



Commune de VIENNE



Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

1 L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de Vienne et renforcer le développement.....5

2 Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels6

3 Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune8

4 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives 11

5 Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs..12

6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique 13

7 Pérenniser un paysage de qualité 16

8 Valoriser le patrimoine naturel 18



1 Préambule

Vienne, ville romaine historique, centre du bassin de vie, ville centre du territoire du SCOT des rives du Rhône, et de ViennAgglo constitue une centralité majeure au Sud de la métropole lyonnaise. Elle dispose de l'ensemble des équipements majeurs administratifs, scolaires, commerciaux... au service des habitants du bassin de vie.

La ville de Vienne est intégrée au réseau métropolitain avec les villes de Lyon, St Etienne, la CAPI et Villefranche sur Saône. Ce rôle structurant est conforté par la présence de deux gares qui la relie directement aux autres agglomérations principales de la Région Auvergne-Rhône-Alpes.

La ville de Vienne par son animation culturelle, son patrimoine historique, le fleuve Rhône avec l'aménagement des berges, la halte fluviale, la proximité de la Via Rhôna, développe un rayonnement culturel et touristique bien au-delà des limites de l'agglomération.

L'ensemble de ses fonctions et son rayonnement lui confèrent un rôle de vitrine de son territoire. Ces différentes dimensions de la ville servent l'ensemble du territoire. Ces dernières années, la ville a commencé à renforcer ses capacités de rayonnement et d'accueil.

Tout l'enjeu du PLU est de prendre appui sur ces qualités pour impulser une nouvelle dynamique de développement à la ville dans toutes ses fonctions structurantes comme dans ses fonctions résidentielles.

Cet objectif nécessite :

- *La préservation et la valorisation des qualités de la ville (son paysage, son patrimoine, le Rhône, l'animation de son centre...),*
- *Le développement des activités structurantes (commerces, tertiaire...)*
- *Le renforcement des capacités d'accueil de nouveaux habitants dans une offre de qualité résidentielle,*
- *La valorisation des liaisons et des complémentarités vis-à-vis de la métropole.*

Le projet communal vise cette ambition d'équilibre.



Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme, le PADD du PLU de la commune de Vienne correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques</i>	Chapitres 1, 6, 7, 8
<i>2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune</i>	Chapitres 1, 2, 4, 5, 6, 8
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 3



2 L'ambition générale : confirmer le rôle de ville centre de Vienne et renforcer le développement

Vienne est une centralité historique de la vallée du Rhône. Cette fonction très ancienne a conduit à développer une armature importante en matière d'équipements, de services et de commerces. La ville de Vienne est aujourd'hui le pôle majeur à l'échelle du SCOT et un pôle relai pour la métropole lyonnaise.

Cette position est reconnue par le SCOT des Rives du Rhône dont elle est la ville centre. Le SCOT affirme :

- Le confortement des fonctions de centralité de la ville (administratives, commerciales, services, formation, emploi, équipements etc.) ;
- Le renforcement du développement résidentiel avec des objectifs de production de logements ambitieux mais à l'échelle des fonctions structurantes de la ville.

La commune est aussi riche de sa vie associative, culturelle et de son patrimoine.

Vienne a pu conserver des emplois grâce au maintien d'entreprises de production et au développement du secteur tertiaire. La ville constitue un pôle d'emplois majeur.

Cette armature répond aux besoins des habitants du bassin de vie bien au-delà des seuls ménages de la commune.

La commune de Vienne est aussi une commune traversée par les flux de la vallée du Rhône.

La commune connaît une croissance démographique réduite au regard de ses fonctions de centralité et de l'attractivité de son cadre.

Le PLU constitue un des outils pour valoriser le rôle structurant de Vienne et conforter son développement avec pour corollaires :

- Renforcer les possibilités de développement économique en lien avec les capacités d'accueil de la ville, affirmer le dynamisme commercial et diversifier les activités ;
- Diversifier les sources de développement notamment en prenant appui sur les points forts de la commune : tourisme, patrimoine... ;

- Conforter le poids démographique de la commune en intensifiant la production de logements ;
- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Renforcer l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, naturel, et sur son centre et le renforcement des fonctions structurantes (administratives, sanitaires, commerciales, formation...). Pour les années à venir, la reconquête des espaces urbains proches du centre et la poursuite du réinvestissement du centre historique est une priorité. Ce développement s'envisage dans toutes les composantes de la ville : commerces, habitat, patrimoine, espaces publics, équipements d'animation etc.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles périurbains qui constituent une ressource à proximité des habitants, mais aussi un facteur de qualité des paysages et d'image ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents le long des cours d'eau ;
- La valorisation de cadre paysager : image des entrées de ville, reconquête des friches industrielles, requalification des zones d'activités, poursuite de la requalification des espaces publics...
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune et des gares ;
- Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, mais les orientations du PLU recherchent aussi à préserver l'avenir au-delà de cet horizon.



3 Diversifier les équilibres démographiques en renforçant la croissance et adapter l'offre en logements aux parcours résidentiels

Rappel des constats

La commune de Vienne a connu une croissance ralentie liée à la complexité de production de logements dans un contexte de :

- Protection forte du cadre historique impliquant des prescriptions architecturales et techniques,
- Des protections archéologiques induisant des fouilles et mesures de sauvegarde préalables aux projets de construction,
- D'une topographie peu favorable, et de risques naturels très impactant.

Cet ensemble de contraintes souvent conjuguées conduisent à renchérir de façon conséquente le coût d'aménagement et de construction et ne permettent pas de produire les logements à un coût acceptable sur le marché immobilier.

De ce fait le développement de l'habitat se reporte sur les communes voisines plus rurales, moins concernées par ces contraintes et bénéficiant des services de la centralité viennoise.

Les dernières décennies, ont été marquées par un niveau de construction en deçà de celui d'une centralité importante comme Vienne. Par ailleurs la production de logements de ces dernières années est très orientée sur deux produits : l'habitat collectif dans l'espace urbain du centre, et pavillonnaire sur les balmes. Le marché immobilier sur certains quartiers de la commune se place sur un niveau de prix pouvant exclure certains ménages de l'accès au logement sur la commune et confortant le développement des communes périphériques. Parallèlement les logements vacants situés en très large majorité dans le parc ancien privé constituent une ressource potentielle pour l'accueil des habitants.

Orientations du PLU

Une croissance démographique renforcée et la recherche d'une plus grande diversité générationnelle et sociale

Le projet communal s'appuie sur le renforcement de la croissance démographique à un rythme minimal d'environ 0.8%/an (qui correspond à une production de 6 logts/1000 habitants /an : seuil plancher défini par le SCOT) en accord avec le rôle de centralité de la commune.

Pour renforcer le dynamisme communal, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages, et des ménages au profil familial. L'accompagnement des besoins liés au vieillissement constitue aussi une orientation importante pour l'avenir en termes de services, d'équipements et de logements adaptés, notamment à proximité des commerces, services.

Pour un projet habitat diversifié

Il s'agit à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements soit au total une production minimale de 180 logements/an ;
- D'intervenir sur l'offre qualitative du parc en corrigeant les manques concernant les différents besoins. Ainsi l'offre en logement peut être diversifiée : la production d'habitat intermédiaire constitue une piste intéressante, complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des personnes âgées autonomes, des primo-accédants. Le maintien de la production de produits plus individualisés de qualité est aussi une nécessité pour l'attractivité de la commune vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques. Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces typologies dans la production nouvelle.



- De contribuer au rééquilibrage de la structure sociale et générationnelle de la commune. Si le logement locatif social a toujours sa place dans la production nouvelle pour répondre aux besoins, et pour renouveler le parc existant, la priorité est de favoriser la montée en gamme de l'offre résidentielle. Le confortement de l'accueil des ménages ayant de plus grandes capacités économiques est une nécessité pour la commune (animation de la ville, maintien des commerces, ressource fiscale etc.).

La reconquête du parc vacant constitue aussi une priorité, mais la complexité de mise en œuvre qui va bien au-delà de la seule réhabilitation des logements, peut laisser présager d'un temps de mise sur le marché assez long et répondant que partiellement aux besoins immédiats. Toutefois, le PLU considère que cette production entre dans la production de logements.

Si la reconquête du parc vacant s'accélérait, et permettait de produire plus de logements que le rythme recherché, la commune considère qu'elle est en capacité d'absorber cette production, ces logements étant en large majorité situés dans les espaces urbains constitués de la vallée du Rhône (centre, Vienne Sud, Vienne, Nord, vallée de la gare, faubourg St Marcel), près des commerces, des équipements, des services et des infrastructures de transport.

L'attractivité résidentielle nécessite d'accompagner la production de logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, intimité, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs ...). Cette qualité doit aussi se retrouver dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...). La place du végétal doit être renforcée dans les typologies urbaines et résidentielles à produire (favoriser les cœurs d'îlots agréables et végétalisés, aménager de nouveaux espaces verts collectifs dans les opérations de construction, limiter l'imperméabilisation).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la reconquête du parc ancien du centre historique. La qualité résidentielle des logements anciens pourra nécessiter des opérations ponctuelles de démolition, recomposition urbaine afin de retrouver des espaces extérieurs, des stationnements de proximité.

Elle sera accompagnée et incitée par la poursuite de la requalification des espaces publics.

La commune dans cet objectif de qualité résidentielle du centre a lancé une AVAP en remplacement de la ZPPAUP.

Enfin, la préservation des parcs dans l'espace urbain est un objectif qui permettra de maintenir les atouts du cadre de vie urbain et résidentiel.



4 Maîtriser la consommation foncière et développer des formes urbaines adaptées aux contraintes foncières et techniques de la commune

Rappel des constats

La commune de Vienne a connu des dynamiques proches de celles constatées au niveau national avec un développement du pavillonnaire sur les espaces ruraux du plateau. Une diversification vers des formes collectives dense s'est développée dans les espaces urbains de la vallée.

Le bilan de la consommation foncière par l'urbanisation depuis 10 ans a montré une utilisation d'espace d'environ 34 ha hors de l'enveloppe urbaine et située sur les balmes où les densités moyennes sont inférieures à 10 logements/ha.

Orientations du PLU

Le projet de développement communal recherche une forte maîtrise de la consommation d'espace par rapport au document d'urbanisme antérieur.

Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

Il s'agit de développer une offre moins utilisatrice de foncier agricole et naturel. Compte tenu de la structure de la ville de Vienne où tout l'espace de vallée du Rhône est urbanisé, les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière sont à estimer en fonction du projet démographique, de la production de logements induite et d'une densité moyenne de construction. L'objectif est de produire environ 200 logements/an sur 12 ans à la densité moyenne de 40 logts/ha (densité préconisée par le SCOT (et bien supérieure à la densité de 10 logts/ha des dix dernières années°).

Cette densité moyenne de 40 logts/ha constitue l'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière, mais il est à moduler entre les espaces urbains de la vallée du Rhône où des densités bien supérieures pourront être mises en œuvre et les secteurs des Balmes où la densité pourra être moindre en fonction de la capacité des sites à la recevoir.

Ainsi le PLU recherche des formes urbaines diversifiées pouvant intégrer des secteurs pavillonnaires moins denses et des secteurs d'habitat intermédiaire plus denses en complément de l'habitat collectif.

La localisation des secteurs prioritaires de développement

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement est beaucoup plus important pour l'équilibre de la ville.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle sont restreintes et présentent une capacité globale qui ne répond pas aux besoins démographiques de la commune. Les plus importantes capacités en foncier nu sont situées sur les balmes, pas toujours desservies par les réseaux, les voiries et les transports en commun dans des conditions suffisantes.

Aussi le « recyclage » du foncier bâti et la reconquête des logements vacants de l'espace urbain de la vallée est une nécessité pour assurer le développement résidentiel.

Le projet communal distingue :

- **Le développement résidentiel à partir du tissu urbain dans la vallée : une priorité**

Il passe notamment par la valorisation des friches industrielles et des espaces déqualifiés.

Leur reconquête met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. Mais la requalification de ces sites est un enjeu majeur.

Plusieurs secteurs sont identifiés à ce titre :

Vienne Nord /Estressin

Intégrant la gare d'Estressin, et plusieurs anciens sites industriels, sa reconquête est prioritaire et doit permettre de développer une opération mixte intégrant des équipements structurants et de proximité, des services. Ce secteur doit permettre de créer une offre résidentielle ambitieuse :

- Sur le plan du volume de logements à produire par densification urbaine,
- Sur le plan de la qualité résidentielle pour offrir des produits logements attractifs et diversifiés.



Sa diversification fonctionnelle est aussi visée : activités de proximité, commerces, activités artisanales, tertiaire, formation... Son développement commercial ne devra pas déstabiliser l'offre du centre-ville.

La valorisation de la gare et son accessibilité depuis l'ensemble du quartier est au cœur du projet.

Le centre historique

Il constitue aussi une priorité. L'objectif est d'inciter à la reconquête des logements vacants essentiellement situés dans le parc privé. La commune, outre les procédures d'incitation mises en place, encourage et accompagne ce processus par la requalification des espaces publics, le développement des commerces, permettant d'offrir un cadre de vie de qualité. La reconquête résidentielle s'inscrit dans un projet plus ambitieux de requalification des espaces publics, de valorisation et de développement des commerces, de l'attractivité touristique, de valorisation du patrimoine...

Vienne Sud

Le quartier présente des formes urbaines contrastées. L'objectif est de préserver la qualité urbaine et résidentielle. Les principaux axes projetés pour la mise en œuvre de cette qualité urbaine sont les suivants :

- Les ensembles des maisons bourgeoises, et leurs parcs sont considérés comme des espaces de valeur patrimoniale et ne sont pas amenés à être densifiés par destruction de ces ensembles ;
- Des cœurs d'îlots calmes et non bâtis sont aussi à maintenir dans les opérations de construction nouvelle,
- Les secteurs pavillonnaires encore présents permettent de développer dans l'espace urbain des logements familiaux qui répondent à un besoin des ménages. Ils sont à maintenir ;
- Le renforcement de la qualité des liaisons entre les quartiers d'habitat, l'espace St Germain, le Rhône et la gare de Vienne centre est recherchée.

Vallée de la Gère

Les contraintes liées aux risques (inondation, géologiques) sont très importantes. La vallée de la Gère n'est pas amenée à recevoir une densification résidentielle. En fonction des possibilités de la commune, les objectifs suivants sont poursuivis à terme :

- Une valorisation de la Gère et de ses abords, dans un aménagement qui permettrait d'offrir des espaces publics de qualité accompagnant les initiatives de réhabilitation du bâti ancien,
- Une reconquête et dédensification du tissu urbain permettant de dégager des espaces propices au développement d'une offre de loisirs à proximité immédiate du centre (parcs, parcours en modes doux etc.) ;
- Une valorisation des activités encore présentes ;
- Et une réappropriation du patrimoine industriel lorsqu'il est majeur dans des usages diversifiés en fonction des contraintes liées aux risques.

Le développement résidentiel du plateau : une réadaptation du développement résidentiel en fonction des capacités des sites et des réseaux

Le PLU distingue :

Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires

Elles ne sont pas porteuses d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ces tènements sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi souvent situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas adaptés à un renforcement important du développement urbain. Les problématiques de ruissellement pluvial peuvent être importantes, et ces secteurs ne sont pas adaptés à une imperméabilisation accrue. Pour ces raisons, ces secteurs, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente.



Les tènements de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine ou en greffe du tissu urbanisé

Ils représentent de réels gisements pour la production de logements et des opportunités pour l'organisation urbaine. Ils sont encadrés par le PLU dans les cadre des orientations d'aménagement et de programmation. Leur capacité de densification est présente mais doit rester cohérente avec les qualités des sites, les capacités de l'ensemble des réseaux, la desserte en transport en commun, et la qualité du cadre de vie à construire.

Le PLU priorise les secteurs bien desservis ou ceux où les investissements publics pourront être programmés.



5 Organiser la structure urbaine en facilitant les mobilités alternatives

Rappel des constats

La commune de Vienne a une structure urbaine particulière avec :

- Un espace urbain très accessible par les différents modes de déplacement dans la vallée (gare, TC, autoroute, voies structurantes, halte fluviale), mais soumis aux nuisances des circulations motorisées liées au fort passage ;
- Un espace périurbain sur les balmes moins desservi en dehors des quartiers détachés de Malissol, les Guillemottes, et Charlemagne.

Orientations du PLU

Il s'agit de structurer le développement urbain par les axes suivants :

- Lier la densification urbaine et la production de logements à la qualité des dessertes. Le centre, Vienne Nord et Vienne Sud sont donc logiquement les secteurs de développement prioritaire et en particulier l'opération Vienne Nord/Estressin.
- Limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, en s'appuyant sur le réaménagement des axes structurants, en favorisant un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et automobiles. A ce titre l'axe majeur du quai du Rhône constitue la colonne vertébrale de l'organisation urbaine. Sa reconquête engagée dans la portion de Vienne Nord au centre sera poursuivie. L'aménagement d'un échangeur au Sud de Vienne devrait favoriser cette réappropriation des abords du Rhône.
- Renforcer et diversifier les modes doux de circulation, en particulier pour favoriser le lien au centre, aux pôles d'équipements, aux zones commerciales et aux gares. Lorsque c'est possible en fonction des contraintes topographiques ou techniques, il s'agira de réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements pour faciliter l'usage des modes alternatifs à la voiture. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.

- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité dans le cadre de la politique de déplacements de l'agglomération ;
- Développer à terme l'offre en branchement électrique des places de stationnement notamment sur les parkings publics ;
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale ;
- Poursuivre le réaménagement des rues du centre pour favoriser les parcours de flâneries et d'attractivité commerciale.
- Favoriser le déplacement des cycles dans l'aménagement urbain.

L'adaptation des lignes existantes de transports en communs des quartiers des balmes sera recherchée dans le cadre de la politique de VienneAgglo, en tenant compte des fortes contraintes topographiques ou techniques des gabarits des voies.



6 Renforcer et faire évoluer les équipements, les services et l'offre de loisirs

Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents dépassant largement le rayonnement communal. Ces équipements présentent un caractère structurant et de service pour l'ensemble du bassin de vie et du territoire du SCOT. L'attractivité communale passe par leur maintien, leur développement et leur évolution.

Orientations du PLU

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la ville.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La réponse aux besoins d'évolution de l'hôpital et de l'ensemble des structures de santé. Le PLU envisage de réserver des espaces de fonctionnement et d'extension et d'adapter les espaces dédiés à ces équipements très structurants ;
- Les équipements d'accompagnement au vieillissement, notamment de type résidence seniors, EHPAD...
- La réorganisation et le développement de la gare d'Estressin de façon à assurer sa lisibilité, et son accessibilité ;
- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, socio-culturels, cinéma etc.)
- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme (cf. le chapitre sur le développement économique) ;
- Le renforcement à terme des équipements de formation. Le rôle structurant de Vienne pourra à terme nécessiter de renforcer l'offre en formation notamment par des filières post baccalauréat ;

- La poursuite de la valorisation du patrimoine bâti et culturel pourra aussi nécessiter le développement de nouveaux équipements publics ou privés d'accueil.
- La poursuite du renforcement de l'armature numérique déjà bien engagée sur le territoire communal. Les zones d'activités, et les pôles tertiaires sont particulièrement concernés.



7 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

Rappel des constats

La commune de Vienne possède une capacité à offrir des emplois en particulier dans le secteur commercial et tertiaire et a pu conserver des emplois industriels malgré un contexte urbain très contraint.

Le pôle tertiaire développé sur l'espace St Germain, est en cours de d'achèvement, les disponibilités d'accueil supplémentaires sont actuellement réduites.

L'emploi public représente aussi une part importante dans la structure de l'(emploi à Vienne.

La commune dispose de plusieurs zones d'activités, mais les capacités d'accueil sont restreintes ou soumises à des contraintes (accessibilité, risques). Certains secteurs apparaissent anciens et nécessitent une requalification.

Vienne dispose aussi d'une armature commerciale structurante et constitue le pôle majeur de l'agglomération. Cette offre s'est développée en plusieurs secteurs de la commune : la centralité commerçante, des pôles structurants périphériques, et des armatures de proximité.

L'agriculture constitue aujourd'hui une activité économique très réduite, mais elle permet de développer une production locale proche des habitants.

La filière touristique s'est développée avec le passage, la culture, le patrimoine, le fleuve et elle est porteuse d'un fort développement.

Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU de Vienne. Le confortement de la commune, et l'accompagnement du développement démographique passe par sa capacité à renforcer l'emploi à travers la diversification économique, l'accompagnement du développement des entreprises présentes, l'accueil de nouvelles entreprises.

Le temps de l'aménagement est plus long que le temps économique, aussi il est nécessaire d'anticiper l'avenir en prévoyant à travers le

PLU les conditions d'accueil favorables aux structures économiques.

Le secteur de production artisanal et industriel

Même si Vienne n'a pas vocation à développer de grandes zones d'activités structurantes, qui trouvent leur place sur d'autres communes de la communauté d'agglomération, il apparaît nécessaire de maintenir les emplois industriels localement, afin de ne pas multiplier les déplacements hors de la ville.

Il s'agit de favoriser l'accueil et le développement des entreprises. Pour cela les zones d'activités actuelles en fonction de leurs contraintes (accès, risques, réseaux) sont des secteurs d'accueil prioritaires par densification de l'existant et par extension urbaine. Leur requalification est aussi recherchée : qualité urbaine, paysagère, services aux entreprises, accessibilité.

La zone de Leveau et celle de St Alban constituent des secteurs prioritaires de requalification.

Ces zones d'activités, celle de Garigliano/site Yoplait-Candia et les autres secteurs secondaires (Malissol), doivent conserver une vocation artisanale industrielle marquée. Elles ne sont pas destinées à recevoir des commerces de grande distribution. Mais elles peuvent développer des locaux d'expositions vente liés aux entreprises artisanales ou industrielles, des services aux entreprises (restauration, équipements pour les salariés...) et du commerce de gros.

Les entreprises situées hors des zones d'activités dans l'espace rural doivent pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit permettre leurs extensions et leurs évolutions.

Le secteur tertiaire

Il est nécessaire d'envisager un nouveau pôle d'accueil tertiaire, celui de Saint Germain en voie d'achèvement. Le projet de Vienne Nord Estressin peut constituer une opportunité de développement d'un pôle tertiaire structurant en lien avec la gare. L'offre pourra être complétée par des implantations en centre-ville (sous-réserve de ne pas nuire à la diversité commerciale) ou dans le cadre de requalification des espaces urbains déqualifiés (Vallée de la Gère par exemple).



Le secteur commercial

La priorité est donnée au centre où le développement commercial doit permettre de développer une « galerie commerciale à ciel ouvert » dont l'attractivité concerne l'ensemble du bassin de vie.

Pour cela la commune souhaite préserver les cellules commerciales existantes et éviter leur changement de destination vers des fonctions autres. Il s'agit de préserver des linéaires d'activités sur des parcours continus dans un secteur allant de la gare de Vienne centre à la place St Louis et de la rue Victor Hugo au quai Jean Jaurès, La Pyramide.

Dans ce secteur global, la sauvegarde de certains linéaires est prioritaire. Ces linéaires sont définis dans le cadre du périmètre de sauvegarde des commerces accompagnant le droit de préemption commercial mis en place par la municipalité.

Ces parcours d'activités prioritaires ne sont pas exclusifs d'autres linéaires qui se feraient jour ultérieurement.

Sur ces linéaires les rez de chaussée sont consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, valorisation du patrimoine...).

Sur les espaces les plus marchands le PLU interdit la transformation des cellules commerciales en accueil de services (de type services bancaires, assurances...).

Parallèlement la commune accompagnera cette reconquête commerciale en priorisant le réaménagement des espaces publics sur ces axes. Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs. Elle pourra aussi envisager des remembrements des locaux commerciaux.

Dans cette structure commerciale les commerces de proximité doivent être préservés dans les centralités des quartiers (Vienne Nord, Malissol, vallée de la Gère, La Pyramide, rue Francisque Bonnie, cours de Verdun etc.)

Le commerce de périphérie est amené à se développer à partir des secteurs d'accueil structurants (Estressin Nord autour de l'hypermarché). Leur développement sera recherché par densification des espaces existants avant la mise en place d'extensions urbaines.

Concernant le secteur de Vienne Sud : Le projet communal prévoit la préservation du petit commerce de proximité. L'implantation de nouvelles activités en grandes surfaces alimentaires n'est pas souhaitée. Les possibilités d'extension des surfaces de grande distribution alimentaire sont autorisées. Les grandes emprises commerciales nouvelles sont possibles dans une « thématisation » de l'offre commerciale (pôle automobile ...).

Concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Le secteur touristique

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise les activités en lien avec ce secteur de développement lorsqu'elles participent à la politique de développement de la ville. Des axes prioritaires, non exclusifs d'autres projets de développement, sont définis :

- Permettre dans des sites adaptés, le développement des hébergements de plein air : camping, aire d'accueil des campings cars, écotourisme... ;
- Favoriser l'implantation d'une hôtellerie de qualité et permettre une hôtellerie de grande capacité d'accueil (accueil de cars touristiques) ;
- Permettre le développement de gîtes, d'hébergements touristiques, notamment à partir du patrimoine bâti urbain ou rural ;
- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs le long des berges. Les berges du Rhône avec la halte fluviale constituent un axe majeur pour fédérer ces parcours.



- Développer des équipements de loisirs structurants (renforcement des équipements culturels, valorisation des espaces muséaux, etc...), et les équipements en lien avec le tourisme d'itinérance ... ;
- Quand c'est possible favoriser une reconquête de la vallée de la Gère un parcours de loisirs permettant les activités de plein air : de promenade, de sport, pique-nique, jeux etc. ;
- Permettre la valorisation et le renforcement des parcours de randonnée tous modes.

Le secteur agricole

Il s'agit à travers le PLU de pérenniser les territoires agricoles et les structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production de proximité ;
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
- La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et le renforcement des débouchés touristiques ;
- L'ouverture à une diversification des filières de production, en particulier le retour de la viticulture peut être une piste à développer en tenant compte de la présence des risques de glissement de terrain et de ruissellement pluvial.

Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :

- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques...
- La valorisation des productions.

Ainsi, les parcelles de proximité des sièges d'exploitation seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.

Les terres agricoles de production valorisée situées dans des grands ensembles agricoles de cohérence foncière sont à préserver dans une vocation agricole. Toutefois, le PLU recherche un équilibre entre le maintien d'espaces dédiés à l'agriculture et les autres enjeux urbains. Il pourra adapter les secteurs agricoles à ces enjeux.

De la même façon l'espace rural est un espace de production, le projet communal souhaite éviter la dissémination des constructions y compris agricoles. Les constructions techniques seront regroupées autour des sièges.

Le projet communal vise aussi à favoriser les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, sur des sites qui le permettent et dans un objectif de participation à l'animation de l'espace urbain.



8 Pérenniser un paysage de qualité

Rappel des constats

La commune de Vienne bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité aux différentes échelles du territoire :

- Le grand paysage de la vallée du Rhône encadré par des coteaux boisés ;
- Le paysage vallonné des balmes marqué par la mosaïque des cultures soulignée par les coulées vertes le long des cours d'eau, et les petits massifs forestiers ;
- Le paysage urbain historique avec un patrimoine bâti exceptionnel encadré d'un écrin verdoyant des coteaux. Ce paysage urbain intègre aussi un patrimoine arboré structurant de parcs des maisons bourgeoises ;
- Le paysage arboré et de jardins des espaces résidentiels qui s'est développé au fil du temps. Il constitue aujourd'hui un facteur important de qualité urbaine et paysagère ;
- Des entrées de ville permettant d'ouvrir des points de vue sur le Rhône.

Orientations du PLU

Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, nouveaux parcours de modes doux.

La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation du patrimoine bâti traditionnel : l'objectif est de valoriser les qualités du centre historique par sa requalification : protection des éléments arborés structurants, du bâti remarquable, respect du caractère patrimonial dans les réhabilitations. La commune a lancé une procédure d'évolution de la ZPPAUP en AVAP pour encadrer la qualité de mise en œuvre des réhabilitations ;
- Les maisons bourgeoises et leurs parcs arborés participent au patrimoine communal et devront être préservés. En particulier dans le quartier de la Pyramide/Vienne Sud où ces parcs sont nombreux et dont certains constituent un vis à vis intéressant avec le Rhône ;
- La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains :
 - Les boisements constituant les « coulées vertes » très structurantes des coteaux boisés autour de la ville,
 - Les ripisylves dans l'espace rural,
 - Concilier la densification urbaine et le maintien d'espaces plantés dans les quartiers résidentiels existants (en particulier les jardins constituent un caractère de qualité dans les secteurs pavillonnaires). Il s'agit de préserver le caractère paysager verdoyant de ces quartiers.



La composition d'un paysage renforçant la trame verte

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les maillages des trames vertes des espaces urbanisés et de les mettre en vis à vis de la trame verte agro-naturelle.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

- La mise en œuvre d'une qualité urbanistique et paysagère ;
- La valorisation du caractère urbain par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, cœurs d'ilots...) ;
- L'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui bordent les secteurs de développement qu'ils soient résidentiels ou économiques ;
- L'adaptation des hauteurs aux tissus urbains adjacents, ainsi les constructions dans les quartiers périphériques à dominante pavillonnaire doivent maintenir cette homogénéité des hauteurs. De même dans le quartier de Vienne Sud, les échelles urbaines sont à respecter par une maîtrise des volumétries, des alignements, le maintien de cœurs d'ilots non bâtis.

Cette orientation doit permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

La requalification des points de banalisation paysagère

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques. Leur paysage participera à la qualité urbaine (traitement architectural des constructions, végétalisation, maîtrise des enseignes, plantations des limites de zones, traitement des voiries...) ;
- La qualité des entrées de ville par une recherche de valorisation des points de vue sur le Rhône, le centre historique.



9 Valoriser le patrimoine naturel

Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel qui sans être exceptionnel, présente des habitats intéressants (zones humides) et des fonctionnalités écologiques contraintes dans l'espace urbain.

Les boisements des balmes (petits massifs forestiers de Malissol, bois des Dîmes, Bois de Mérodes, bois de la Rente...) constituent des réservoirs de biodiversité propices à la faune (repos, déplacements, nourriture...), les cours d'eau et les coteaux boisés constituent les principaux corridors écologiques aquatiques et terrestres. Les terres agricoles forment aussi des espaces de perméabilité favorables aux déplacements des espèces.

La commune est impactée par de nombreux risques naturels.

Orientations du PLU

Il s'agit de :

- Conserver et valoriser les points naturels de la commune dans un contexte de périurbanisation des balmes ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes et des corridors écologiques et en favorisant leur restauration le cas échéant ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques.

Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés présentant une fonctionnalité écologique, les coteaux arborés sont à préserver dans leurs continuités végétales ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique comme les zones humides identifiées ;
- La protection des corridors écologiques identifiés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires dans l'espace rural. Les principaux corridors d'eau concernés sont la Gère, la Sévenne ; pour les corridors majeurs, les ruisseaux de Saint-Hilaire et Baraton, St Marcel, Malacombe, Bayet, la Vega, la Suze pour les corridors secondaires. Le Rhône, s'il constitue un grand corridor européen, est très urbain sur le territoire Viennois, et ne présente plus de caractère naturel sur les berges. Toutefois dans le cadre de sa requalification en cours, il pourra être envisagé de travailler l'espace urbain avec une végétalisation accrue.
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables etc.).

Valoriser la « nature de proximité » par :

- La valorisation des espaces naturels comme les abords des cours d'eau (Gère, Sévenne, Rhône), les boisements : parcours de découverte des espaces naturels, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant de rapprocher la nature de la ville : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à la « nature ordinaire » ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces plantés.



Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant les modes d'urbanisation à l'existence de réseaux collectifs d'assainissement et à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation. Cette limitation de l'imperméabilisation implique le maintien d'espaces de pleine terre végétalisée, en particulier sur le secteur des balmes.
- La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement.

Participer à la transition énergétique

La ville de Vienne a engagé depuis plusieurs années, des actions en matière de réduction de la dépense énergétique sur les bâtiments publics, l'éclairage etc. Elle s'inscrit dans les démarches TEPOS et TEPCV, cette démarche doit se traduire dans les modes de développement urbain futurs.

Il s'agit à l'avenir, de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les secteurs résidentiels et économiques. Le PLU de Vienne intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables. Les zones d'activités dans le cadre des requalifications à venir pourront intégrer des dispositifs de production d'énergie. Les opérations d'aménagement et de constructions de taille significative intégreront cette dimension énergétique.