minimum du bord de voie permettant l'entretien du bâti.

Dans les parcelles, l'espace entre les bâtiments et la déviation sera densément végétalisé, les plantations n'excédant pas 3m de hauteur, afin de garantir la qualité des visions sur le front bâti et son intégration paysagère depuis la déviation. Aucun stockage de matériel ni de stationnement ne sera toléré sur cette bande très visible

Le front bâti côté déviation sera prolongé par un cordon végétal dense et continu, cela afin d'améliorer l'intégration paysagère de la zone d'activités tout en masquant les espaces de parking et stockages développés sur les espaces latéraux des bâtiments

Les espaces de stockage seront développés de préférence sur les faces latérales aux bâtiments. Ils seront situés d'un seul côté de chaque bâtiment et seront connexe d'un lot à l'autre afin de créer un rythme en façade côté déviation et d'éviter le morcellement visuel.

VOLET ARCHITECTURAL

Les bâtiments devront aligner une façade parallèlement à la déviation pour donner une homogénéité à l'ensemble des implantations.

Le parti d'aménagement proposé impose au bâti qui s'implantera, une relative homogénéité sur les plans des implantations, de l'architecture des bâtiments et du traitement des espaces paysagés, tout en permettant une relative souplesse "encadrée" des concepteurs.

Guilherand-Granges

Entrée de ville Sud



Programmation

- Projet de renaturation, de reconstruction des continuités écologiques et de compensation de la zone des Croisières 2.
- Maison médicale et maison du vélo

Objectifs

- Préserver au maximum les espaces de pleine terre et acter le reboisement général de la zone, autant pour l'agrément des habitants que pour accentuer sa position stratégique comme charnière des continuités écologiques du territoire
- Implanter un petit programme complémentaire d'équipement touristique (maison du vélo) et de services (maison médicale)

Constat

Localisation et desserte

Le secteur est situé en entrée de ville Sud de la commune à la jonction entre l'avenue Sadi Carnot et le chemin des Mulets. Il s'agit d'un terrain à l'interface entre la ZA des Croisières au S-O, celle des Savines au Nord, un programme résidentiel au S-E et un tissu urbain composé de petits collectifs au N-E.

Occupation actuelle du site

Le terrain est exempt de construction et visé par un projet de forêt urbaine à boiser en compensation des terres artificialisées par la commune pour le développement résidentiel et économique. Le secteur est exempt de constructions et a fait l'objet d'une expertise naturaliste pour définir les enjeux faunistiques, floristiques et écologiques.

Éléments de paysage et environnementaux

Le site s'inscrit dans la plaine de Guilherand-Granges, entre le Rhône à l'Est et le versant escarpé de la Montagne de Crussol, qui porte le château éponyme à son extrémité Nord. Les perceptions visuelles sont larges et ouvertes, marquées par la Montagne de Crussol qui constitue un arrière-plan visuel constant et le château qui forme un point d'appel visuel remarquable. Le Rhône n'est pas perceptible.

Au-delà du cadre géographique qui marque le contexte paysager, l'ambiance paysagère générale est donnée par les zones d'activités économiques et les secteurs tertiaires qui accompagnent les voiries (ronds-points, îlots...). Le secteur de projet forme une grande enclave herbacée ou délaissée au sein d'un tissu caractéristique de la périurbanisation. Le site, à la topographie plane, ne présente pas de structures arborées ou végétales.




Principes d'aménagement

- Boiser densément (plantations diversifiées en essences locales, en taille, non rectilignes et répétitives ; plantations aléatoire préférentielles en masse) la partie préservée en visant à créer un espace de détente, de découverte et de sensibilisation à la nature afin de marquer l'entrée de ville sud
- Requalifier l'avenue Sadi Carnot et le chemin des Mulets en interface directe avec la forêt urbaine afin d'améliorer son accessibilité
- Créer un maillage doux (revêtement perméable) pour favoriser l'accessibilité des habitants de la commune à cet îlot de fraîcheur
- Implanter un petit pôle d'équipements touristiques et de services sur la partie sud-est la moins concernée par des enjeux écologiques, en interface directe avec l'allée des Ondines et l'avenue Sadi Carnot
- Soigner les abords et espaces libres associés aux bâtiments, afin de les lier à l'espace boisé et d'inscrire les bâtiments « au sein du bois »

Vocation et composition urbaine

 Zone d'implantation des équipements

Accessibilité, modes doux et stationnement

 Principe de liaison douce à créer

 Accès viaire

Composition paysagère

 Forêt urbaine densément boisée

 Transition végétale paysagère à développer

 Perspectives visuelles à valoriser

Images de référence - Boisement

- De grands espaces largement plantés, avec une végétalisation d'esprit boisé.
- Une ou des clairières pouvant accueillir du public (espace de détente, découverte, qui permettra de profiter de la proximité de la forêt et de son ombre portée)
- Des lisières permettant de mettre la forêt urbaine à distance des espaces de voirie et secteurs aménagés/construits. La gestion des eaux pluviales (noues ou autres dispositifs alternatifs) pourra être intégré à la lisière.

- Des chemins piétons.
- Des lieux d'usages en lisières des espaces plantés et des cheminements piétons.
- Eventuellement des aménagements cyclables qui desservent au mieux l'ensemble des transversales sans perturber la déambulation piétonne et en limitant l'impact sur la partie boisée.



Plantations de bois



Plantation / Sensibilisation



Usages, détente, découverte



➔ Selon la méthode de Akira Miyawaki, botaniste japonais, elle repose sur une densité de plantation très élevée, de trois plants au mètre carré. Avec, pour corollaire, une compétition acharnée entre essences pour la lumière, et une croissance bien plus rapide que celle d'une forêt naturelle.

SOYONS

1 Orientation d'Aménagement et de Programmation

Soyons La Plaine



Programmation

- Un espace à vocation économique et artisanale
- La conservation de certains bâtiments
- Des parkings mutualisés à plusieurs bâtiments
- Des espaces de préservation écologiques et paysagers
- Des transitions paysagères pour gérer les nuisances des voiries et faisceaux ferrés
- Des logiques de liaisons modes actifs de part et d'autre du secteur

Objectifs

- Conforter l'activité économique actuelle en proposant des espaces pensés dans leurs ensembles pour leur qualité paysagère et la fluidité de leurs circulations et accès

Constat

Localisation et desserte

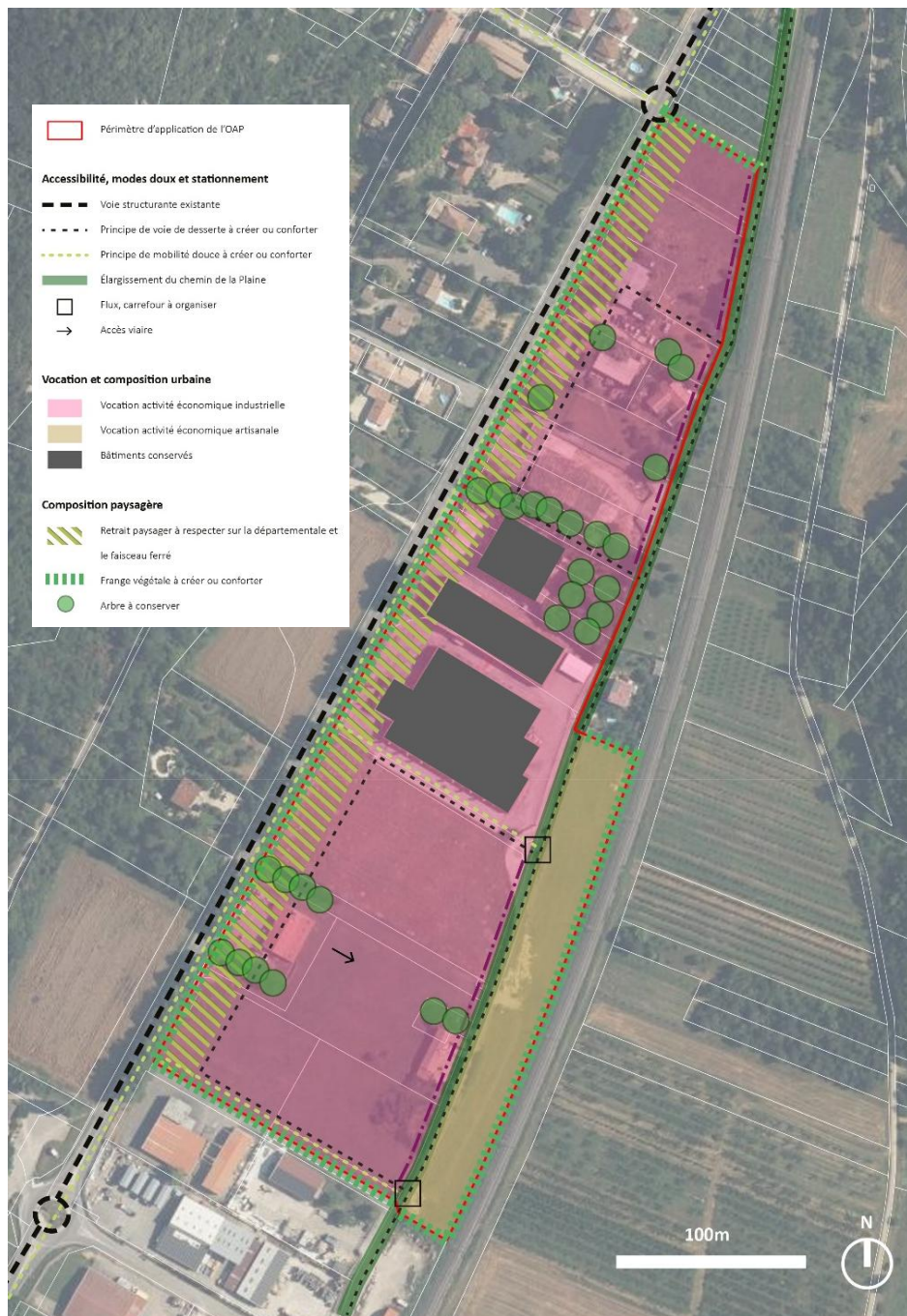
Le secteur se situe au sud de la commune. Il est situé entre la D86 qui traverse Soyons et le chemin de la Plaine, une voirie étroite faisant l'objet d'un emplacement réservé pour son élargissement qui est doublée par une voie ferrée à l'Est. Il est situé dans la zone artisanale de la Plaine.

Occupation actuelle du site

Le secteur est composé de plusieurs parcelles en friche dont certaines abritent des maisons individuelles, d'autres des bâtiments d'activité de type petit entrepôt. La partie nord du secteur est plutôt occupée par du petit bâti d'activité mixé avec une résidence entourée d'espaces boisés donnant sur les voiries.

Éléments de paysage et environnementaux

Le secteur s'inscrit dans la plaine de Soyons, à l'Ouest du Rhône, en piémont du Massif escarpé de Guercy à l'Ouest (qui accueille la Grotte de Néron ainsi que la Tour penchée, respectivement classée et inscrite Monument Historique), et au Sud du Village. Les vues s'orientent vers le Massif de Guercy et la tour penchée, qui constitue un arrière-plan visuel qualitatif vers l'Ouest, et s'ouvrent vers la plaine à l'Est. L'orientation du parcellaire vient souligner la situation de piémont et renforce les axes de perception vers le Massif. Au-delà du cadre géographique qui marque le contexte paysager, l'ambiance paysagère générale est composite, donnée par des parcelles exploitées soulignées de fossés et ponctuellement de structures végétales à dominante arbustives, des constructions isolées (dont un bâti ancien intéressant) accompagnées de jardins parfois arborés intéressants, et de bâtiments d'activités associés à de larges surfaces de stationnements ou abords minéralisés.



Principes d'aménagement

- Travailler des espaces à vocation économique et une intégration des bâtiments optimale en lien avec le bâti existant
- Définir des logiques d'accès viaire et de bouclage sur le chemin de la Plaine. Un réaménagement du carrefour existant sur la RD peut être envisagé, sans création de nouveau accès avec des solutions de regroupement d'accès et de rabattement.
- Gérer le stationnement par des espaces mutualisés perméables et plantés (essences locales, plantations multistrates et strate arborée dominante) à plusieurs lots/bâtiments d'activités
- Conserver (ou renouveler), compléter et valoriser les structures végétales (bosquets, arbres haute tige, haie basse) existantes sur le site en les inscrivant dans un plan d'aménagement paysager d'ensemble participant et structurant la trame paysagère du quartier (plantations diversifiées et multistrates, en appui sur la trame parcellaire), et offrant aux usagers des lieux d'agrément, favorables à la rencontre et la vie collective, et développant des usages diversifiés.
- Implanter des liaisons modes actifs (perméables et accompagnés de végétation) traversants et le long du chemin de la Plaine pour favoriser des déplacements doux pour les usagers de la zone artisanale
- Conserver et conforter (plantations complémentaires) l'alignement d'arbres existant le long de la D86 par un retrait des bâtiments et la mise en valeur d'une bande paysagère de pleine terre accueillant des plantations diversifiées et multistrates.
- Maintenir l'orientation des bâtiments en longueur dans le sens du parcellaire et ménager des vues et percées visuelles entre les lots (sens du parcellaire) vers le massif et/ou vers la plaine.
- Assurer une certaine cohérence (matériaux, couleurs tons bruns ou gris-vert) des clôtures et les accompagner dans tous les cas de végétation d'essences locales de part et d'autre (strates arbustives, grimpantes, arbres ponctuellement)