DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE BOURG SAINT ANDEOL

P.L.U

(Plan Local d'Urbanisme)

4 – Orientations d'aménagement

Procédure	Date d'approbation
Adoption du PLU	16 juillet 2008
1er révision simplifiée du PLU	21 janvier 2009
1ere modification du PLU	8 avril 2011
2ème modification	25 avril 2012
3ème modification du PLU	01 avril 2015
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU « pour la réalisation d'un quartier à vocation principale d'habitat sur la friche NOVOCERAM »	14 décembre 2016

BOURG St ANDEOL

Mairie de Bourg Saint Andéol
04, place de la concorde
07700 BOURG SAINT ANDEOL

Tel : 04 75 54 85 00
Fax : 04 75 54 85 82

Pour la déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE
et Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
Résidence Saint Marc
30131 PUJAUT

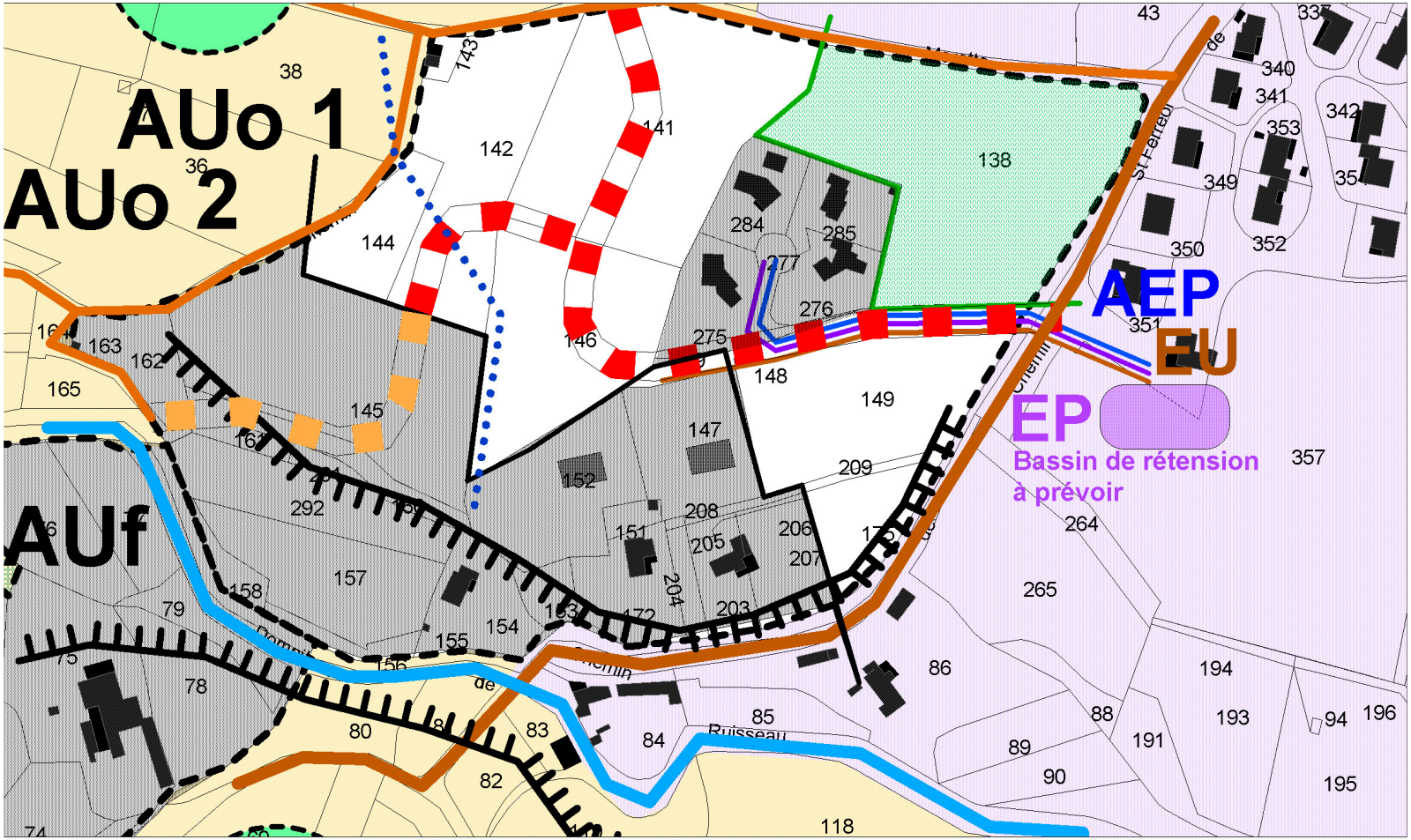
Tél : 04-90-26-39-35
Em@il : atelier@lacroze.fr

Sommaire

Sommaire 1
1. Zone AUo « Le Prorat – La Morel » 2
2. Secteur UCa – Projet de reconversion de la friche « NOVOCERAM » en un quartier à vocation principalement d'habitat 3

1. Zone AUo « Le Prorat – La Morel »

PLU Bourg St Andéol - Zone AUo "Le Priorat - La Morel"
Echelle : 1/1500



URBANIS - www.urbanis.com

2. Secteur UCa – Projet de reconversion de la friche « NOVOCERAM » en un quartier à vocation principalement d'habitat

Les objectifs de la municipalité sont les suivants :

- reconvertir une friche industrielle,

- permettre la réalisation d'un programme d'habitat, de services, de commerces de proximité et hébergements hôteliers. Au-delà des besoins nouveaux engendrés par la réalisation de logements, la commune ne dispose pas de certains équipements commerciaux pourtant adaptés à sa taille.
  La commune souhaiterait également favoriser l'implantation de nouveaux opérateurs hôteliers afin de capter le flux touristique engendré par la caverne du Pont d'Arc.
  La Communauté de Communes dispose de 8 établissements hôteliers de 0 à 2 étoiles ou équivalent, de nombreux campings, gîtes, résidences de tourisme ainsi que d'un village de vacances.
  L'agence de développement touristique de l'Ardèche, notamment dans le cadre de l'ouverture de l'espace de restitution de la grotte Chauvet, a fait apparaître, dans une pré-étude de marché, un besoin minimum de 150 à 250 lits autour de Vallon-Pont-D'Arc.
  L'impossibilité d'implantation hôtelière dans l'enceinte du site de la Caverne ainsi que dans un rayon de 5 km autour, entraîne des opportunités importantes pour les territoires voisins.
  Cette pré-étude cible l'hôtellerie et particulièrement l'accueil de groupe sur un niveau de prestation moyen / haut de gamme type 3 et 4 étoiles.
  La Caverne Pont d 'Arc se situant à 24 km de la commune de Bourg Saint Andéol., le site se prêterait donc à l'implantation d'une éventuelle structure hôtelière.

- affirmer le caractère urbain et paysager de l'Avenue Charles de Gaulle,

- développer une centralité avec une place ouverte sur l'avenue Charles de Gaulle marquant le lien urbain entre le projet et le centre ville,

- réorganiser les circulations avec la mise en place d'un plan de déplacement et favoriser les déplacements doux. Il s'agit de créer une nouvelle voie de liaison entre le chemin de la Barrière et la rue Eysseric puis l'avenue Charles de Gaulle. La finalité serait de créer un contournement du cœur de ville en faisant passer les véhicules le long de ce nouvel axe.

Le parti d'aménagement repose sur les points de composition urbaine suivante :

1- **<u>Mettre en scène d'un espace de convivialité sous la forme d'une place</u>** à dominante minérale avec des arbres d'ombrage ouvert sur le centre ville au contact de l'axe structurant que constitue l'avenue du Général de Gaulle. Un bâtiment viendra structurer la place, il pourra y accueillir des commerces, services de proximité et bureaux en rez de chaussée et étages avec également la possibilité d'accueillir des logements sur les étages supérieurs. Les activités en rez de chaussée pourraient être implantées sous une coursive permettant aux chalands de déambuler le long des bâtiments.
Une interruption du bâti au centre cassera l'aspect linéaire des constructions et permettra un passage piéton vers les parkings qui seront disposés à l'arrière.
Une voie de desserte viendra ceinturer cet ensemble depuis l'avenue du général de Gaulle (aménagement du carrefour par un tourne à gauche est à prévoir), rejoindra la rue Eysseric et la voie à créer qui débouchera sur l'avenue de la Gare.

2- **Organiser une desserte sans créer de voie transversante Nord/Sud** : le parti d'aménagement retient une amorce de voie au Nord rue Marius Vincent permettant de desservir les ilots et une voie au Sud ceinturant l'espace de convivialité. Le maillage viaire de ces deux voies n'est pas envisagé, la commune souhaitant préserver la tranquillité des futurs résidents. Les voiries de desserte seront accompagnées de plantations d'alignement.

3- **Affirmer les déplacements doux** : Un cheminement doux viendra faire la liaison entre les deux voies créées.
Le quartier ne sera pas fermé sur lui-même du fait de l'espace de convivialité cité auparavant mais également par la volonté communale de mailler par des cheminements doux le quartier avec l'avenue Charles de Gaulle, l'avenue de la Gare, la rue Eysseric, etc. permettant ainsi un lien urbain entre le quartier, le centre-ville et la place du champ de Mars, les équipements publics et les espaces verts récréatifs de la commune (parc Pradelle, Via Rhôna, etc.)

4- **Renforcer le caractère urbain et paysager de l'avenue du Général de Gaulle :** affirmer les liaisons douces le long de cet axe. La commune souhaite également un recul des constructions avec la création d'une bande d'espaces verts de 5 mètres depuis la limite de l'emprise publique.

5- **Maintenir des pénétrantes visuelles depuis l'avenue du Générale de Gaulle** : la commune ne souhaite pas que le projet aboutisse à un front bâti le long de cet axe. Le sens privilégié des volumes de constructions sera orienté Est-Ouest ce qui n'interdit pas en fonction du parti architectural, de manière ponctuelle, des dispositions de volumes bâtis différentes.
Les pénétrantes visuelles seront matérialisées par des cheminements doux qui viendront irriguer le cœur de l'opération. Ils pourront également faire office de collecte et de gestion des eaux pluviales (noues paysagères).

6- **Marquer et structurer le carrefour Nord par un équipement faisant point d'appel (hôtel par exemple)**

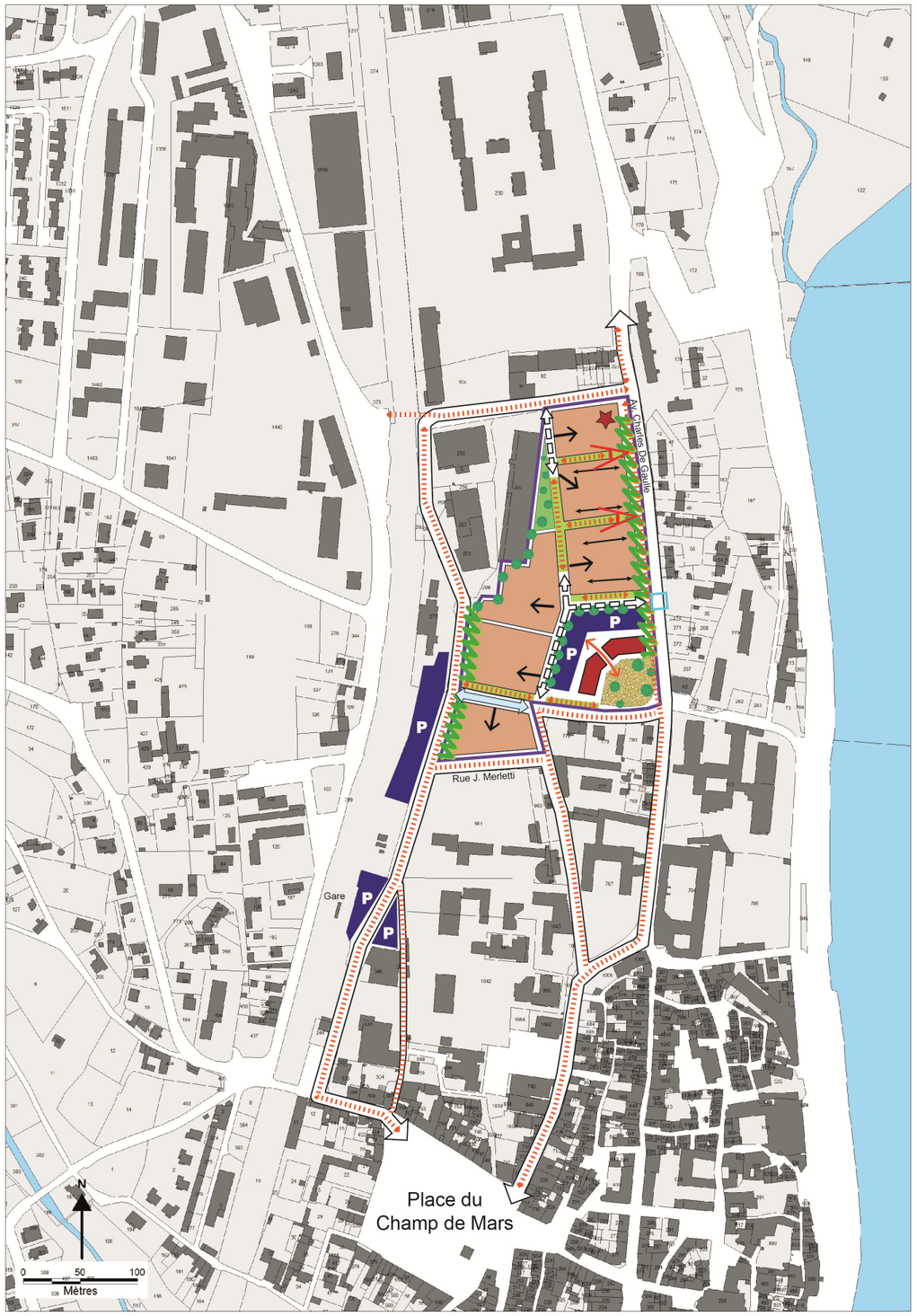
7- **Traiter l'interface à l'Ouest avec les activités existantes et le chemin de la Barrière par un aménagement paysager :** au contact de l'entreprise de cartonnage, un espace commun planté sera aménagé et pourra également faire office de rétention des eaux pluviales le cas échéant. Un traitement paysager du chemin de la Barrière viendra compléter le dispositif.

8- **Proposer une offre de logements diversifiée (R+3 maximum) :** il est retenu de limiter les hauteurs à R+3 pour rester en harmonie avec le tissu urbain existant dans les quartiers environnants. D'autre part, la commune souhaite orienter en partie la construction d'habitat collectif permettant de répondre aux besoins identifiés sur le territoire (jeunes ménages et personnes plus âgées en recherche d'un logement plus petit et confortable). Ces formes urbaines sont également en adéquation avec la situation du site à proximité du centre-ville. Cet habitat collectif pourra également accueillir des commerces et services compatibles avec la vocation résidentielle du secteur.
Une possibilité d'habitat individuel est également envisageable.

9- **Gérer de façon globale la collecte des eaux pluviales :** la collecte et la gestion des eaux pluviales liées à l'imperméabilisation des sols générée par le projet de voirie et le programme de constructions feront l'objet d'études spécifiques considérant leur rejet vers le réseau public communal. De manière générale, elle est à la charge de l'aménageur et fera partie intégrante de l'aménagement urbain et paysager de l'opération d'aménagement. Considérant la densité de construction retenue pour ce projet, elle pourra être réalisée avec des dispositifs de rétention à mettre en place sous les espaces collectifs (place, chaussée), avec des aménagements spécifiques pour leur sécurisation et entretien périodique.

10- **Organiser le stationnement :** chaque programme de constructions devra prévoir 2 places de stationnement par logement. Le stationnement pourra être organisé en surface ou en sous-sol des bâtiments. D'autre part, une place de stationnement visiteur par tranche entamée de 5 logements devra être réalisée.

Reconversion de la friche « NOVOCERAM » - Orientations d'aménagement

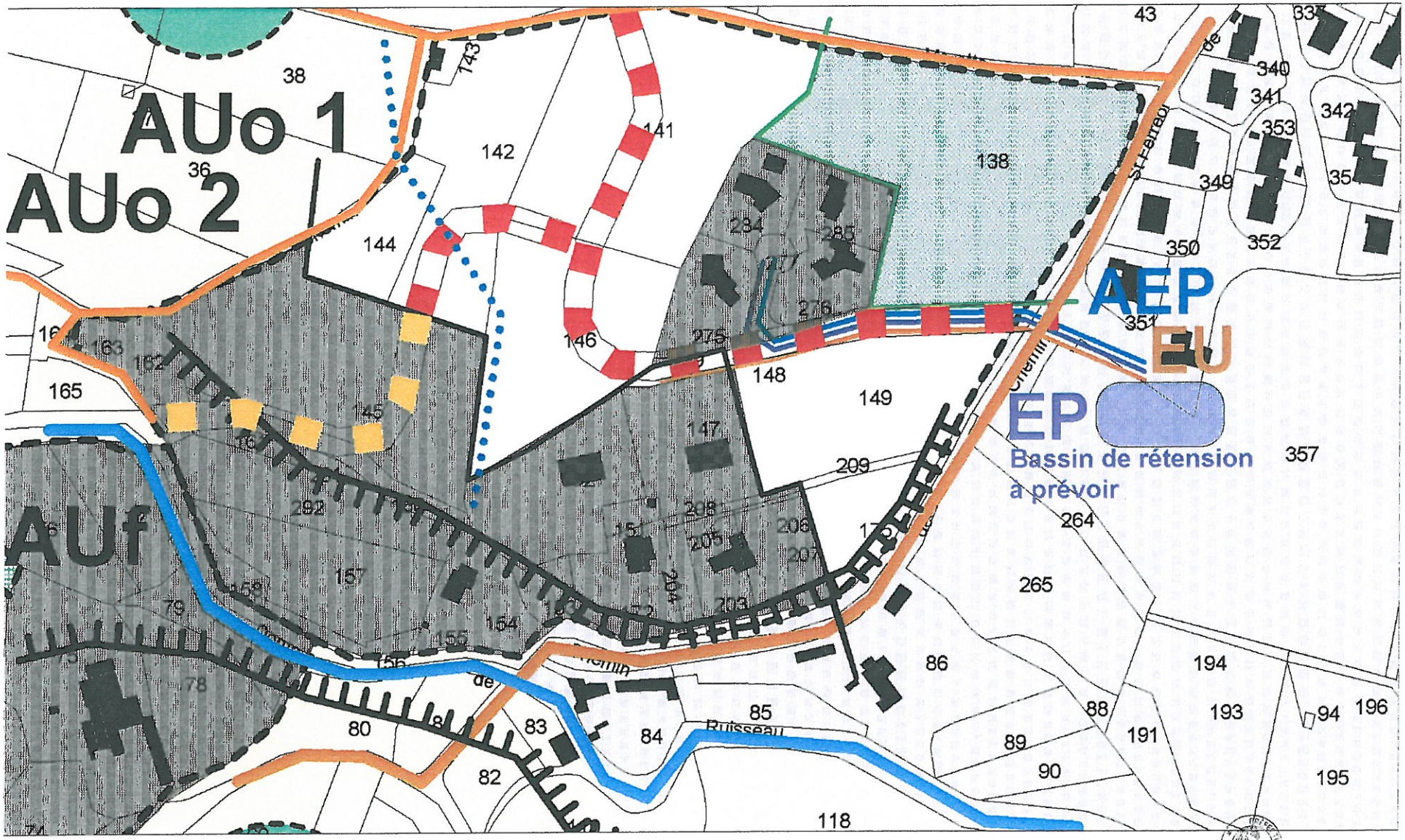


Nota : Forme, dimensionnement et caractéristique des voies, espaces communs, etc. donnés à titre indicatif

- Emprise du projet (3,6 ha environ)
- Marquer et structurer le carrefour Nord par un équipement faisant point d'appel (hôtel par exemple)
- Pénétrante visuelle
- Voie de desserte du projet
- Création de voie
- Desserte des îlots
- Sens privilégié des volumes des constructions
- Cheminement doux à affirmer
- Carrefour à aménager (tourner à gauche)
- Espace à vocation principale d'habitat
- Commerces, services et logements
- Parking
- Espace de convivialité
- Aménagement paysager - voie plantée
- Espace commun planté pouvant être utilisé également pour la rétention des eaux pluviales (noues paysagères)

Atelier d'urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER

PLU Bourg St Andéol - Zone AUo "Le Priorat - La Morel"
Echelle : 1/1500



URBANIS - www.urbanis.com

Orientations d'amenagement

Reçu à la Préfecture de l'Ardèche
17 SEP. 2007