

VILLE DE
PRIVAS

MODIFICATION N°1 DU PLU

Juillet 2025

1 – Notice explicative

BEAUR

Urbanistes O.P.Q.U.
10 rue Condorcet – 26100 ROMANS-SUR-ISERE
Tel : 04.75.72.42.

juil.-25
5.25.101

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	5
2	ADAPTATION DU REGLEMENT CONCERNANT LES COMMERCES	6
2.1	Contexte, objectifs et motivations	6
2.2	Modification du PLU	11
3	MODIFICATIONS CONCERNANT DES SECTEURS D'OAP	14
3.1	Modification concernant l'OAP 1 – Gratenas Est	14
3.2	Modification concernant l'OAP 2 – Bas-Ruissol Nord	18
3.3	Modification concernant l'OAP 3 – Le Fayar	20
3.4	Modification concernant l'OAP 4 – Secteurs Paste	22
3.5	Modification concernant l'OAP 5 – Avenue Pasteur	24
3.6	Modification concernant l'OAP 6 – Secteur Ouvèze	26
3.7	Modification concernant l'OAP 7 – Chemin des Grads	28
3.8	Modification concernant l'OAP 10 – Les Foulons	31
3.9	Modification concernant l'OAP 11 – Avenue de Grosjeanne	38
3.10	Modification concernant l'OAP 12 – Chemin de Tauléac	40
3.11	Modification concernant l'OAP 15 – Zone AUe Chamaras	43
4	MODIFICATIONS DIVERSES DU REGLEMENT ECRIT ET/OU GRAPHIQUE	46
4.1	Délimitation d'un sous-secteur en zone N pour l'exploitation forestière	46
4.2	Modification de zonage UE / AUa chemin Logis du Roi, ajout d'une OAP et suppression de l'ER 15	49
4.3	Adaptation de zonage UB / UEc	54
4.4	Modifications de zonage N / Ns	56
4.5	Modifications de zonage A / Ap	58
4.6	Modification du règlement écrit et graphique concernant les linéaires commerciaux où le changement de destination des commerces est interdit	61
4.7	Modification des éléments protégés du patrimoine bâti	64
4.8	Modification concernant les espaces verts urbains protégés	72
4.9	Modification des emplacements réservés	74
4.10	Autres modifications du règlement écrit	82
5	MISE A JOUR DES ANNEXES DU PLU	85
5.1	Zones de présomption archéologique	85
5.2	Obligations de débroussaillage	85
6	INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT	86
5.1	Sur la consommation foncière	86
5.2	Sur l'agriculture	86
5.3	Sur les milieux naturels	87
5.4	Sur les eaux superficielles et souterraines	89
5.5	Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances	90
5.6	Sur le patrimoine paysager et bâti	92
5.7	Sur l'air, le climat et l'énergie	92

7	LES PIECES MODIFIEES	93
6.1	Pièces écrites modifiées	93
6.2	Pièces graphiques modifiées	93
6.2	Annexes modifiées	93

1

Le document d'urbanisme de la commune

Le document d'urbanisme en vigueur :

La commune de PRIVAS dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25 mars 2019.

La collectivité compétente en matière de PLU :

La commune de PRIVAS a conservé la compétence « Plan Local d'Urbanisme ».

La procédure de modification mise en œuvre :

Une 1^{ère} procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative de Monsieur le Maire, avec pour objectifs :

- D'adapter le règlement concernant les commerces en cohérence avec les orientations du SCOT ;
- D'apporter des modifications à plusieurs secteurs concernés par des OAP afin de :
 - o Renforcer la densité chaque fois que possible pour se rapprocher des orientations du SCOT ;
 - o Tenir compte de contraintes techniques ou autres qui empêchent leur mise en œuvre opérationnelle : en adaptant l'OAP et le règlement, en reclassant un secteur en zone Ns ou en reclassant un secteur en zone AU ;
 - o Rectifier une incohérence ;
- De modifier le règlement écrit et/ou graphique afin de :
 - o Délimiter un sous-secteur en zone N pour l'exploitation forestière ;
 - o Classer de UE en AUa un secteur enclavé entre la voie douce et de l'habitat quartier Logis du Roi ;
 - o Décaler la limite entre zones UB et UEc dans le secteur du Lac ;
 - o Classer de N en Ns deux équipements sports-loisirs communaux ;
 - o Classer de A en Ap le réservoir de biodiversité au sud du territoire, comme le préconise le SCOT ;
 - o Adapter les linéaires commerciaux protégés du changement de destination ;
 - o Mettre à jour les emplacements réservés ;
 - o Protéger de nouveaux bâtiments d'intérêt patrimonial et un espace vert urbain ;
 - o Toiletté, mettre à jour et adapter le règlement écrit ;
- De mettre à jour les annexes du PLU.

En application des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme, s'agissant d'un projet de modification du règlement et des OAP qui :

- ne change pas les orientations du PADD,
- ne réduit pas d'espace boisé classé, ni de zone agricole ou naturelle,
- ne réduit aucune protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, et n'induit pas de grave risque de nuisance,

Il relève donc d'une procédure de modification du PLU.

2

Adaptation du règlement concernant les commerces

2.1 Contexte, objectifs et motivations

Le **SCOT Centre Ardèche** affiche pour objectifs généraux en matière de commerces de :

- conforter un maillage commercial de proximité et organiser l'accueil des activités commerciales ;
- créer les conditions du maintien et du développement du commerce dans les centralités ;
- réserver les localisations de périphérie aux commerces peu compatibles avec une implantation en tissu urbain

Nota : le volet commerce du SCOT concerne les commerces de détail, la restauration et les activités artisanales de détail, ce qui correspond aux deux sous-destinations suivantes du code de l'urbanisme : «commerce et artisanat de détail » et « restauration ».

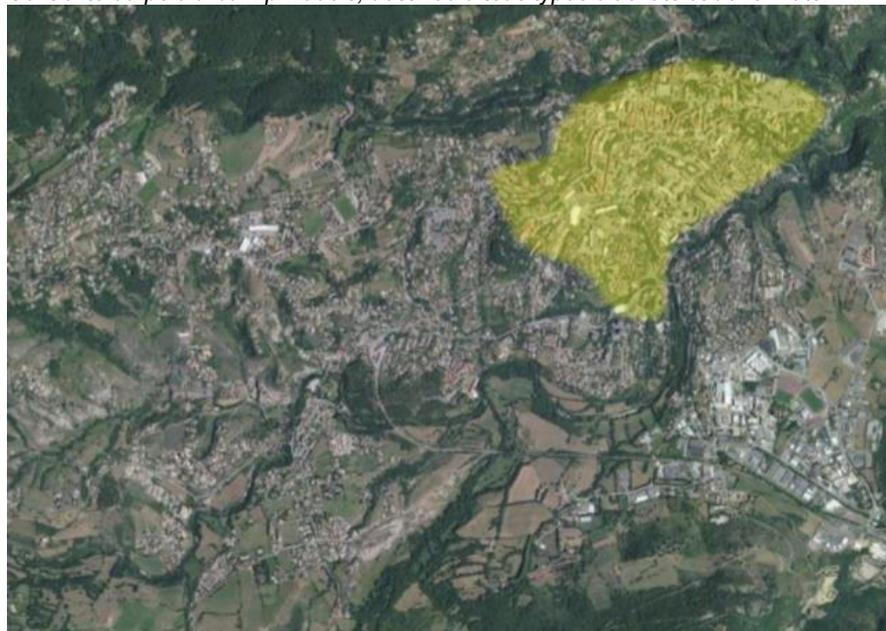
Pour Privas, le **Document d'Aménagement Artisanal, Commercial et Logistique (DAACL) du SCOT** définit deux secteurs préférentiels pour l'accueil de commerces :

- un **secteur de centralité** (centre-ville), qui constitue la localisation préférentielle pour le développement du commerce de proximité, mais également pour les commerces d'importance ;
- un **secteur d'implantation périphérique**, qui correspond à la zone commerciale du Lac, où seuls les commerces d'importance (+ de 300 m² de surface de vente dans la limite de 3000 m²) peuvent être autorisés, ainsi que les équipements de logistique commerciale de proximité (entrepôts de moins de 5000 m²).

Extrait du DAACL du SCOT Centre Ardèche entré en vigueur en décembre 2022

Localisation du centre-ville de Privas

Centralité du pôle urbain privadois, destinée à tous types d'achats et de formats.



Orientations générales et objectifs :

- Créer les conditions (urbanisme, accessibilité, ...) du maintien et du renforcement de l'offre commerciale dans le périmètre localisé ci-dessus. Enrayer la délocalisation des activités du centre-ville de Privas vers les espaces de périphérie et notamment la zone du Lac,
- Limiter la vacance commerciale et accueillir de nouvelles surfaces commerciales via la mise à disposition d'une offre foncière adaptée (travail sur l'immobilier commercial),

- Encourager la requalification de l'espace public, et renforcer les liens avec la zone commerciale du Lac (objectif de complémentarité d'offre).

Localisation du secteur d'implantation périphérique de Privas – Zone du Lac

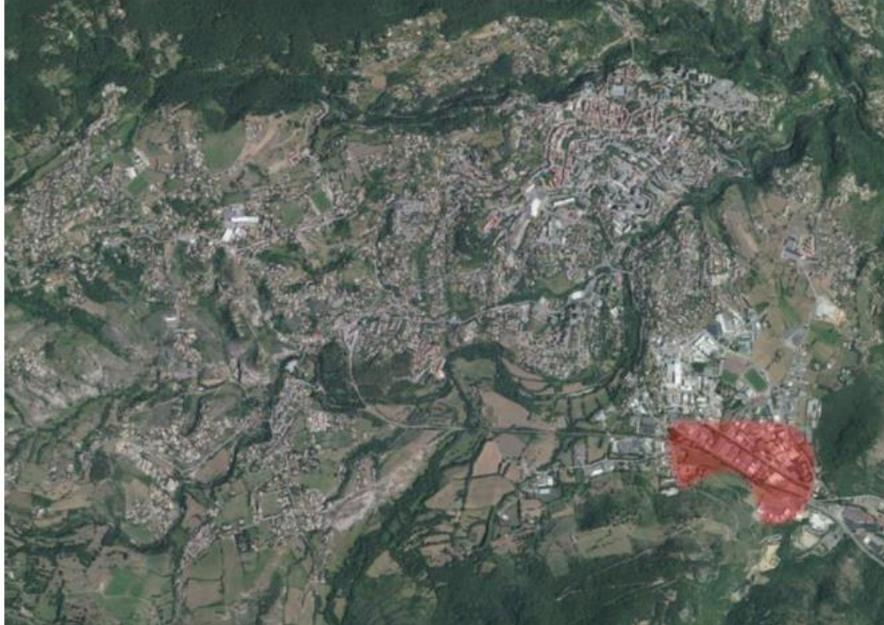
Zone commerciale du pôle urbain privadois, destinée :

1 - aux achats occasionnels lourds et aux achats exceptionnels, pour le commerce de plus de 300 m² de surface de vente, et dans des formats limités :

- 3 000 m² de surface de vente pour les achats occasionnels lourds,

- 1 000 m² de surface de vente pour les achats exceptionnels.

2 – aux équipements de logistique commerciale de proximité (entrepôts de moins de 5 000 m²).



Orientations générales et objectifs :

- Développer une offre commerciale complémentaire à celle présente en centre-ville. Enrayer la délocalisation des activités du centre-ville de Privas vers la zone du Lac,

- Maintenir la vocation mixte de la zone en délimitant les espaces à vocation commerciale et les espaces dont la vocation commerciale n'est pas souhaitable (foncier dédié aux activités économiques hors commerce, notamment tertiaires, artisanales, petite industrie...),

- Privilégier la requalification des espaces marchands existants et l'utilisation des surfaces vacantes. Intégrer tout nouveau développement dans une logique d'aménagement d'ensemble à l'échelle du secteur d'implantation périphérique pour répondre aux objectifs d'amélioration et de sécurisation de l'accessibilité routière et de requalification prioritaire du secteur identifié

> En dehors de ces localisations préférentielles, le SCOT Centre Ardèche demande de :

- Proscrire les nouvelles implantations de commerces d'importance (+ de 300 m² de surface de vente).

- Permettre et encadrer l'extension des commerces d'importance existants isolés. Les commerces de plus de 300 m² existants hors localisations préférentielles identifiées peuvent s'étendre de manière limitée dans le cadre de leur modernisation (de l'ordre de 10 % de la surface de vente).

- Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux localisations préférentielles. En dehors des localisations préférentielles identifiées par le DOO et des secteurs de centralité délimités par les documents d'urbanisme locaux, il s'agit d'éviter de nouvelles implantations commerciales.

Le règlement du PLU actuellement en vigueur encadre l'implantation des sous-destinations « commerce et artisanat de détail » et « restauration » de la manière suivante :

Zone Secteur	Caractéristiques	Réglementation du commerce et artisanat de détail	Réglementation de la restauration
UA	Centre-ville dense à vocation multifonctionnelle	Autorisé sous réserve de n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage	Autorisé
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Autorisé sous réserve de n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage	Autorisé
UC	Extensions urbaines à dominante pavillonnaire	Autorisé sous réserve de n'entraîner aucune incommodité pour le voisinage et que le bâtiment soit de type traditionnel	Autorisé
UE	Zone réservée aux activités économiques	Interdit	Autorisé
UEa	Dominante artisanale	Extension de l'existant dans la limite de 30% de la surface de plancher	Autorisé
UEc	Dominante commerciale	Autorisé	Autorisé
UEd	Déchetterie	Interdit	Interdit
UG	Zone réservée aux équipements collectifs	Interdit	Interdit
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs (camping)	Interdit	Interdit
AUa	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	Autorisé	Autorisé
AUe	Zone à urbaniser à vocation d'activités	Interdit	Autorisé

L'implantation de nouveaux commerces et l'extension des commerces existants sont donc admis sans limite dans l'ensemble des zones UA, UB, UC, AUa et dans le secteur UEc. Dans le secteur UEa est autorisée l'extension de 30% des commerces existants.

En ce qui concerne la restauration, elle est autorisée dans toutes les zones sauf le secteur UEd et les zones UG et UT.

> Il est donc proposé d'adapter le règlement du PLU afin d'améliorer sa compatibilité avec les orientations et objectifs du SCOT Centre Ardèche en matière d'implantations commerciales :

- en interdisant l'implantation de nouveaux commerces en dehors des secteurs de localisation préférentielle. Seuls l'aménagement et l'extension limitée de commerces existant seront admis en dehors de ces secteurs.

- en établissant des limites de surface de vente dans le secteur d'implantation périphérique du Lac, qui correspond au secteur UEc du PLU.

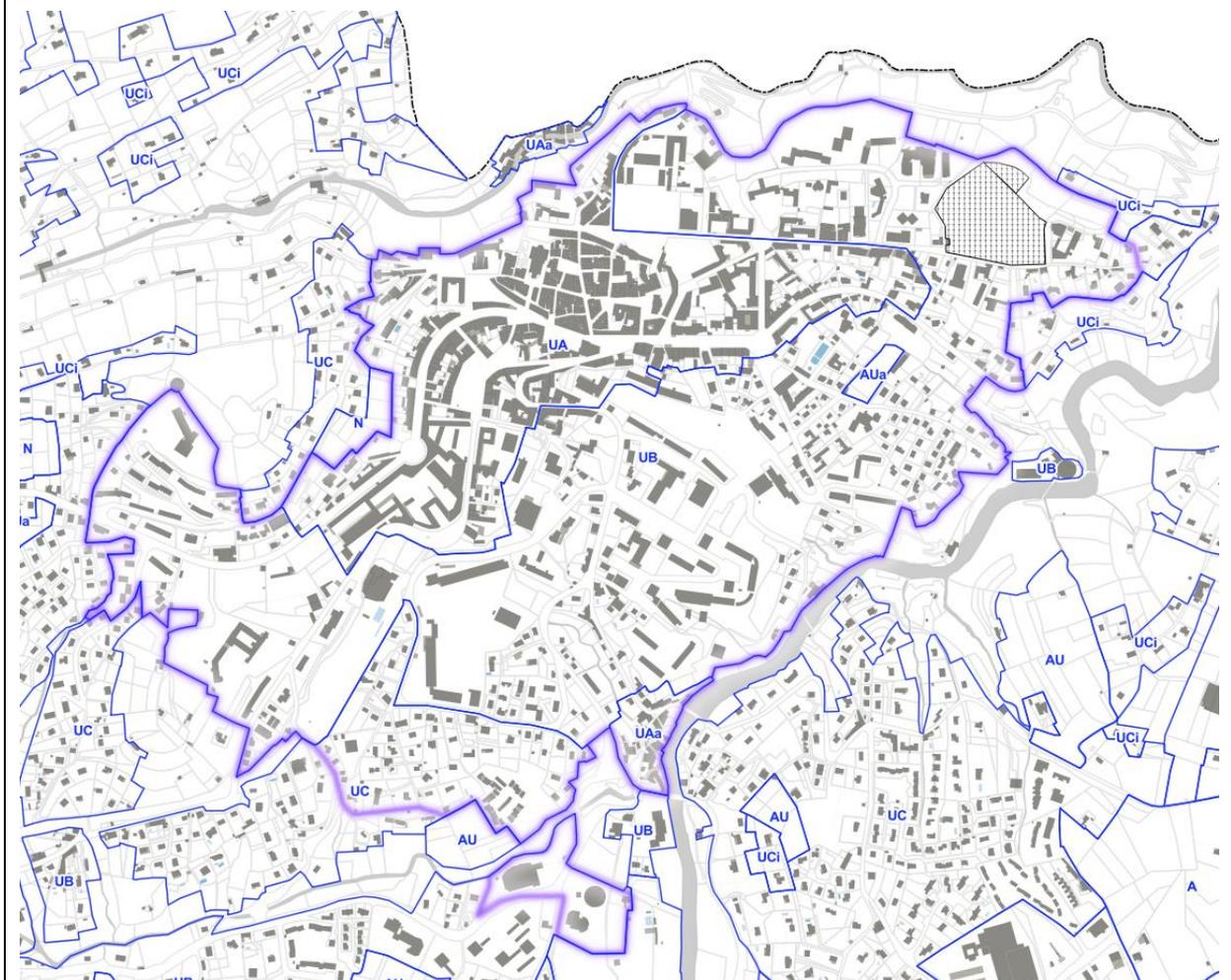
Le secteur de centralité commerciale (centre-ville) défini dans le SCOT s'étend sur différentes zones du PLU (UA, UB et UC). Il sera identifié dans le règlement graphique du PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme sous la forme du trame superposée au zonage.

Dans ce **secteur de centralité commerciale**, le commerce et artisanat de détail, ainsi que la restauration resteront autorisés.

Le secteur d'implantation périphérique du Lac, correspond au secteur UEc, dans lequel seuls les commerces de plus de 300 m² de surface de vente seront autorisés, et dans la limite de 3000 m².

Les nouveaux commerces seront interdits dans le reste des zones urbaines et à urbaniser. Cependant, afin de tenir compte des commerces existants en zone UB en dehors du futur secteur de centralité, l'extension limitée à 10% de la surface de vente existante sera autorisée.

Secteur de centralité commerciale à délimiter dans le PLU au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme



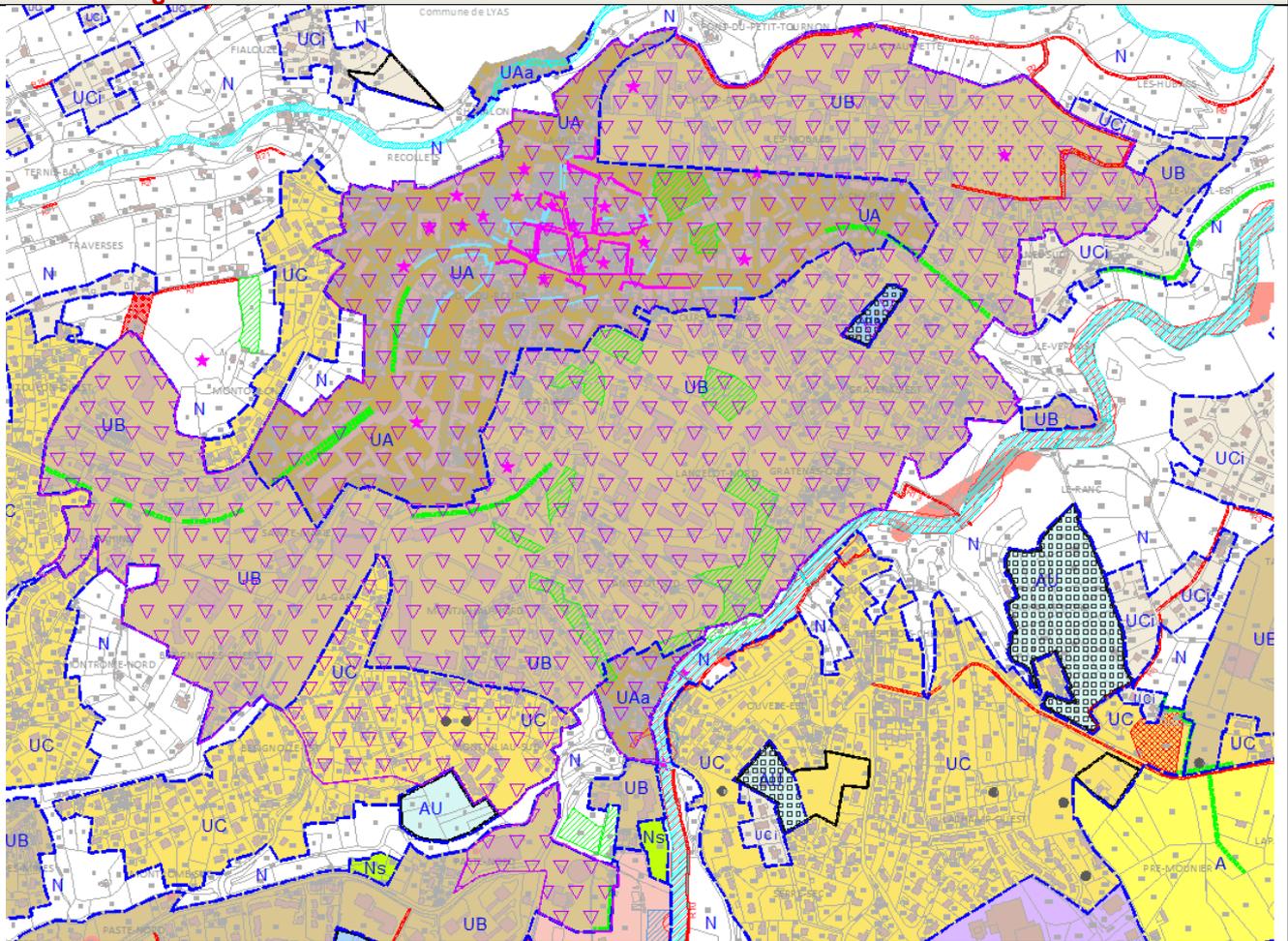
Nota : les secteurs classés en zone N au PLU (correspondant à l'Ouvèze et ses abords) sont exclus du périmètre de centralité commerciale.

La zone UA du centre ville est intégralement comprise dans le périmètre de centralité.

Les sous-secteurs UAa correspondent à des centres anciens de hameau dont seulement un est intégré à ce périmètre. Les autres secteurs classés UAa qui correspondent à des hameaux excentrés ne sont donc pas compris dans le périmètre de centralité commerciale

Zone/Secteur	Caractéristiques de la zone	Réglementation des commerces avant modification		Réglementation des commerces après modification	
		Artisanat et commerce de détail	Restauration	Artisanat et commerce de détail	Restauration
UA et UAa	Centre-ville dense à vocation multifonctionnelle	Autorisés		Dans le secteur de centralité commerciale : autorisés	
				En dehors du secteur de centralité commerciale : interdits	
UB	1ères extensions urbaines à vocation multifonctionnelle	Autorisés		Dans le secteur de centralité commerciale : autorisés	
				En dehors du secteur de centralité commerciale : interdits sauf l'aménagement et l'extension limitée à 10% de la surface de plancher.	
UC - UCi	Extensions urbaines, à dominante pavillonnaire	Autorisés		Dans le secteur de centralité commerciale : autorisés	
				En dehors du secteur de centralité commerciale : interdits	
UE	Zone réservée aux activités économiques	Interdit	Autorisé	Interdit sauf magasin d'usine ou show- room (limité à 20% de la surface de plancher)	Interdit
UEa	Secteur à dominante artisanale permettant la gestion des commerces	Nouveau : interdit Existant : extension autorisée dans la limite de 30% de la surface de plancher	Autorisé	Interdit sauf magasin d'usine ou show- room (limité à 20% de la surface de plancher) Et sauf extension surface de vente de : +10% si commerce > 1000 m ² +20% si commerce < 1000 m ²	Autorisé
UEc	Secteur autorisant le commerce de périphérie	Autorisés		Autorisé si surface de vente > 300 m ² par unité commerciale et surface de plancher < 3800 m ² Commerce existant < 300 m ² : + 10% extension	Autorisé
UEd	Site de la déchetterie	Interdits		Interdits	
UG - UGs	Zone réservée aux équipements collectifs	Interdits		Interdits	
UT	Zone à vocation touristique et de loisirs (camping)	Autorisé si lié à une activité touristique ou de loisirs pratiquée sur la zone	Interdit	Autorisé si lié à une activité touristique ou de loisirs pratiquée sur la zone	Autorisé si accessoire à hébergement touristique ou camping
AUa	Zone à urbaniser à vocation d'habitat	Autorisé		Dans le secteur de centralité commerciale : autorisés	
				En dehors du secteur de centralité commerciale : interdits	
AUe	Zone à urbaniser à vocation d'activités	Interdit	Autorisé	Interdit	Interdit

Extrait zonage - PLU modifié



Secteur de centralité commerciale (L.151-16 du Code de l'Urbanisme)

2.2.2. Modification du règlement écrit :

> Le règlement des zones urbaines et des zones à urbaniser est modifié comme suit :

✓ Le règlement de la zone **UA** est modifié pour autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » **uniquement dans le secteur de centralité commerciale.**

✓ Le règlement de la zone **UB** est modifié pour :

- autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement dans le secteur de centralité commerciale

- en dehors de ce secteurs, seule l'extension des commerces existants dans la limite de 10% de la surface de vente existante sera autorisée.

✓ Le règlement de la zone **UC** est modifié pour autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement dans le secteur de centralité commerciale.

✓ Le règlement de la zone **UE** (hors sous-secteurs) est modifié pour :

- interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à l'exception :
 - des surfaces de vente liées à une activité autorisée (type magasin d'usine ou show- room), accolées ou intégrées au bâti d'activité et dans la limite de 20% de la surface de plancher de l'activité

- interdire la sous-destination « restauration ».

✓ Le règlement du secteur **UEa** est modifié pour :

- interdire la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à l'exception :
 - des surfaces de vente liées à une activité autorisée (type magasin d'usine ou show- room) , accolées ou intégrées au bâti d'activité et dans la limite de 20% de la surface de plancher de l'activité

- de l'extension des commerces existant dans la limite de :

- +10% de surface de vente pour les commerces de plus de 1000 m² de surface de vente

- +20% de surface de vente pour les commerces de moins de 1000 m² de surface de vente

✓ Le règlement du secteur **UEc** est modifié pour :

- autoriser la sous-destination « artisanat et commerce de détail », à la condition que la surface de vente soit supérieure à 300 m² par unité commerciale et inférieure à 3800 m² de surface de plancher. L'extension des commerces existants inférieurs à 300 m² de surface de vente sera autorisée dans la limite de + 10%.

- autoriser les surfaces de vente liées à une activité autorisée (type magasin d'usine ou show- room) , accolées ou intégrées au bâti d'activité et dans la limite de 20% de la surface de plancher de l'activité

✓ Le règlement de la zone **UT** est modifié pour autoriser la sous-destination « restauration » sous réserve qu'elle soit accessoire à une activité d'hébergement touristique ou camping.

✓ Le règlement de la zone **AUa** est modifié pour autoriser les sous-destinations « artisanat et commerce de détail » et « restauration » uniquement dans le secteur de centralité commerciale.

✓ Le règlement de la zone **AUe** est modifié pour interdire la sous-destination « restauration ».

3

Modifications concernant des secteurs d'OAP¹

Les modifications proposées concernant les secteurs d'OAP sont principalement motivées par :

- > Des difficultés techniques (accès, topographie,...), qui ont empêché la mise en œuvre opérationnelle de certains secteurs ;
- > La prise en compte des objectifs du SCOT Centre Ardèche, approuvé en 2022, notamment en matière de densité et de formes urbaines.

Le SCOT prescrit en effet une densité globale moyenne de 40 logements à l'hectare pour la commune pour la période 2020-2040. Alors que la densité moyenne estimée dans le PLU, pour les secteurs faisant l'objet d'OAP (c'est-à-dire les zones AUa, AU et des secteurs en zone UB ou UC) serait plutôt autour de 21,5 logements par hectare ;

- > Pour un secteur, il s'agit de rectifier des incohérences entre le règlement graphique et l'OAP.

3.1 Modification concernant l'OAP 1 – Gratenas Est

3.1.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit en premier lieu de rectifier une petite incohérence entre le périmètre faisant effectivement l'objet de cette OAP et les périmètres de la zone AUa et du secteur d'OAP figurant sur le règlement graphique : une petite partie de la parcelle AS 332, qui n'est pas concernée par l'OAP est classée en zone AUa (alors que le reste est en UB).

Cette erreur de délimitation concerne une surface de seulement 340 m².

- > Le règlement graphique sera rectifié pour faire correspondre le zonage AUa et la délimitation de l'OAP au périmètre effectivement concernée par l'OAP : la parcelle AS 332 sera intégralement classée en zone UB et exclue du périmètres soumis à OAP.
- > La superficie mentionnée dans l'OAP sera rectifiée en conséquence.

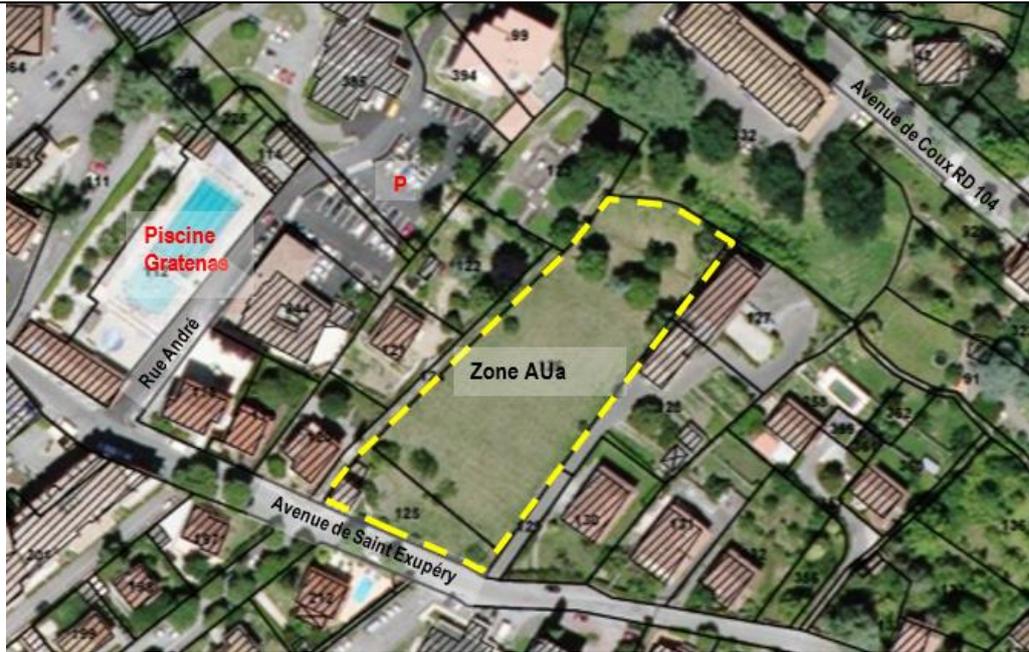
En termes de programmation, l'OAP actuelle impose 16 à 24 logements de type intermédiaire et ou collectif, ainsi que 25% de logements sociaux. La densité attendue est ainsi de 38 à 60 logements par hectare dans ce secteur.

Il est proposé :

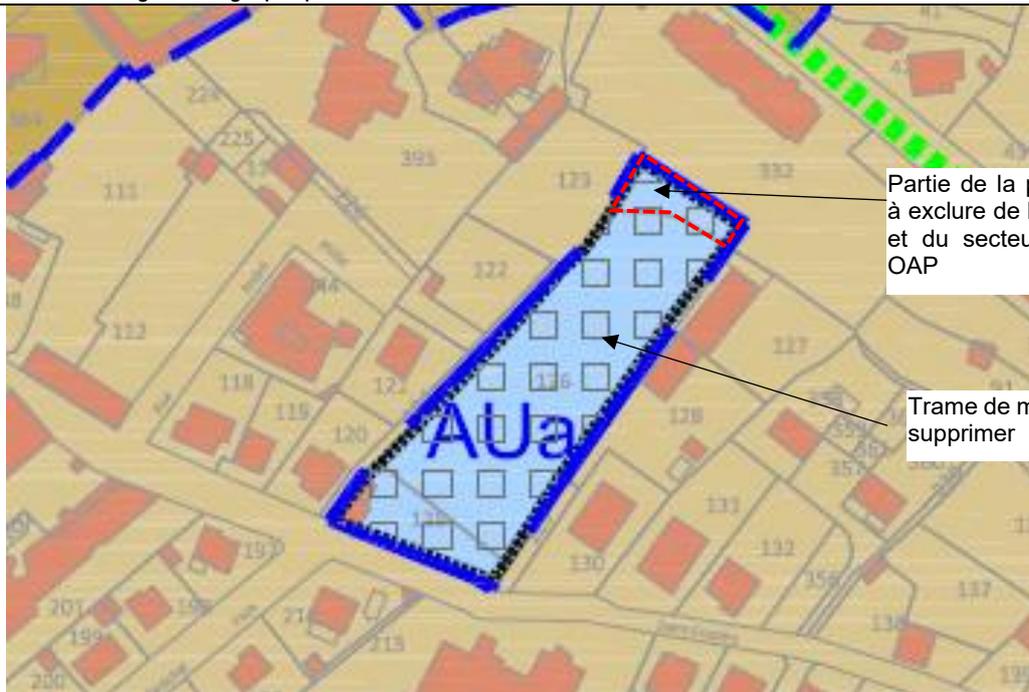
- > d'augmenter le nombre maximal de logements de 24 à 30 logements, afin de favoriser la densification du secteur, qui ne présente pas de contrainte topographique particulière ;
- > de supprimer l'obligation de réaliser un minimum de 25% de logements sociaux. En effet, d'une part la commune respecte déjà ses obligations en la matière avec un taux de près de 26% de logements sociaux et d'autre part, il est proposé d'instaurer cette servitude sur un autre secteur d'OAP (voir la modification concernant l'OAP n°5).

¹ OAP : Orientation d'aménagement et de programmation

Extrait de l'OAP actuelle : Délimitation de l'OAP n°1



Extrait du règlement graphique actuel :



Partie de la parcelle 332 à exclure de la zone AUa et du secteur soumis à OAP

Trame de mixité sociale à supprimer

 Secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

 Secteur de mixité sociale où est imposé un minimum de 25% de logement sociaux (L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

3.1.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

L'OAP n°1 « **Secteur Gratenas-Est** » est modifiée, en ce qui concerne la surface de la zone AUa concernée et la programmation de logements :

OAP modifiée

Situation

Ce secteur se situe à proximité immédiate du centre-ville. Il est desservi par l'avenue St-Exupéry et forme un quartier résidentiel.

Une zone AUa de ~~4600~~ 4200 m² est délimitée au sein de l'urbanisation existante. Le terrain concerné descend en pente douce vers le Nord-Est

[...]

Programmation des logements :

Environ 16 à ~~30~~ 24 logements, de type intermédiaires et/ou petits collectifs dominants, ~~comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux.~~

[...]

- **Modification du règlement écrit :**

> Le règlement de la zone AUa est modifié pour supprimer la règle liée à la servitude de mixité sociale. (La zone AUa de Gratenas Est étant la seule zone AUa concernée par cette servitude).

Règlement modifié

AUa 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

~~1-3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale~~

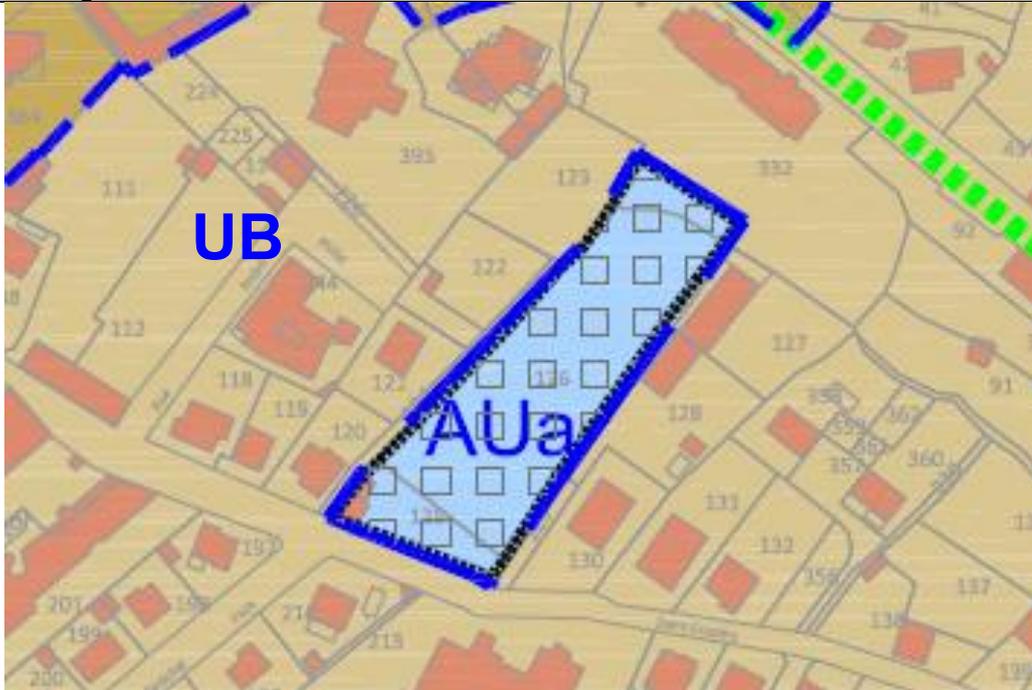
~~Dans les secteurs de mixité sociale identifiés aux documents graphiques au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% du nombre total de logements projetés affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLI ou autres).~~

- **Modification du règlement graphique**

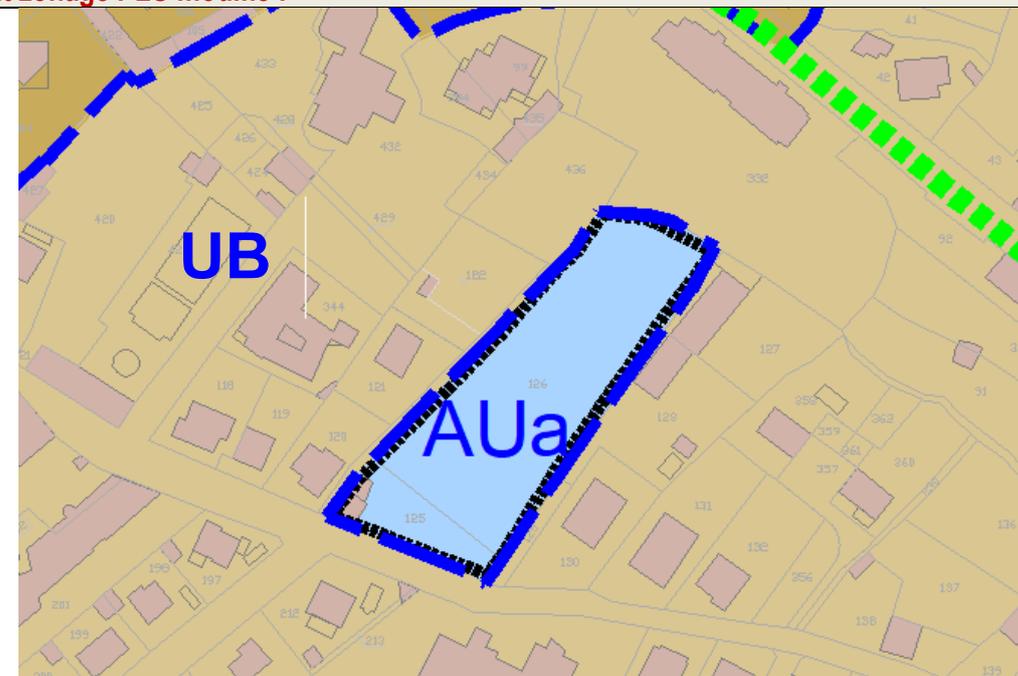
> Le plan de zonage est modifié :

- pour exclure la partie de parcelle AS 332 du périmètre du secteur soumis à OAP et de la zone AUa et l'intégrer en zone UB,
- pour supprimer la servitude de logements sociaux.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



3.2.2 Modification des pièces du PLU

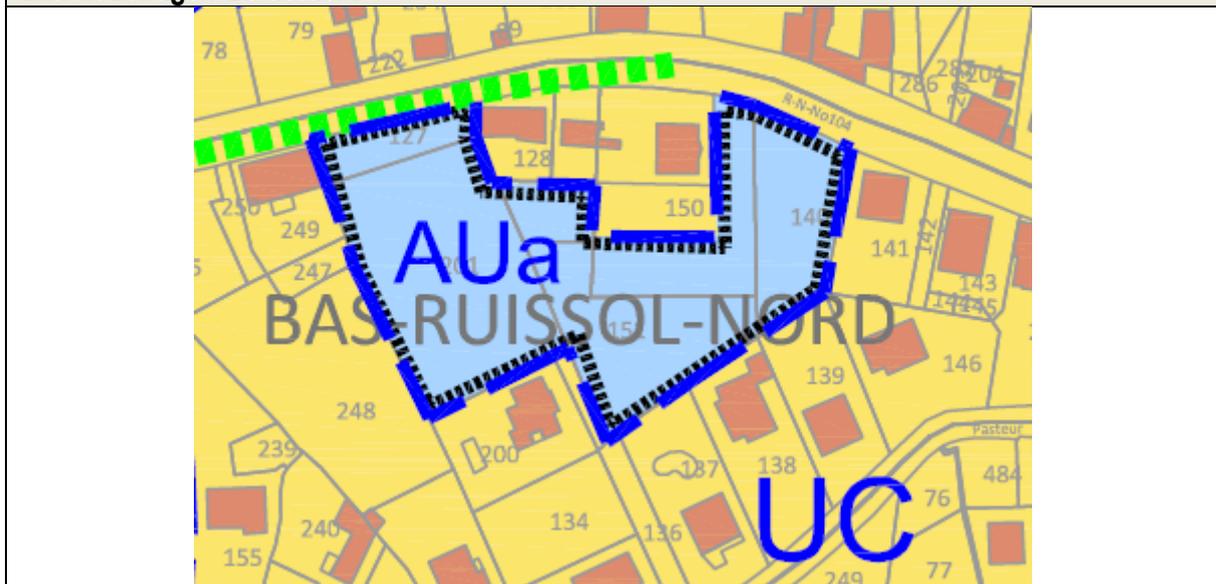
- Modification des OAP :

L'OAP 2 « Secteur Bas-Ruissol-Nord » est supprimée.

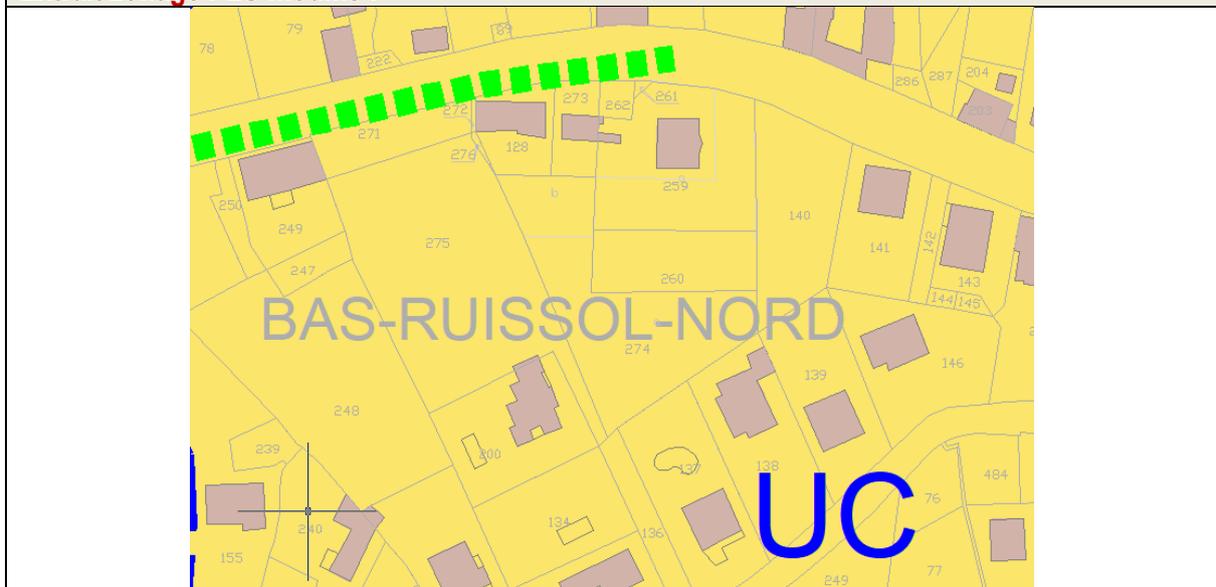
- Modification du règlement graphique

> Le plan de zonage est modifié pour supprimer cette zone AUa qui sera intégrée à la zone UC qui l'entoure et supprimer le périmètre d'OAP.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



3.3 Modification concernant l'OAP 3 – Le Fayar

3.3.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un tènement classé en zone AUa et situé le long du boulevard Henri Savy.

Cette zone AUa de 5700 m² correspond à un ancien parc de détente privé, qui était lié à l'usine située un peu plus au Sud sur le boulevard Henri Savy.

L'objectif du PLU actuel était de permettre l'implantation de 15 à 20 logements de type collectif ou intermédiaire sur ce secteur, tout en préservant le plus possible les arbres caduques existants.

Cet ancien parc d'agrément est aujourd'hui envahi par la végétation et seuls subsistent quelques vestiges des anciens aménagements d'agrément (bassin, balustres...).

Le terrain présente une forme de vallon très encaissé s'écoulant vers le Nord (vers le ruisseau de Paste) avec des versants Ouest et Est très abrupts.

Deux projets d'opérations de logements ont été à l'étude sur ce secteur. Aucun n'a pu aboutir, compte-tenu des fortes contraintes topographiques et de la complexité de gestion des eaux pluviales qu'aurait générée l'urbanisation de ce terrain.



La municipalité propose donc de redonner sa vocation de parc à ce secteur et de l'ouvrir au public, ce qui permettra de mettre en valeur la végétation existante, qui compte de grands arbres et de faire bénéficier la population de ce poumon vert au cœur d'espaces urbanisés. En outre, ce secteur étant situé entre l'Ouvèze et sa ripisylve au sud et le ruisseau de Paste un peu plus au Nord, il contribuera au maintien des fonctionnalités écologiques de ces cours d'eau et de leurs abords.

Il est donc proposé :

- de reclasser la zone AUa en secteur Ns, dans lequel sont uniquement autorisés :
 - Les aménagements et installations de plein air d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs : aires de jeux et de sports, aires de stationnement à condition que leur revêtement soit perméable, cheminements modes doux, espaces publics, places, square etc.
- de supprimer l'OAP 3 qui n'a plus lieu d'être
- de délimiter un emplacement réservé sur ce secteur au bénéfice de la commune pour un « parc public ».

3.3.2 Modification des pièces du PLU

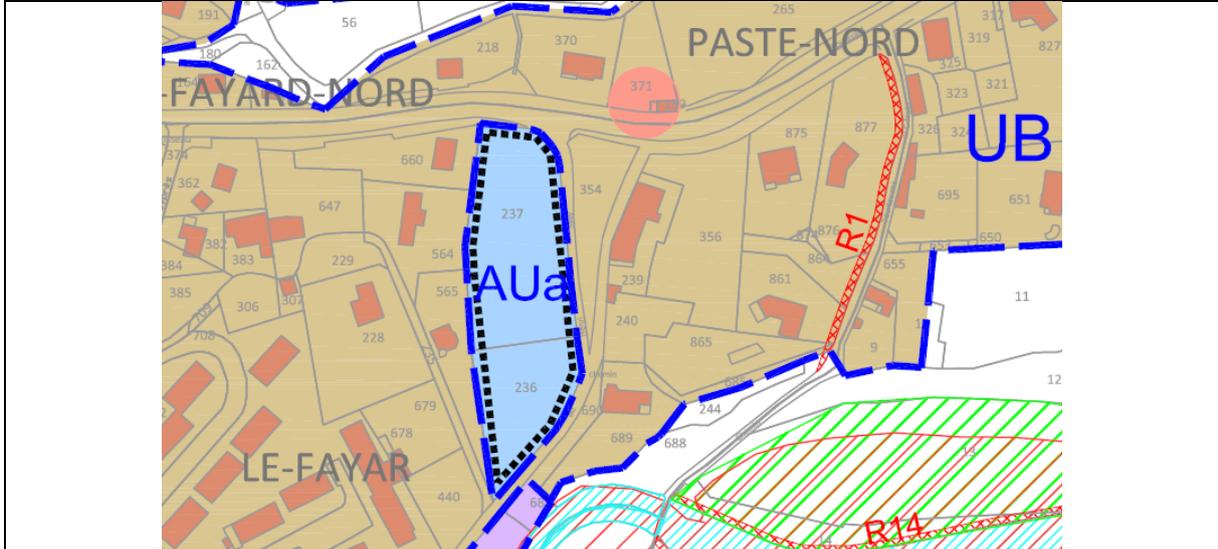
- **Modification des OAP :**

L'OAP 3 « Le Fayar » est supprimée.

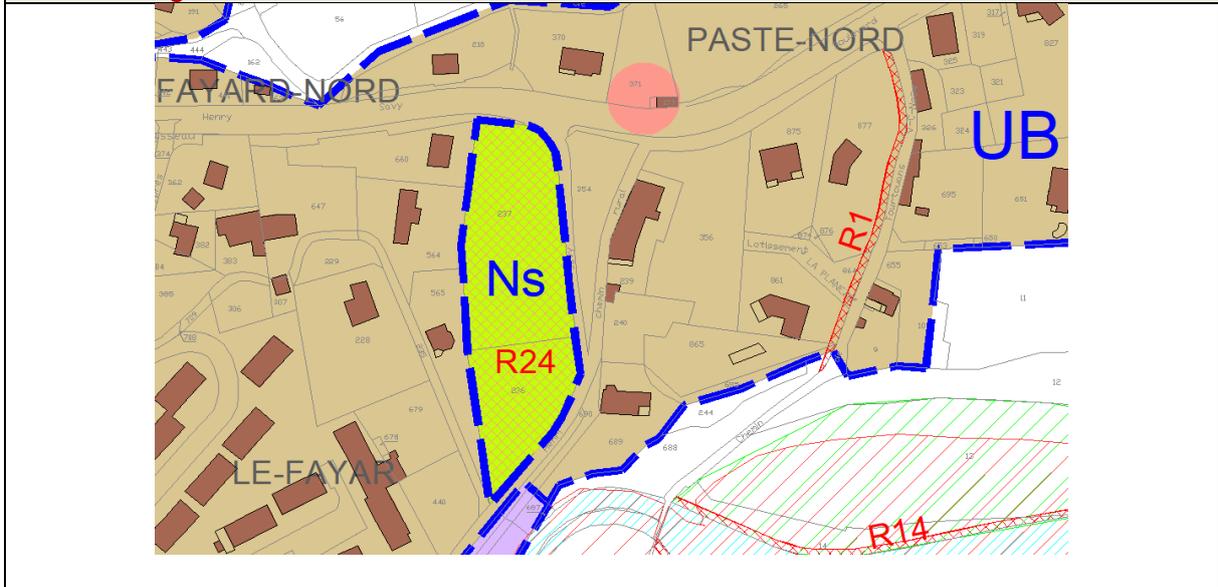
- **Modification du règlement graphique**

> La zone AUa du Fayar est reclassée en secteur Ns, le pointillé noir correspondant au secteur soumis à OAP est supprimé et un emplacement réservé (R24) est délimité au profit de la commune pour un parc public.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



3.4 Modification concernant l'OAP 4 – Secteurs Paste

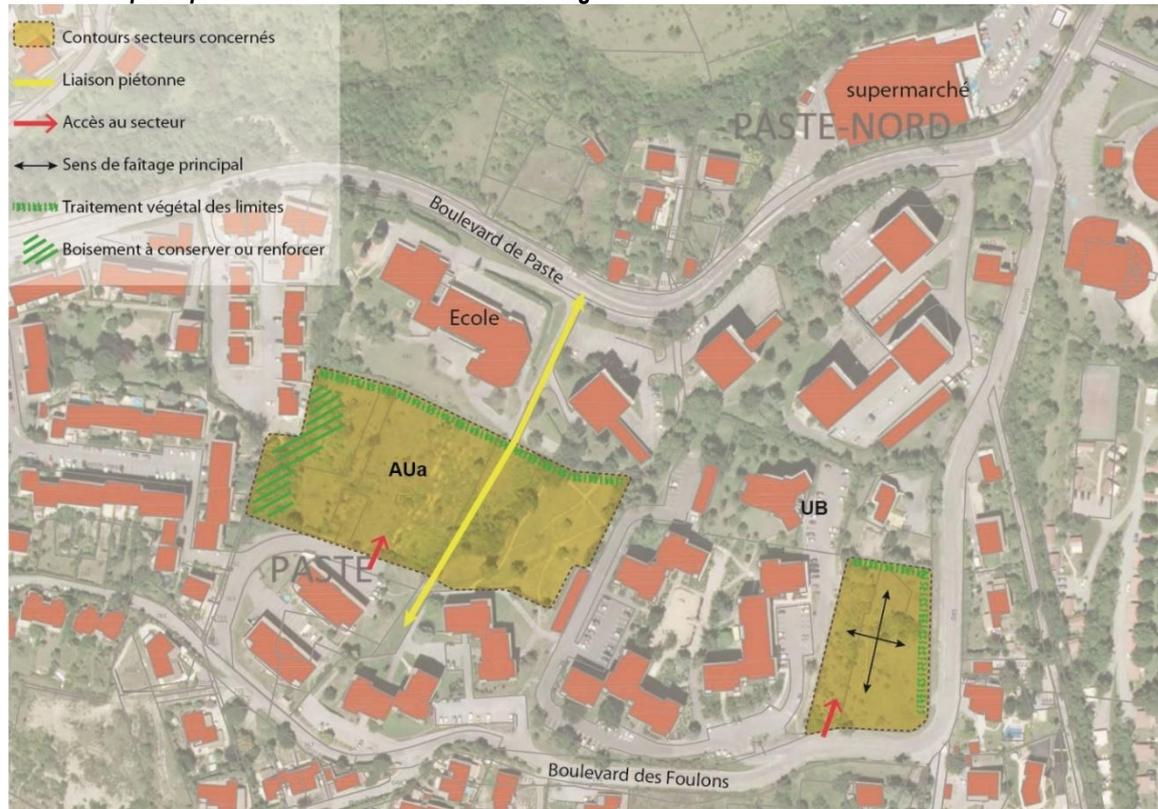
3.4.1 Contexte, objectifs et motivations

L'OAP actuelle porte sur deux secteurs situés entre le Boulevard de Paste au Nord et le Boulevard des Foulons au Sud, sur un plateau en pente descendante vers le Nord :

- une **zone AUa de 1 ha** entre l'école de Paste au Nord et des logements collectifs où 20 à 30 logements sont attendus (10 individuels groupés ou intermédiaires et 20 collectifs).
- un secteur de la zone UB de 3600 m² en continuité à l'Est d'en ensemble de logements collectifs et bordé par le boulevard des Foulons où 15 logements collectifs sont attendus.

Extrait de l'OAP actuelle

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Les terrains sont accessibles et, malgré quelques secteurs en pente, ne présentent pas de difficulté majeure d'aménagement.

Compte-tenu des objectifs du SCOT en matière de densité et de diversité des formes urbaines et compte tenu de l'environnement urbain qui est consacré à de l'habitat collectif, il est proposé de modifier l'OAP pour la zone AUa, afin de supprimer l'obligation de réaliser des logements individuels et de revoir à la hausse le nombre de logements attendus en imposant un minimum de 50 logements intermédiaires et/ou collectifs.

La densité attendue sur la zone AUa passera ainsi de 20-30 logements / ha à au moins 50 logements / ha.

3.4.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

> L'OAP 4 « Paste » est modifiée en ce qui concerne le nombre et la typologie des logements attendus sur la zone AUa concernée :

OAP modifiée

[...]

Principes d'aménagement

Desserte :

- La desserte sera assurée :
 - pour la zone AUa depuis l'impasse qui dessert un ensemble collectif au Sud, avant de rejoindre la rue des Pastouriaux qui relie les boulevards de Paste et des Foulons,
 - pour le secteur de la zone UB, à partir du boulevard des Foulons au Sud-Ouest du secteur.
- Un cheminement piéton est prévu (inscrit en emplacement réservé au PLU), il traverse la zone du Nord au Sud et permettra de relier les ensembles d'habitat existants au Sud au Boulevard de Paste et à l'école.

Programmation des logements :

- **Zone AUa (1 ha) : 20 à 30 50 logements attendus au moins**, sous la forme de ~~10 logements individuels groupés ou intermédiaires~~ et 20 logements collectifs et/ou intermédiaires environ.
- **Zone UB (0,36 ha) : 15 logements collectifs attendus au moins**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes respecteront le sens des faitages indiqué sur le schéma pour le secteur en zone UB.

Les stationnements et l'organisation des circulations à l'intérieur du site :

- Les stationnements pourront être collectifs et/ou individualisés.
- D'une façon générale la circulation automobile à l'intérieur des opérations devra être réduite et plutôt localisée au pourtour du côté de l'accès, de façon à dégager des cœurs d'ilots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

Paysage - Environnement :

- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.
- Zone AUa : la limite Nord sera traitée de manière végétale. Le boisement marquant le talus à l'Ouest sera conservé voire renforcé.
- Secteur de la zone UB : les limites Nord et Est seront traitées de manière végétale.

3.5 Modification concernant l'OAP 5 – Avenue Pasteur

3.5.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur de 2900 m² en zone UB, inséré entre deux immeubles collectifs, au Nord de l'hôpital..

L'objectif de l'OAP est l'implantation d'au moins 16 logements de type collectif sur ce secteur facilement accessible depuis l'avenue Grosjeanne.

Il est proposé d'ajouter une servitude de mixité sociale imposant un minimum de 25% de logements sociaux sur ce secteur.

Par ailleurs ce secteur a été par erreur dénommé « avenue Pasteur » alors qu'il est situé sur l'avenue de Grosjeanne, qui prolonge l'avenue Pasteur. La dénomination de l'OAP sera donc rectifiée.



3.5.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

> L'OAP 5 « Avenue Pasteur » est complétée afin de préciser qu'au moins 25% de logements sociaux sont attendus et elle est renommée « Avenue de Grosjeanne ».

OAP modifiée

SECTEUR AVENUE DE GROSJEANNE PASTEUR

Situation

Secteur entre l'avenue de Grosjeanne, qui prolonge l'avenue Pasteur et la route d'Aubenas (RD104) : il correspond à 2900 m² en zone UB, inséré entre deux immeubles collectifs, en face de l'hôpital.

[...]

Principes d'aménagement

[...]

Programmation des logements :

– 16 logements collectifs attendus au moins, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux.

[...]

- **Modification du règlement écrit :**

> Le règlement de la zone UB est modifié pour ajouter la règle liée à la servitude de mixité sociale.

Règlement modifié

AUa 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

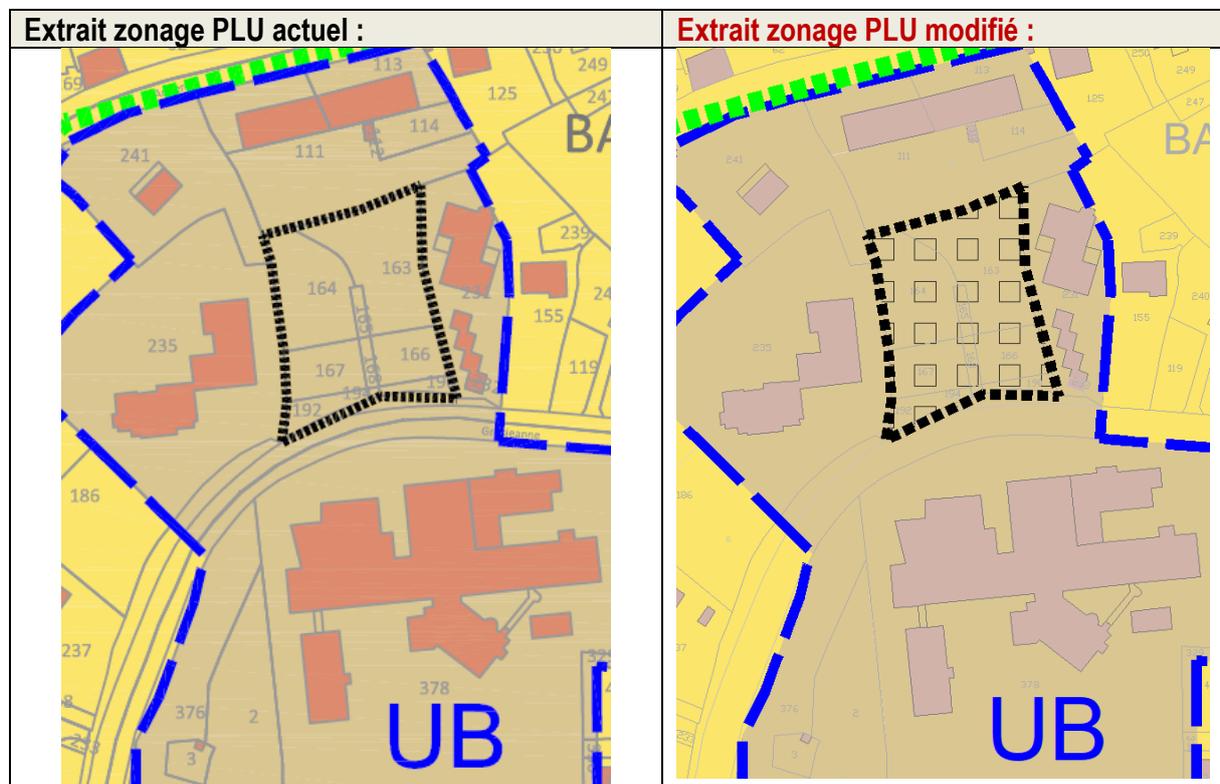
[...]

1-3- Règles favorisant la mixité fonctionnelle et sociale

Dans le secteur de mixité sociale identifié aux documents graphiques au titre de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme, tout programme de construction ou d'aménagement à destination d'habitation devra prévoir un minimum de 25% du nombre total de logements projetés affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (PLAI, PLUS, PLI ou autres)..

- **Modification du règlement graphique**

> La trame de servitude de mixité sociale imposant un minimum de 25% de logements sociaux est ajoutée sur le secteur.



3.6 Modification concernant l'OAP 6 – Secteur Ouvèze

3.6.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette OAP concerne un secteur situé à l'Ouest du Boulevard du Vivarais dans un terrain pentu marqué par un talweg central et comprenant :

- une zone AU de 0,76 ha dans la partie Ouest ;
- à l'Est, un secteur de 0,78 ha en zone UC, le long du Boulevard.

Ce secteur s'inscrit dans un quartier d'habitat pavillonnaire.

L'OAP actuelle prévoit :

- sur la zone AU de 0,76 ha : 5 à 6 logements individuels (dont 25% de logements sociaux)
- sur le secteur de la zone UC de 0,78 ha : 4 à 5 logements individuels.

Les accès sont limités puisque :

- la partie Est (en zone UB) est uniquement accessible depuis le boulevard du Vivarais, qui est en contre-haut du terrain
- la partie Est (zone AU) est uniquement accessible depuis l'impasse de Serre.



Extrait de l'OAP actuelle

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Il est proposé :

- de distinguer la zone AU du secteur en zone UC sur le schéma de l'OAP afin d'en faciliter la compréhension ;
- de diversifier les logements attendus en prévoyant également du logement groupé ou intermédiaire et pas seulement du logement individuel, ce qui permettra d'augmenter le nombre de logements attendus. Toutefois, le nombre de logements doit rester compatible avec les accès limités et la topographie contraignante.

Ainsi le nombre de logements proposé est de :

- 10 à 12 logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires (dont 25% de logements sociaux) sur la zone AU de 0,76 ha.
- 7 à 10 logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires sur le secteur de la zone UC de 0,78ha.

La densité moyenne attendue sur l'ensemble de l'OAP passera ainsi de 6-7 logements/ha à 11-15 logements /ha.

3.6.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

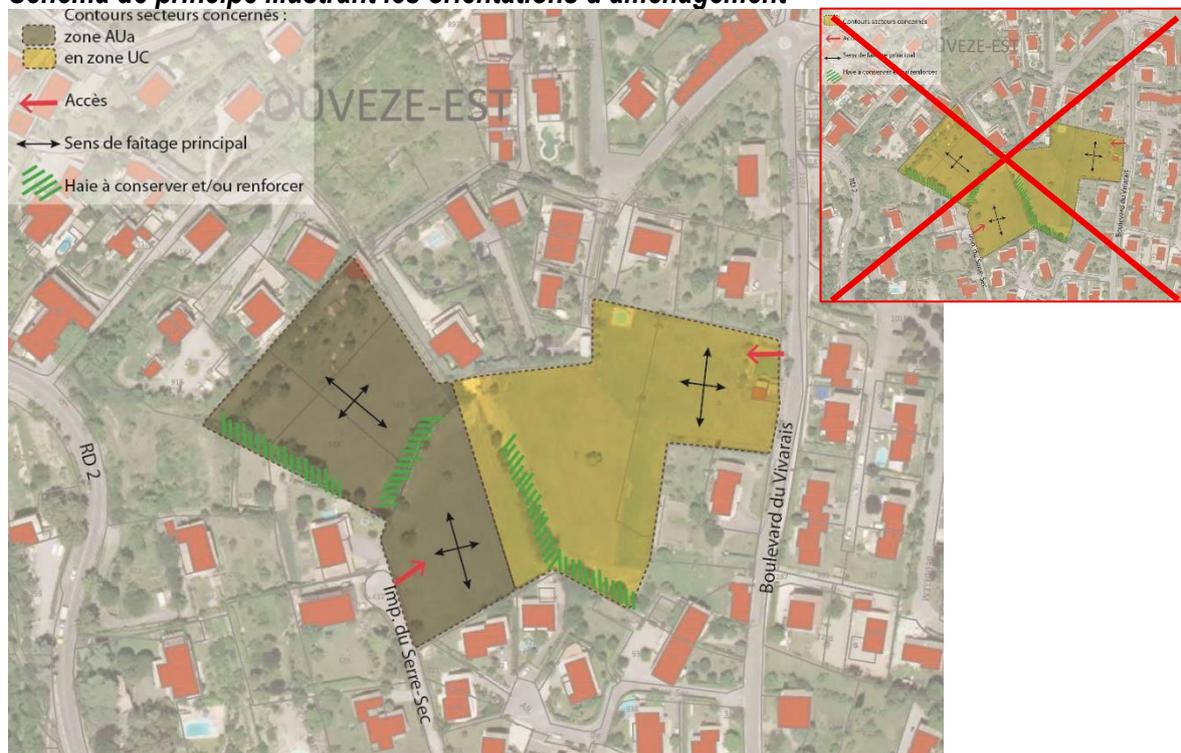
> L'OAP 6 « Secteur Ouvèze » est modifiée :

- pour distinguer la zone AU du secteur en UC sur le schéma de principe
- pour modifier le nombre et la typologie des logements attendus.

OAP modifiée

[..]

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

- Secteur de la zone UC : elle est assurée à partir du Boulevard du Vivarais à l'Est.
- Zone AU : elle sera assurée à partir de l'impasse de Serre à l'Ouest.

Programmation des logements :

- **Secteur de la zone UC (0,78ha) : 7 à 10 logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires** ~~4 à 5 logements individuels~~ attendus.
- **Zone AU (0,76 ha) : 10 à 12 logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires** ~~5 à 6 logements individuels~~ attendus dont 25% de logements locatifs sociaux.

[...]

3.7 Modification concernant l'OAP 7 – Chemin des Grads

3.7.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur situé à au Sud du collège, enclavé entre 3 voies : chemin des Grads, Chemin de Tauléac et Avenue P. Bozon.

Dans ce secteur classé en zone UC, une surface de 0,76 ha reste disponible et fait l'objet de cette orientation d'aménagement.

L'urbanisation périphérique est de type pavillonnaire.

Extrait de l'OAP actuelle

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement

- Contour secteur concerné
 - Traitement végétal des limites
 - Haie à conserver et /ou renforcer
 - Accès au secteur
 - Sens de faitage principal

Principes d'aménagement

Desserte :

- Elle sera organisée à partir des voies périphériques en mutualisant les accès pour limiter les sorties individuelles sur ces voies.

Programmation des logements :

- **Environ 12 logements individuels purs et groupés attendus.**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes bâtis seront orientés perpendiculairement ou parallèlement aux voies périphériques en privilégiant les orientations au sud.
- La hauteur des constructions ne dépassera pas R+1+combles.

Paysage - Environnement :

- Les haies existante seront maintenues, voire renforcées.
- Les limites bordant le chemin des Grads à l'Est et l'avenue Bozon à l'Ouest seront traitées de manière végétale.
- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

La densité exigée (16,4 logement/ha) est très en deçà des orientations du SCOT alors que les terrains sont quasiment plats et facilement accessibles.

Au regard des critères du SCOT, il faudrait envisager :

- d'augmenter le nombre de logements attendus et de proposer des typologies de type petit collectif et/ ou logements groupés / intermédiaires.
- d'affecter à chacune des deux propriétés concernées un minimum de logements.

Il est donc proposé de modifier la programmation de logements comme suit :

- Sur le tènement Ouest (A) de 0,33 ha : 8 à 10 logements en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé.
- Sur le tènement Est (B) de 0,45 ha : 12 à 15 logements en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé.

Ainsi la densité attendue sur ce secteur passera de 16,4 à 26 – 32 log/ha.

3.7.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

> L'OAP 7 « Secteur Ouvèze » est modifiée :

- pour distinguer les 2 propriétés sur le schéma de principe
- pour modifier le nombre et la typologie des logements attendus.

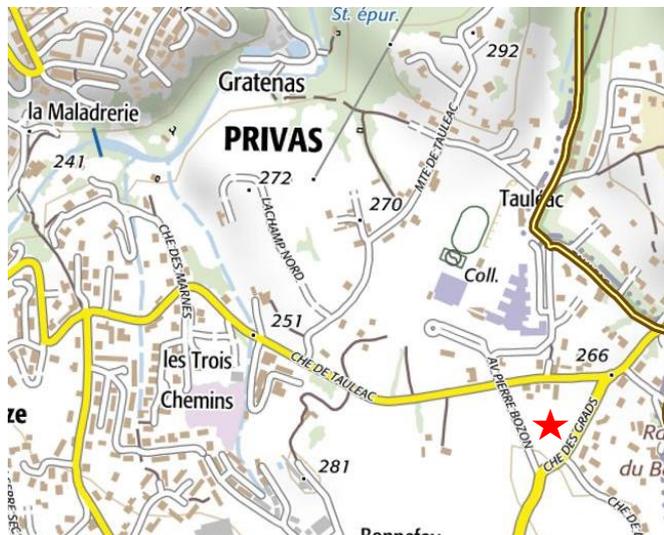
OAP modifiée

Situation

Secteur au Sud du collège, enclavé entre 3 voies : chemin des Grads, Chemin de Tauléac et Avenue P. Bozon.

Dans ce secteur classé en zone UC, une surface de 0,76 ha **composée de 2 tènements** reste disponible et fait l'objet de ces orientations d'aménagement.

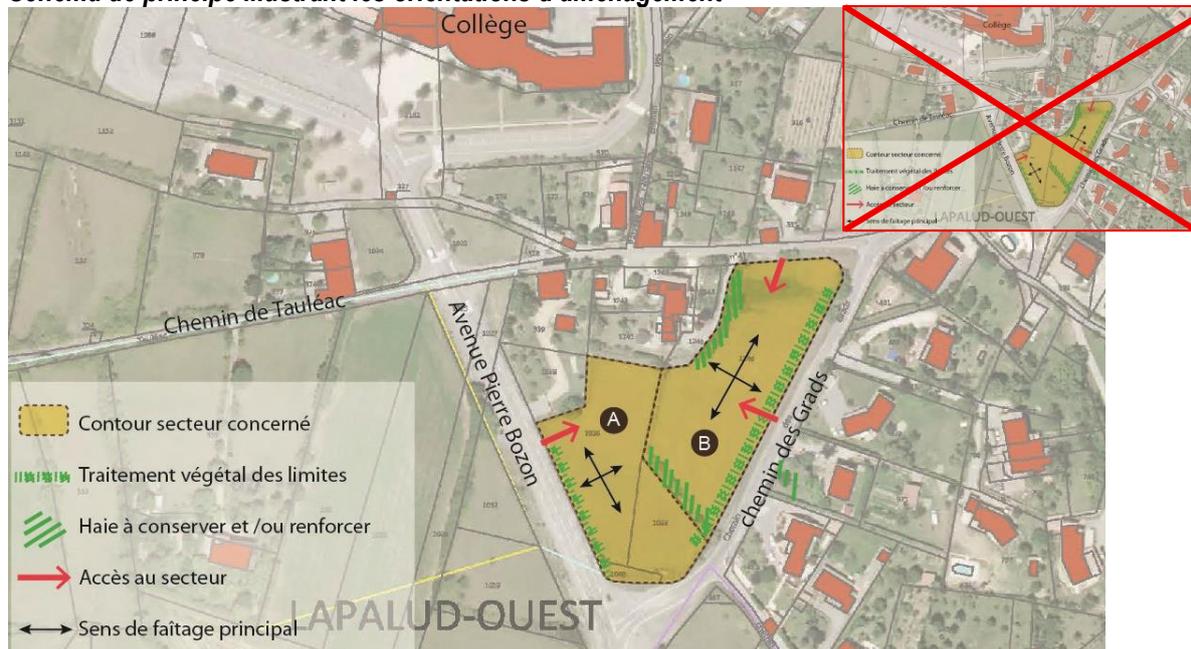
L'urbanisation périphérique est de type pavillonnaire.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ce secteur afin d'optimiser l'utilisation des terrains et diversifier l'offre de logements, tout en tenant compte du contexte urbain d'habitat individuel.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagementDesserte :

- Elle sera organisée à partir des voies périphériques en mutualisant les accès pour limiter les sorties individuelles sur ces voies. (Les accès sont mentionnés à titre indicatif sur le schéma de principe)

Programmation des logements :

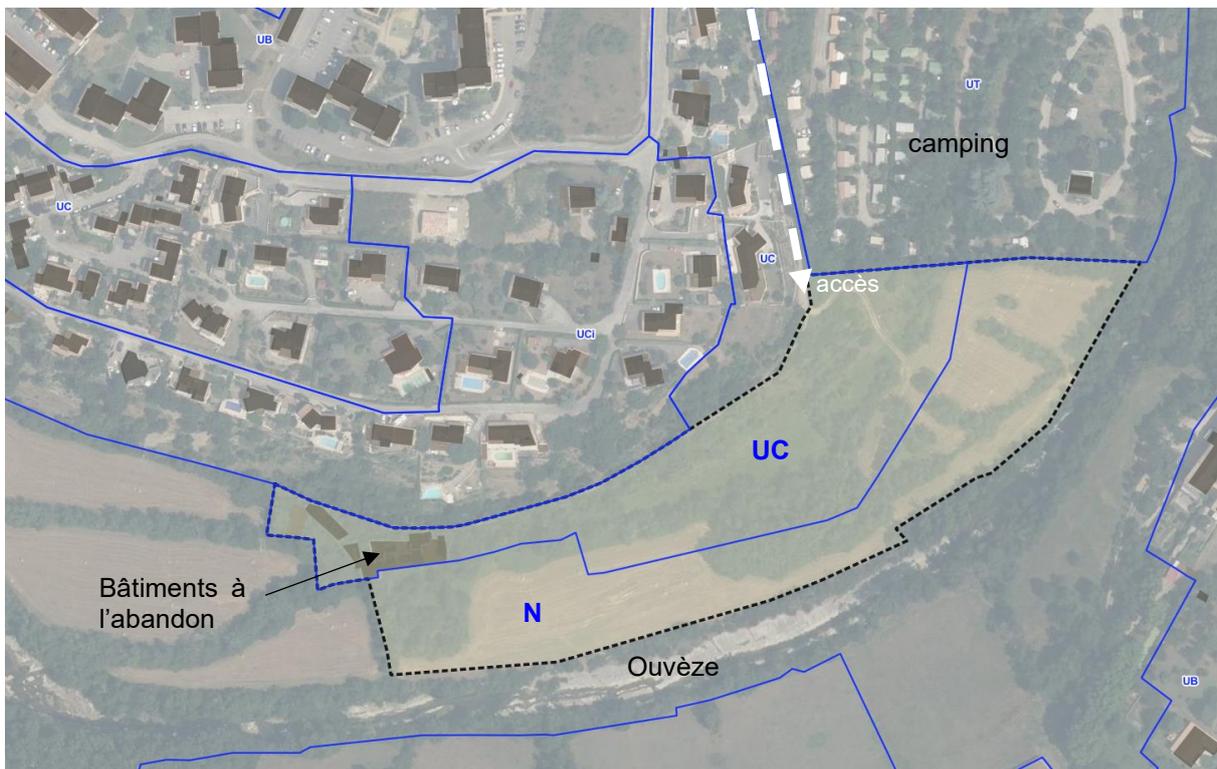
- ~~Environ 12 logements individuels purs et groupés attendus.~~
- **Tènement A : 8 à 10 logements en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé.**
- **Tènement B : 12 à 15 logements en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé.**

[...]

3.8 Modification concernant l'OAP 10 – Les Foulons

3.9 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur aujourd'hui à l'abandon, situé entre une zone d'habitat résidentiel (lotissement les Foulons) et le camping, côté Nord, et la ripisylve de l'Ouvèze au sud. Ce secteur est accessible depuis le boulevard des Foulons par un chemin de desserte qui longe le site au Nord, jusqu'aux bâtiments à l'extrême Ouest du site. Ces bâtiments composés d'une ancienne ferme et d'un ancien moulinage sont en très mauvais état (toitures en grande partie effondrées).



Le secteur d'OAP concerne :

- une zone UC pour la partie haute du site (1,6 ha environ),
- une zone N pour la partie basse (1,8 ha environ) au bord de l'Ouvèze, en partie soumise au risque d'inondation.

Pour la partie en zone UC, l'OAP correspond au projet de résidence seniors qui avait alors été élaboré.

Pour la partie basse en zone N, l'OAP prévoit un espace vert de détente et découverte de la nature, ouvert au public.

Le projet de résidence seniors n'a finalement pu aboutir. Il est donc nécessaire aujourd'hui de revoir l'OAP afin d'en supprimer les éléments strictement liés à ce projet de résidence seniors et de ne plus cibler la programmation uniquement sur de l'habitat réservé aux seniors.

Compte-tenu de la situation en surplomb de l'Ouvèze et de l'environnement relativement naturel, il est proposé de programmer essentiellement des logements collectifs dans ce secteur, dans l'objectif de compacité du bâti afin de préserver un maximum d'espaces verts.

Les orientations concernant l'espace de détente en zone N seront maintenues.

Le secteur avait fait l'objet d'une étude faune et flore détaillée. La prise en compte des fonctionnalités écologiques et du respect des objectifs de conservation des écosystèmes existants avaient permis de définir des mesures de réduction d'impact, d'encadrement écologique des travaux et la réalisation des mesures d'accompagnement et des mesures de compensation. Ces mesures sont donc intégralement maintenues dans l'OAP.

Un emplacement réservé (R17) figure au PLU actuel pour l'élargissement du chemin d'accès communal. La commune est maintenant propriétaire de l'emprise nécessaire, cet emplacement réservé sera donc supprimé.

3.9.1 Modification des pièces du PLU

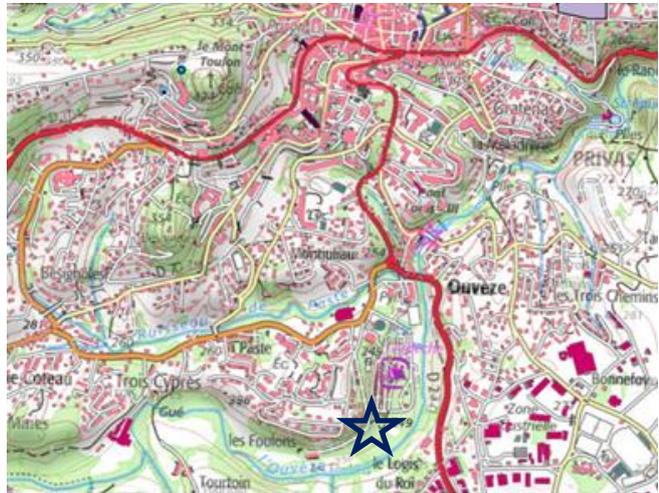
- **Modification des OAP :**

> L'OAP 10 « Les Foulons » est modifiée.

OAP modifiée

Situation

Le site se situe à 1,2 km du centre-ville, au-dessus de l'Ouvèze
 Il s'agit d'un secteur aujourd'hui à l'abandon, situé entre une zone d'habitat résidentiel (lotissement les foulons) et le camping et la ripisylve de l'Ouvèze.

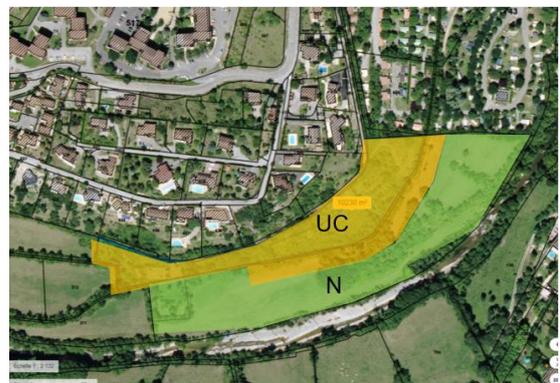
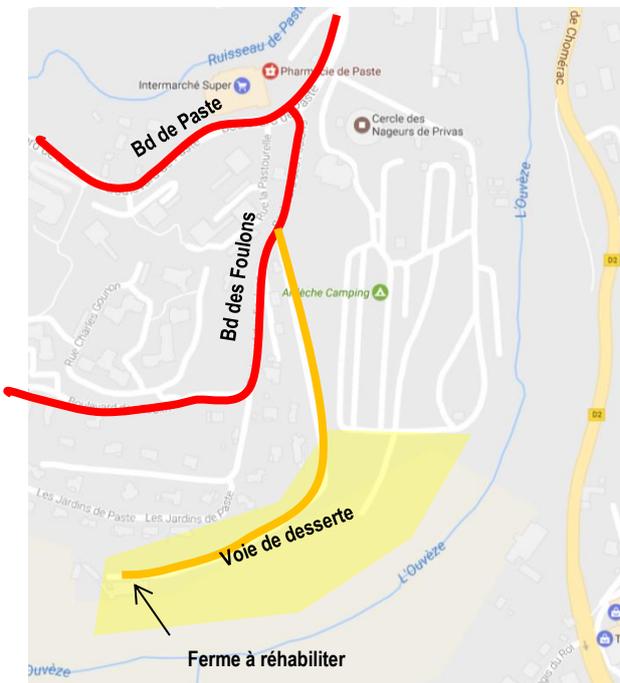


L'OAP concerne :

- un secteur de 1,6 ha environ en zone UC dans la partie haute, comprenant les anciens bâtiments
- un secteur de 1,8 ha environ classé en zone N, en partie concerné par des risques inondation.

Il est accessible depuis le Boulevard de Paste, (desservi par les transports en commun), puis le boulevard des Foulons par un chemin de desserte qui longe le site au Nord jusqu'à la ferme (ancien moulinage) des Foulons. La partie Nord de ce chemin s'insère entre le camping de Privas et la zone d'habitat.

Au bout de la desserte, les bâtiments composés d'une ancienne ferme et d'un ancien moulinage sont en très mauvais état.



Secteurs de la zone UC et de la zone N concernés par l'OAP

Desserte et accès

Le site actuel

[...]

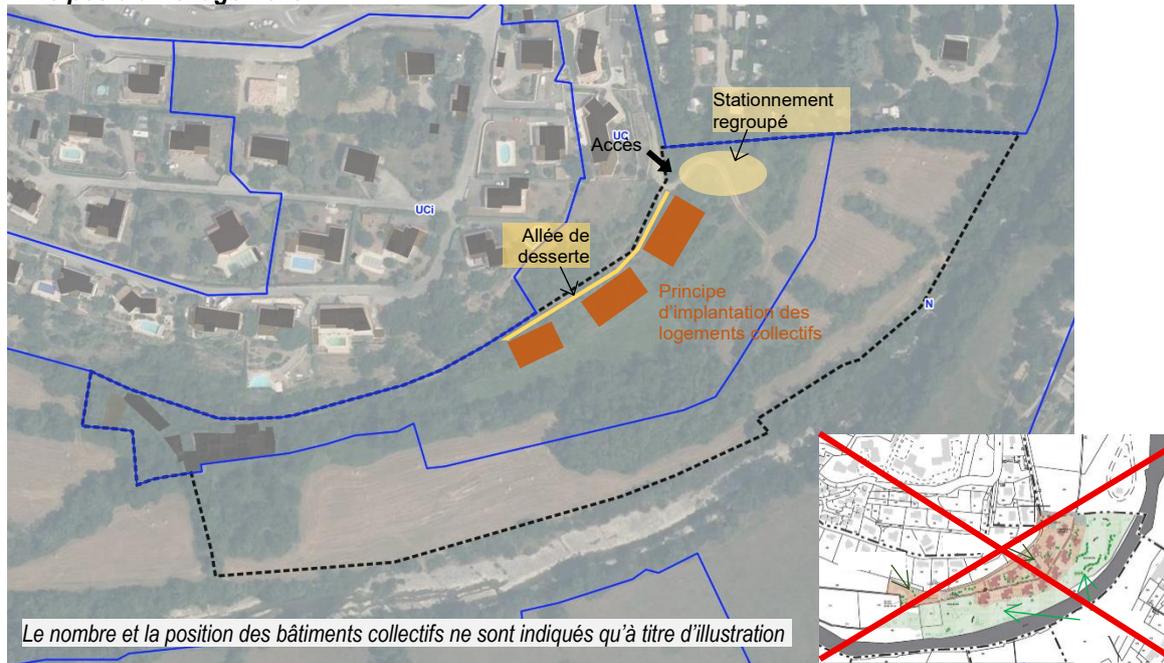
Enjeux et objectifs

Valoriser un patrimoine bâti et un site aujourd'hui à l'abandon **par l'aménagement** :

- en partie haute (classée en zone UC) : **d'une résidence à destination des seniors par l'implantation de logements** et la réhabilitation des anciens bâtiments ;
- en partie basse (classée en zone N) : **par l'aménagement** d'un espace vert de détente et de découverte de la nature, ouvert au public, le long des berges de l'Ouvèze.

~~En ce qui concerne l'accueil des personnes âgées, l'objectif est de créer une alternative aux structures d'accueil classiques, en valorisant la mutualisation des services, la vie sociale proposée au travers des acteurs locaux (associations, médecins et kinés, école infirmières), tout en maintenant une certaine indépendance. Un travail en collaboration avec les partenaires financiers locaux et les organismes d'état vise à offrir un accueil à un coût modéré.~~

Principes d'aménagement



1- En zone UC :

~~Implantation d'une résidence seniors composée de bâtiments en rez-de-chaussée~~ **Construction de logements** implantés de manière parallèle à la pente et réhabilitation des anciens bâtiments à l'ouest de la zone ; La voie qui dessert le site sera aménagée avec des stationnements regroupés vers l'entrée du site d'une part et à proximité des anciens bâtiments à réhabiliter d'autre part.

Programmation :

25 à 30 logements, en majorité de type collectif en R+2 maximum.

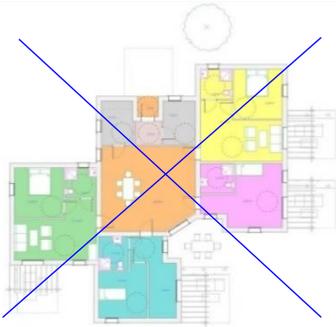
Des logements sont également possibles dans le cadre de la réhabilitation des anciens bâtiments.

> Une résidence permettant l'accueil de 50 à 60 personnes âgées dans 14 à 15 modules d'habitation comprenant :

- **des pièces à usage privatif : une chambre par personne ou couple, une salle d'eau PMR et un coin salon,**
- **une salle commune de restauration, avec petit office (réchauffage des repas) et une salle d'accueil (pour la famille ou le médecin par exemple).**

Chaque module est relié à 3 ou 4 chambres, accueillant ainsi au minimum 3 à 4 personnes, et au maximum, 8.

Exemple d'organisation d'un module de 4 chambres :



Orange et gris : espaces communs
Autres couleurs : 4 espaces privatifs.

> A l'entrée de la résidence, un local commercial multiservices (journaux, petit nécessaire toilette, quelques victuailles etc.) pourra être envisagé, afin d'offrir aux résidents un appont sur leurs courses, et aux visiteurs, la possibilité de faire quelques achats pour leurs séniers.

> La réhabilitation des anciens bâtiments pour :

— des locaux de services et de loisirs :

Il peut être pensé un aménagement des plateaux, avec une répartition des salles, pour des activités telles que le yoga, la sophrologie, et les travaux manuels. Des locaux informatiques, bibliothèques, expositions peuvent aussi être envisagés. Ces lieux seront accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

— des logements ou hébergements à vocation locative :

Il est envisagé de proposer un partenariat avec les structures locales d'enseignement supérieur (école d'infirmières, BTS etc.), pour offrir des studios/T1 et 2, à loyer maîtrisé à destination des étudiants. Cela permettra de créer des espaces générationnels, toujours dans l'idée de stimuler la rencontre et le lien social.

Insertion paysagère et environnementale :

Les bâtiments collectifs seront implantés plutôt en partie haute afin de ménager les espaces verts côté Ouvèze et de manière à préserver le plus d'arbres de haute tige possible.

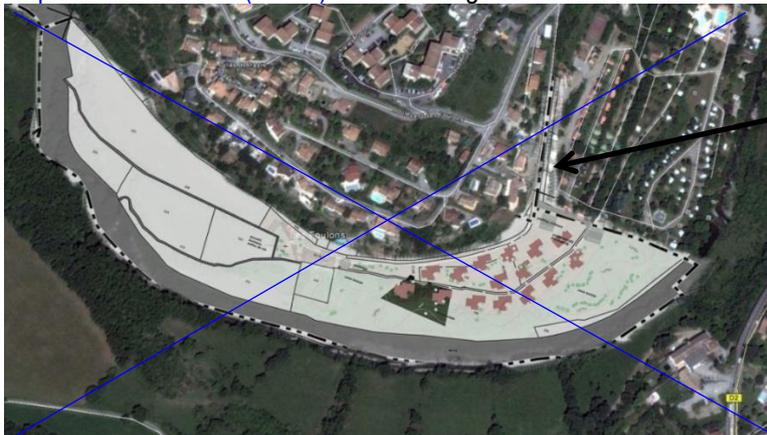
Les espaces non bâtis et non nécessaires à la circulation des véhicules et au stationnement seront obligatoirement végétalisés.

Les murs ou murets de clôture sont interdits et les clôtures devront être perméables à la petite faune.

Les réseaux :

La desserte en eau potable et assainissement collectif se fait au droit de la parcelle.

Voirie : l'accès au site se fait depuis un chemin carrossable à partir du chemin des Foulons, qui fait l'objet d'un emplacement réservé (ER 17) et dont l'élargissement sera nécessaire est prévu.



Insertion du projet

2- En zone N :

Aménagement (en partenariat avec la commune) d'un espace vert de détente et de découverte de la nature, ouvert au public, au bord de l'Ouvèze dans le respect de la ripisylve existante. Ce lieu permettra de déambuler le long de la rivière, en découvrant tous les intérêts naturels et patrimoniaux. La protection de l'environnement restera une priorité dans l'aménagement de cet espace.

L'accès à la partie « parc de détente » se fera depuis la même voie que les logements qui desservent la résidence séniers. Des espaces de stationnement mutualisés à l'entrée de la résidence séniers permettront également au visiteur de se garer pour accéder au parc. Le parc sera également accessible par le cheminement piétonnier le long des rives de l'Ouvèze et qui fait l'objet de l'emplacement réservé n°14.

Le bas des zones privatives des modules d'habitation de la résidence sénior sera clos (par des plantations et éventuellement une petite barrière etc.) afin d'éviter les pénétrations non contrôlées

L'idée est de permettre la découverte de l'espace naturel des bords de l'Ouvèze, avec en atout, la balade le long de la rivière (comme elle existe aujourd'hui).

Celle-ci pourra être couplée éventuellement à un parcours santé, un arborétum, ou un plateau de sport sur herbe (foot ou rugby par exemple).

Cet espace de détente doit se penser ludique (pour les enfants), sportif (pour les ados/adultes) et accessible par des cheminements doux engravés (pour les personnes âgées ou PMR).

Des bancs, et des espaces de détente peuvent s'envisager çà et là, pour lire ou contempler.

Le sentier 'rivière' pourra s'accompagner de panneaux pédagogiques, sur le lieu, la faune et la flore.

La zone verte conservée, sera mise à disposition de la commune de Privas. Elle sera créée et entretenue par les services techniques (service espaces verts).

Environnement :

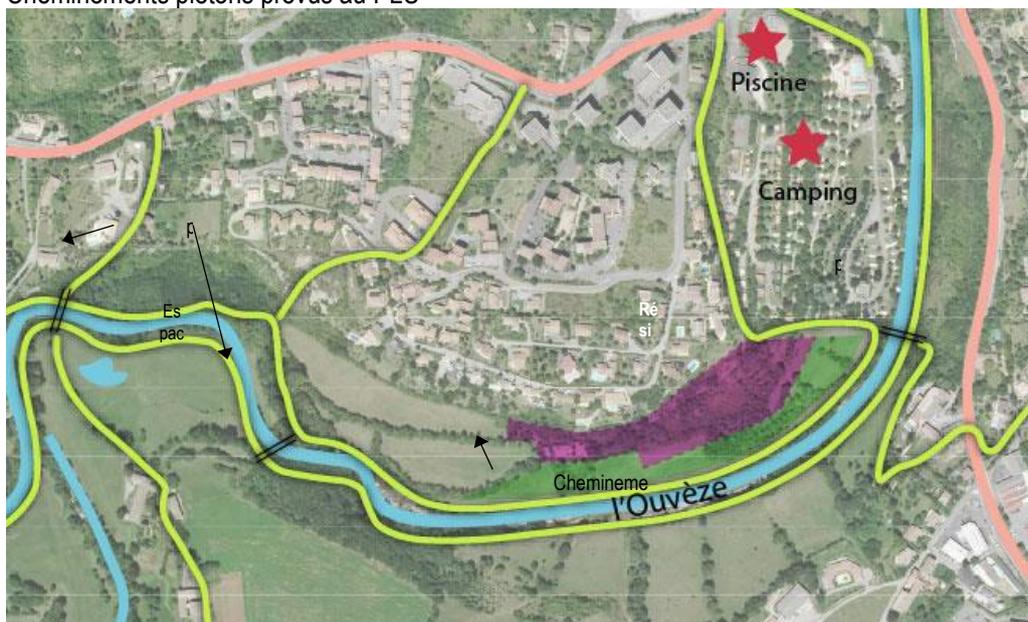
Ce site a fait l'objet, au regard de sa sensibilité (proximité de zones humides, de périmètres officiels, de rivière, de milieux naturels présentant des espèces protégées, etc.), d'une étude faune et flore détaillée.

La prise en compte des fonctionnalités écologiques et du respect des objectifs de conservation des écosystèmes existants ont permis de définir des mesures de réduction d'impact, d'encadrement écologique des travaux et la réalisation des mesures d'accompagnement et des mesures de compensation. Pour cela, le parc naturel Régional des Mont d'Ardèche s'associe au projet.

Ces engagements soulignent en particulier :

1. L'importance de préserver les milieux naturels bordant le projet de résidence, en particulier par des mesures :
 - a. De mises en défens, solides et précisément identifiées.
 - b. De suivi par un écologue spécialisé de toute la phase chantier afin de s'assurer de la préservation des dites zones sensibles et de la bonne conduite du chantier à proximité d'une zone humide.
2. L'importance d'assurer sur le long terme les continuités écologiques sur la commune par des mesures :
 - a. Visant à maintenir et favoriser les continuités écologiques au droit du projet et plus largement en compensation sur la commune de Privas.
 - b. Visant à assurer une certaine transparence écologique du futur aménagement et une intégration écologique qualitative au sein de son environnement.
 - c. Visant à s'engager pleinement dans un aménagement à forte naturalité et une gestion écologique (plan de gestion) des futurs espaces naturels bordant l'Ouvèze.
 - d. Visant à mieux protéger les espaces boisés.

Cheminements piétons prévus au PLU



Mesures de réduction à prévoir pour la phase travaux :

- > Adaptation du calendrier des travaux aux enjeux du site en identifiant les périodes les moins critiques : débiter les travaux lourds (sondages archéologiques, dessouchage, extraction du bois, terrassement, construction des ouvrages, etc.) entre début septembre et fin février ; Si ce n'est pas le cas (travaux discontinus ayant permis la repousse de la végétation par exemple), les travaux devront être effectués hors période de reproduction des espèces.
- > Matérialisation physique des secteurs à enjeux à respecter lors de la phase de travaux. La matérialisation de ces stations devra être maintenue et visible sur toute la durée de la phase travaux, selon les indications figurant dans l'évaluation environnementale figurant au PLU, ou le cas échéant dans l'étude d'impact.
- > Préconisations techniques visant à limiter l'impact pendant la phase travaux ;
- > Abattage doux des arbres gites potentiels présents dans l'emprise du projet et respect de certaines règles (délais entre l'abattage et le billonnage/débardage) ;
- > Mettre en place une gestion différenciée et écologique des espaces verts et préférer aux gazons monospécifiques, la mise en place de végétations prairiales ou pelousaires diversifiées.

L'entretien se fera par l'intermédiaire d'une fauche tardive réalisée à partir de début juillet :

- Mettre en place une tonte différenciée des surfaces engazonnées en laissant la végétation de certaines zones s'exprimer ;
- Proscrire tout apport d'engrais organique ou minéral aux surfaces en herbe ;
- Laisser de la place, çà et là, à la végétation spontanée ;
- Adapter, autant que faire se peut, les périodes d'intervention aux calendriers biologiques des espèces : éviter les grosses interventions (de type coupe d'arbres, taille de formation...) entre mars à août et privilégier les tailles des fruitiers en février pour que les oiseaux puissent consommer les fruits en hiver ;
- Adapter les pratiques de tonte : la tonte concentrique, de l'intérieur vers l'extérieur de la parcelle, permet aux animaux de fuir lors de la coupe, exporter les produits de coupe afin de ne pas enrichir le sol et ainsi diminuer la diversité floristique ;
- Plantation d'arbres fruitiers favorables aux oiseaux comme aux résidents ;
- Proscrire l'utilisation de produits phytosanitaires ;
- Proscrire la plantation d'espèces exogènes à caractère invasif ;
- Favoriser la plantation de haies arbustives diversifiées, en utilisant des espèces autochtones de préférence et produisant des baies et autres fruits consommables par les oiseaux (Aubépine, Épine-vinette, Églantier, Prunelier, Sureau noir, fusain, Lierre, viornes...)
- Mise en place d'au moins un hôtel à insecte par section d'espaces verts.
- > Favoriser les fonctionnalités écologiques à l'échelle du lotissement :
 - Intégrer au maximum l'existant (arbres remarquables, haies, îlots boisés, végétations pelousaires : Il s'agit d'intégrer aux aménagements, en particulier aux espaces verts et dès la conception des plans, une fraction choisie des milieux et éléments remarquables du patrimoine naturel.
 - Éviter/limiter dans la nuit les éclairages publics et les enseignes trop lumineuses.
 - Intégrer au moins 2 mesures écologiques simples dans la conception des nouveaux bâtiments (/ex nichoirs à chauves-souris ou oiseaux, murs ou toits végétalisés, stickers sur les grandes baies vitrées des espaces communs pour éviter les collisions des oiseaux, etc.)
 - Assurer la perméabilité du lotissement aux déplacements de la petite faune (micromammifères) avec des clôtures adaptées : en cas de grillage par exemple, des trouées seront à réaliser tous les 10 m à la base du grillage, au niveau du sol, en supprimant des mailles de façon à obtenir des vides de 20 cm x 20 cm (minimum).
 - Ne pas clôturer le parc situé au sud du lotissement et ne pas y installer d'éclairage public
- > Lutter contre les espèces exogènes à caractère invasif.

Mesures d'accompagnement à prévoir :

- > Suivi de chantier par un écologue
- > Coordonner l'application des mesures d'ingénierie écologique
- > Utiliser une palette d'espèces végétales locales pour les plantations d'agrément du parc

Les espèces conseillées sont les suivantes :

- Arbres de haut jet :
 - Chêne pubescent (*Quercus pubescens*) ;
 - Merisier (*Prunus avium*) ;
 - Érable champêtre (*Acer campestre*) ;
 - Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia*) ;

- Bois de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*) ;
- Auline glutineux (*Alnus glutinosa*).
- Arbustes de bourrage :
 - Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*) ;
 - Noisetier (*Corylus avellana*) ;
 - Sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
 - Chèvrefeuille de Toscane (*Lonicera etrusca*) ;
 - Rosier des chiens (*Rosa canina*)
 - Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
 - Troène (*Ligustrum vulgare*)
 - Nerprun Alaterne (*Rhamnus alaternus*) ;
 - Viorne mancienne (*Viburnum lantana*) ;
 - Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).

Compléments d'études à prévoir avant le futur aménagement :

- Compléter l'expertise de la flore d'un passage en fin d'hiver et début de printemps, période de développement de certaines espèces floristiques patrimoniales voire protégées.
- Compléter l'expertise de la Diane par un passage en début de printemps.
- Compléter la connaissance des enjeux chiroptérologiques par un passage de jour sur la Ruine et deux passages de nuit sur l'ensemble du site.

Exemples d'aménagements ludiques et éducatifs

[...]

3.9 Modification concernant l'OAP 11 – Avenue de Grosjeanne

3.9.2 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur de 6500 m² en zone UC situé entre l'avenue de Grosjeanne et la route d'Aubenas (RD104), à proximité de l'hôpital.

Cette OAP prévoit la réalisation de 16 logements collectifs sur ce secteur.



Or, la mise en œuvre opérationnelle de ce secteur se heurte à une topographie très abrupte (anciennes terrasses) et à des contraintes d'accès :

A : La partie nord de l'OAP (3400 m² environ de la parcelle AE 220) est uniquement desservie par un accès privé depuis l'avenue de Grosjeanne : voie étroite avec une forte déclivité, inadaptée à la desserte d'un ensemble de logements collectifs.

B : La partie sud-ouest (3600 m² environ) de l'OAP est clôturée (type parc à mouton) et pâturée. Le bâtiment visible sur la photo aérienne est un abri pour animaux. Aucune desserte routière n'existe depuis l'avenue de Grosjeanne.

Compte tenu de l'absence d'accès public au secteur d'OAP, de l'étroitesse et de la pente de l'accès privé existant, de la topographie présentant des pentes moyennes de l'ordre de 30%, il est proposé de reclasser le secteur d'OAP en zone AU fermée en raison de l'absence de desserte publique et de l'absence de toute desserte de la partie B.

Le règlement graphique sera donc modifié pour intégrer le secteur d'OAP en zone AU fermée en l'absence des équipements suffisants.

L'OAP est modifiée uniquement pour prendre en compte cette modification du zonage en remplaçant la mention zone « UC » par zone « AU ».

3.9.3 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

> L'OAP 7 « Secteur Ouvèze » est modifiée pour remplacer la mention zone « UC » par la mention zone « AU ».

Extrait de l'OAP modifiée

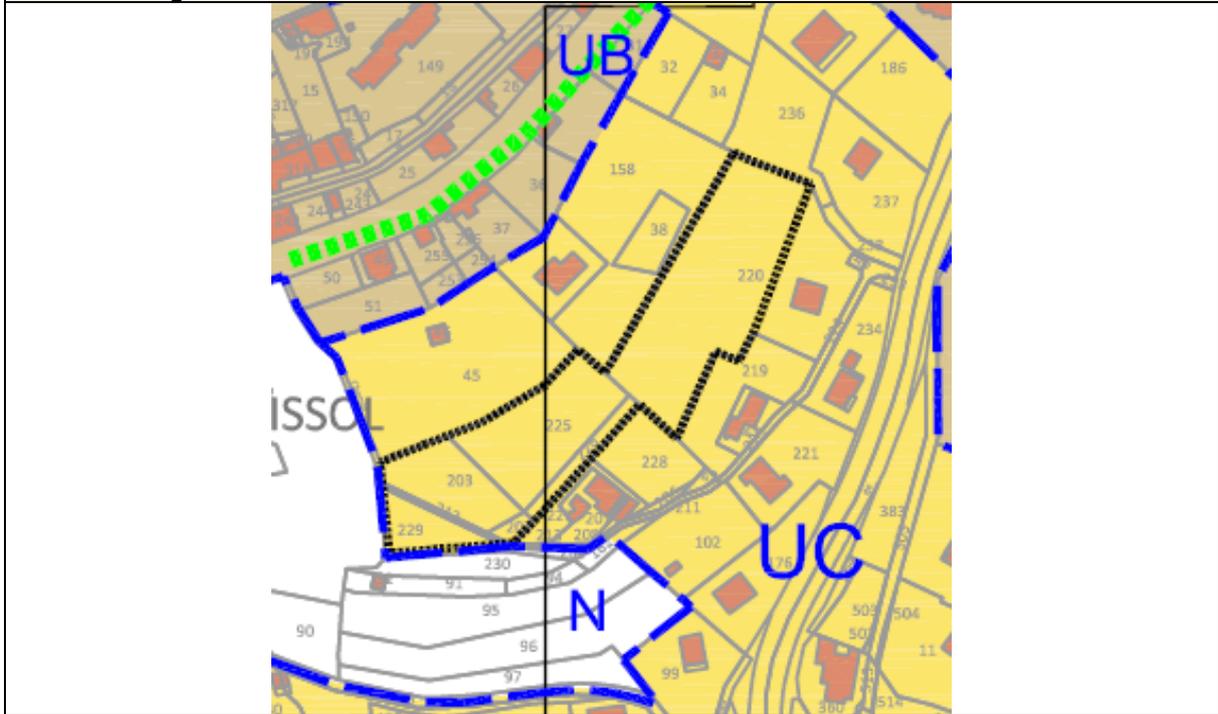
Situation

Secteur entre l'avenue Pasteur et la route d'Aubenas (RD104) : il correspond à **une zone AU de 6500 m²** ~~en zone UC~~, à proximité de l'hôpital.

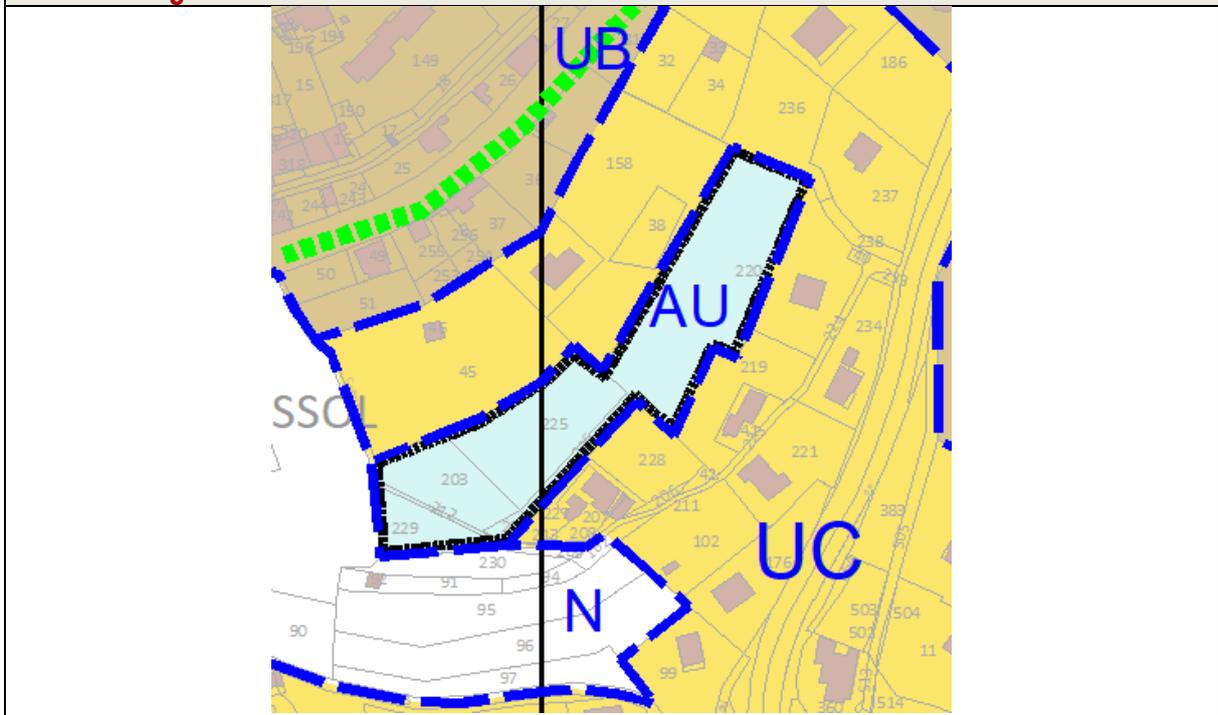
- **Modification du règlement graphique**

> Le secteur soumis à OAP avenue de Grosjeanne est reclassé en zone AU.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



3.10 Modification concernant l'OAP 12 – Chemin de Tauléac

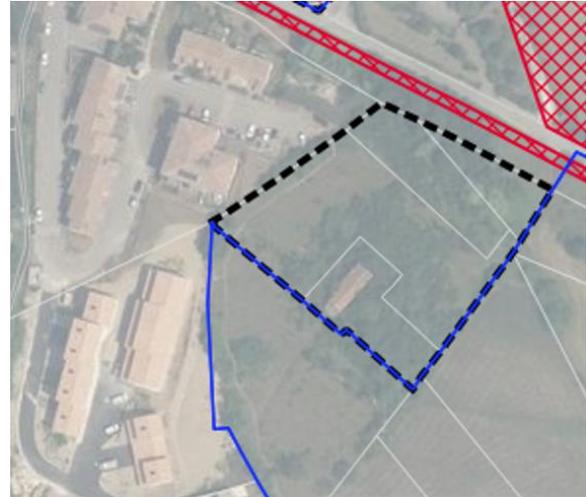
3.10.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne un secteur de 5100 m² en zone UC, comprenant une ancienne bâtisse, à l'interface entre des espaces agricoles au sud et des secteurs urbanisés récemment au nord situé chemin de Tauléac, au sud-ouest du collège.

Cette OAP prévoit la réalisation de 5 logements, en plus du (ou des) logement(s) dans le cadre de la rénovation de l'ancienne bâtisse.

La densité exigée est très en-deçà des objectifs du SCOT alors que le terrain ne présente pas de contrainte particulière par rapport aux secteurs urbanisés voisins, relativement denses, avec des logements collectifs et groupés.

Par ailleurs, la bâtisse existante est aujourd'hui très dégradée et ne présente pas d'intérêt patrimonial majeur.



Il est donc proposé :

- de diversifier et densifier les logements attendus en prévoyant des logements groupés et/ou collectif en vue d'atteindre une densité d'au moins 30 log/ha,
- clarifier la rédaction afin de ne pas imposer obligatoirement la rénovation du bâtiment existant,
- protéger les arbres en bordure du chemin de Tauléac au Nord.

La programmation sera donc modifiée pour imposer au minimum 15 logements, en majorité de type collectif/intermédiaire et/ou groupés.

3.10.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP :**

> L'OAP 12 « Chemin de Tauléac » est modifiée :

- pour modifier le nombre et la typologie des logements attendus.
- pour faire apparaître la protection qui sera instaurée au règlement sur les arbres proches du chemin

OAP modifiée**Principes d'aménagement**Programmation des logements :

- ~~Au moins 5 logements attendus, en plus du (ou des) logement(s) dans le cadre de la rénovation de l'ancienne bâtisse.~~
Au moins 15 logements attendus, en majorité de type collectif/intermédiaire et/ou groupés.

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes bâtis seront orientés perpendiculairement ou parallèlement au chemin de Tauléac en privilégiant les orientations sud / sud-est.

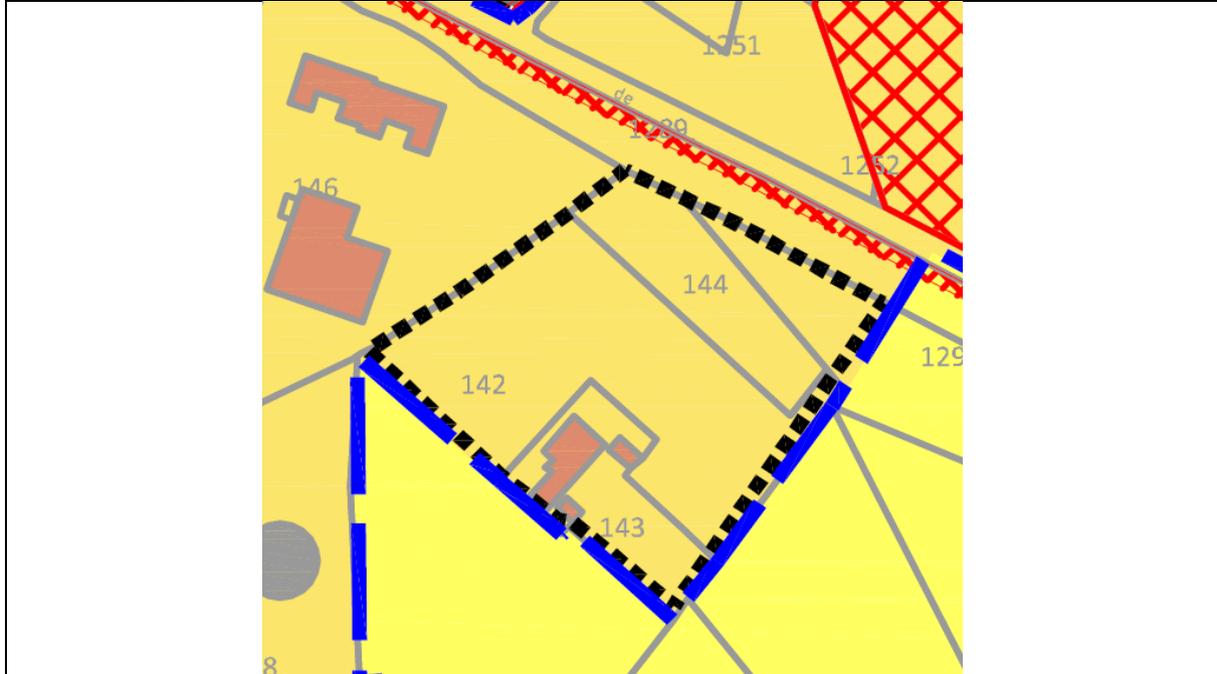
Paysage - Environnement :

- **La bordure boisée côté chemin de Tauléac est protégée dans le règlement graphique et sera donc conservée.**
- Les arbres existants **sur le reste du secteur** seront préservés autant que possible.
- Les limites en bordure des espaces agricoles seront traitées de manière végétale.
- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

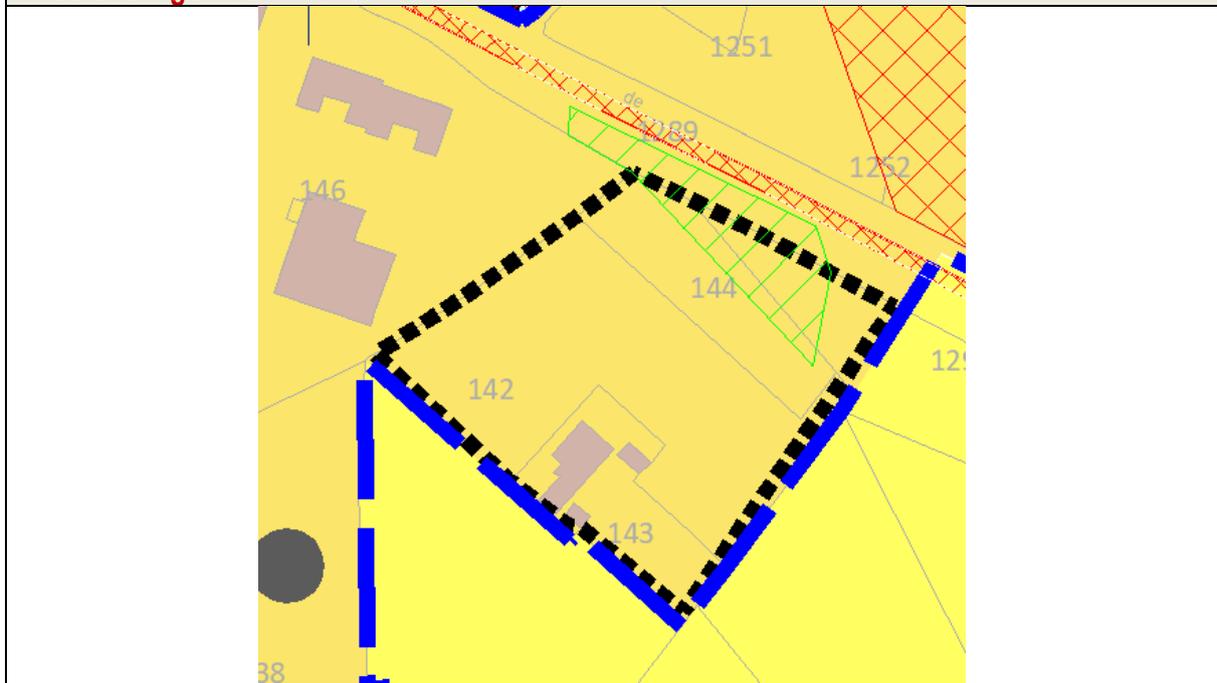
- **Modification du règlement graphique**

> Une trame de protection au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme est ajoutée sur les arbres en bordure du chemin.

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



Eléments à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme :
- Boisements et Parcs ou espaces urbains arborés

3.11 Modification concernant l'OAP 15 – Zone AUe Chamaras

3.11.1 Contexte, objectifs et motivations

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation concerne une zone à urbaniser AUe, à vocation d'activité économiques de 2 ha environ.

La CAPCA (Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche) qui est compétente en matière d'aménagement de zones d'activité a un projet d'aménagement pour ce secteur, qui prévoit un accès supplémentaire à la zone par rapport à ce que mentionne l'OAP.

Il s'agit donc simplement d'adapter à la marge l'OAP actuelle afin qu'il corresponde mieux au projet d'aménagement.



3.11.2 Modification des pièces du PLU

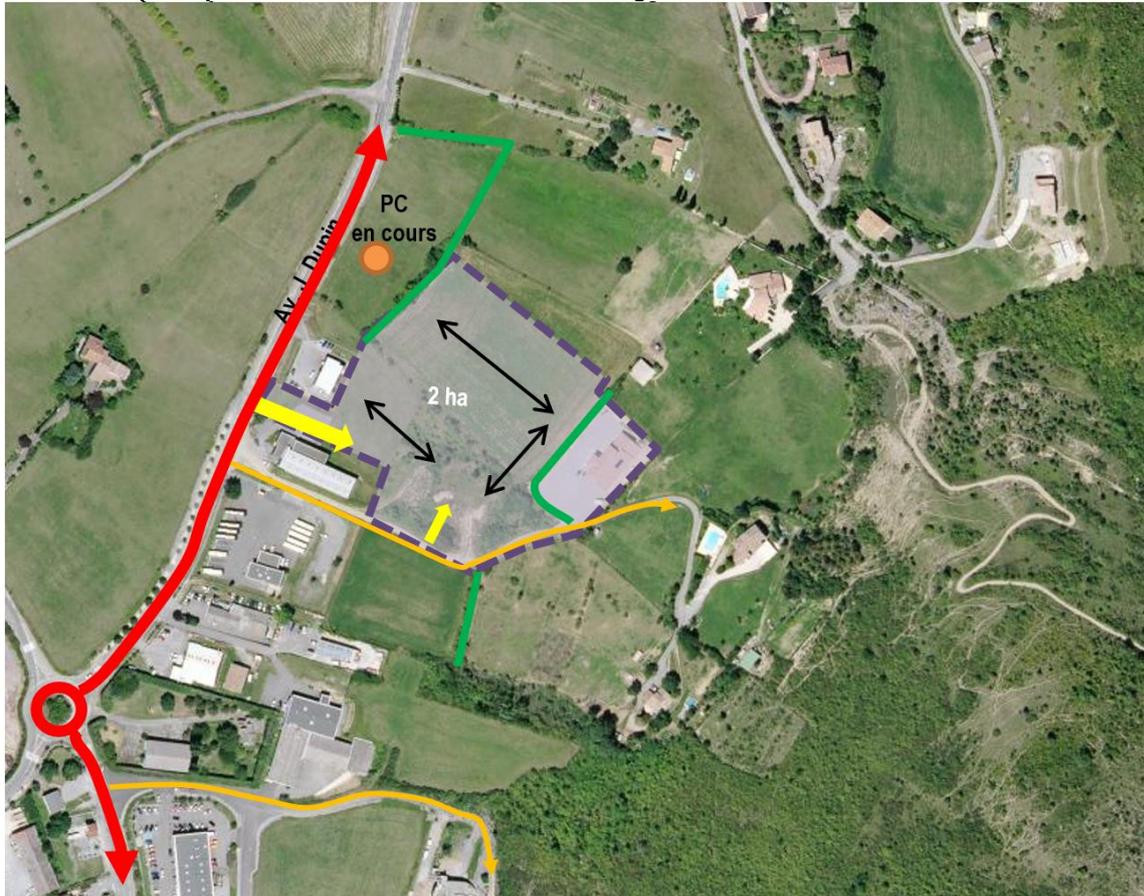
- **Modification des OAP :**

> L'OAP 15 « Secteur Chamaras – Zone AUe » est modifiée pour ajouter un accès supplémentaire au schéma de principe de l'OAP.

OAP actuelle

[...]

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



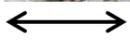
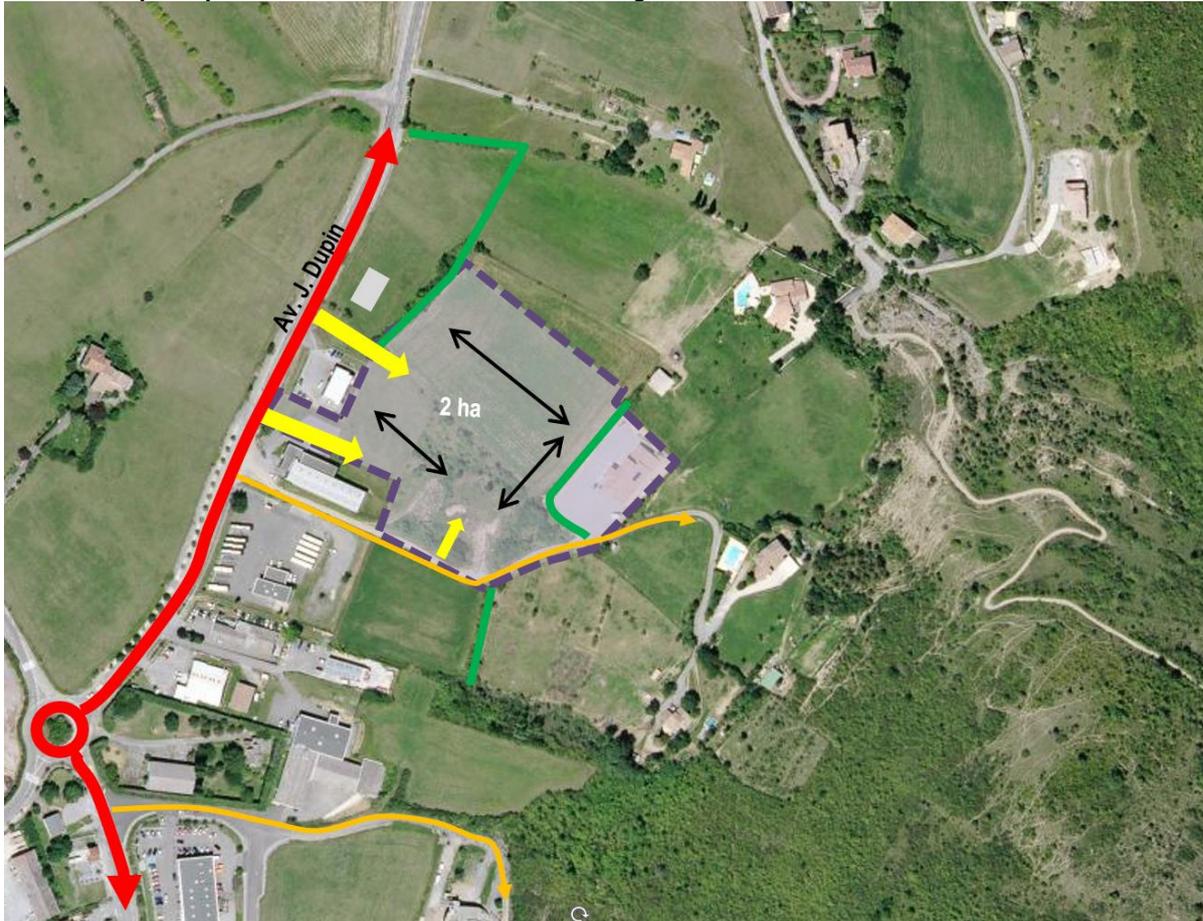
- ↔ Orientation dominante des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies
- ▭ Secteur d'activité à vocation artisanale / commerciale lié à l'activité artisanale
- ➡ Accès à la zone
- Haies protégées

[...]

OAP modifiée

[...]

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Orientation dominante des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies



Secteur d'activité à vocation artisanale / commerciale lié à l'activité artisanale



Accès à la zone



Haies protégées

[...]

4

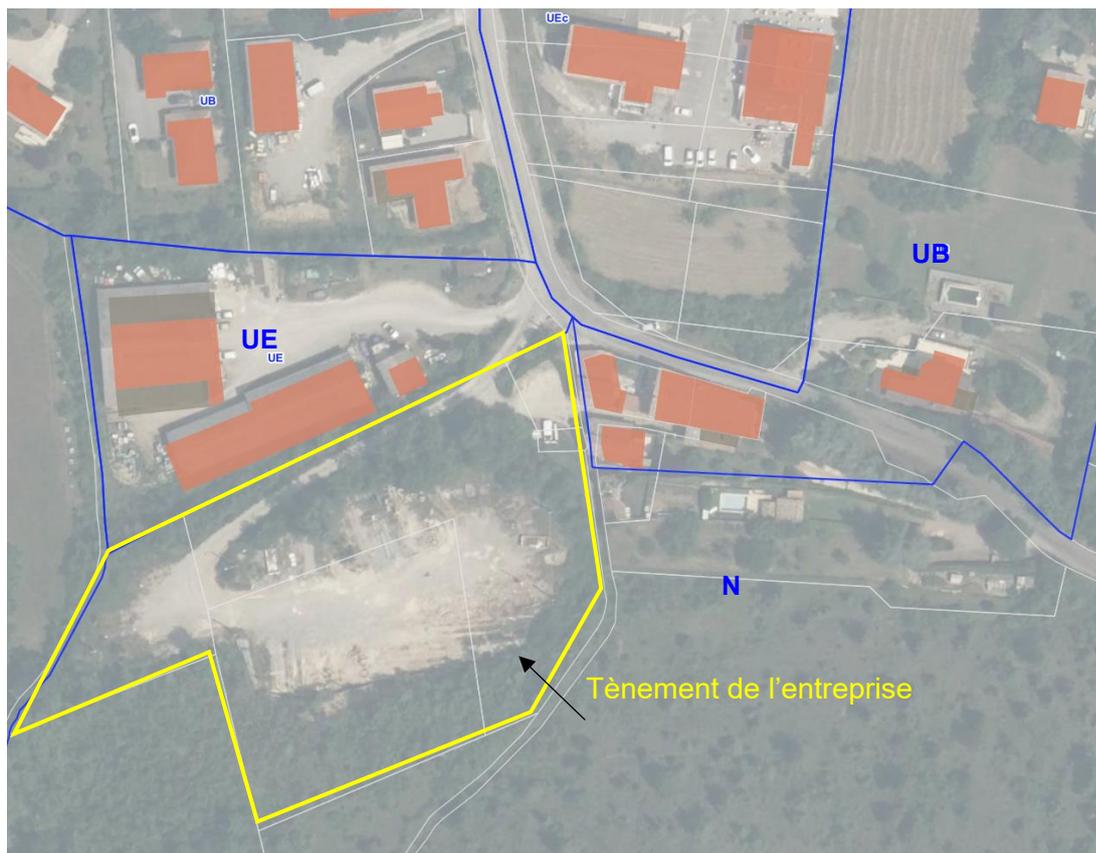
Modifications diverses du règlement écrit et/ou graphique

4.1 Délimitation d'un sous-secteur en zone N pour l'exploitation forestière

4.1.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit de prendre en compte les besoins d'une entreprise d'exploitation forestière et de vente de bois de chauffage existante.

Cette entreprise dispose d'un terrain situé en zone N, en limite avec les zones UE et UB et desservi depuis le chemin de la cote du Baron. Une plate-forme, aménagée au centre du terrain depuis plus de 40 ans (*déjà visible sur une photo aérienne de 1980*), est utilisée pour entreposer le bois issu cette activité, ainsi que du matériel. Cette plate-forme est très peu visible depuis le chemin de la cote du Baron, car elle est enchâssée entre un talus boisé et la pente boisée du relief qui s'étend au sud.



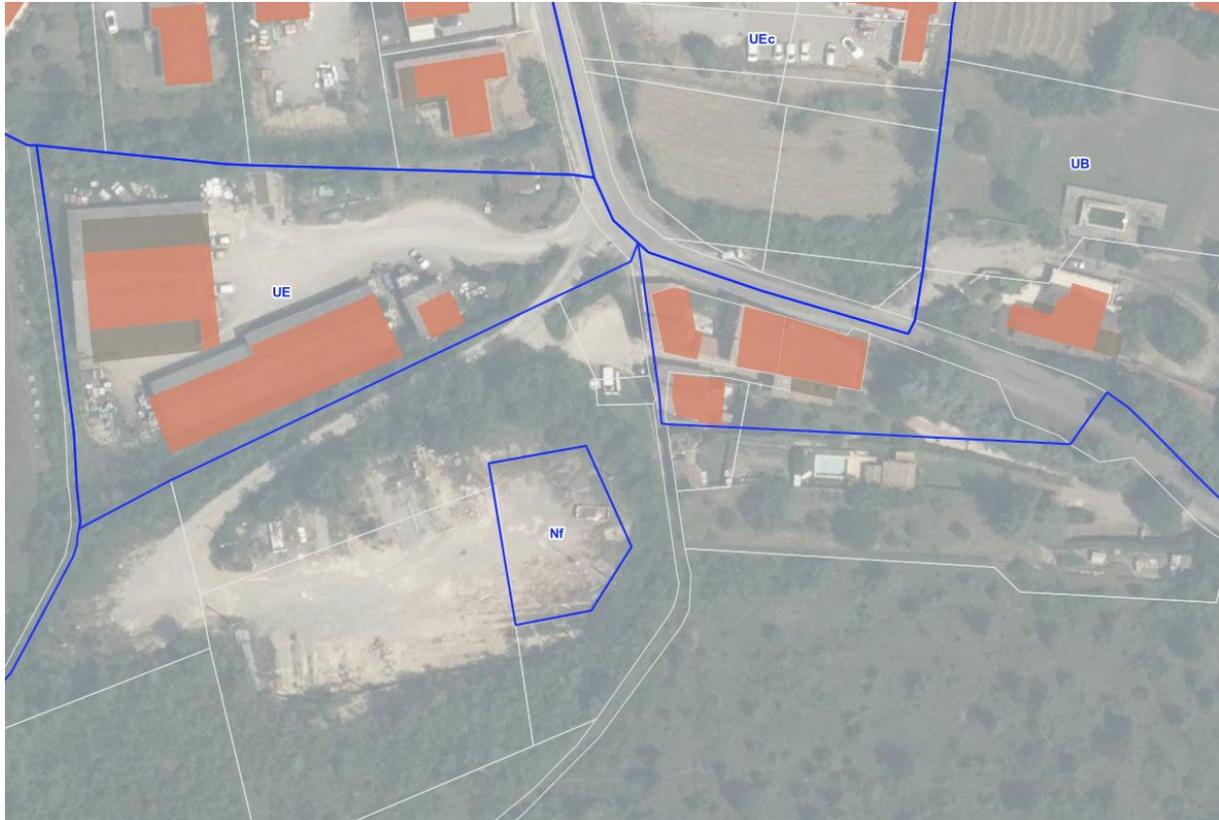
Dans le cadre de l'évolution de son activité, la construction d'un hangar de 500 m² au maximum est aujourd'hui nécessaire à cette entreprise d'exploitation forestière qui dépend du régime agricole.

L'article R151-25 du code de l'urbanisme prévoit que : « Peuvent être autorisées en zone N les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, [...] ». Cependant, le règlement actuel de la zone N n'autorise pas ce type de construction.

Il est donc proposé de délimiter un sous-secteur de la zone N, dénommé Nf, dans lequel les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière seront autorisées.

Ce secteur sera limité à une partie de la plate-forme déjà artificialisée, d'une surface de 650 m² environ.

Le règlement du secteur Nf, limitera l'emprise au sol des constructions à 500 m². Pour le reste le règlement de la zone N s'appliquera au secteur Nf.



4.1.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

> Le règlement de la zone N est modifié pour y intégrer les dispositions spécifiques au secteur Nf.

Les caractéristiques de la zone N et le point 1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières sont complétées :

Règlement modifiée

ZONE N

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

[...]

La zone N comprend :

- un secteur Nc correspondant au secteur de carrière
- un secteur Nf où les constructions nécessaire à l'exploitation forestière sont admises
- un secteur Ns : correspondant aux secteurs réservés aux sports, loisirs et culture avec un sous-secteur Nsm de loisirs motorisés

[...]

N 1- AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

[...]

1-2- Activités ou constructions soumises à conditions particulières

En outre, dans le secteur Nf sont admis :

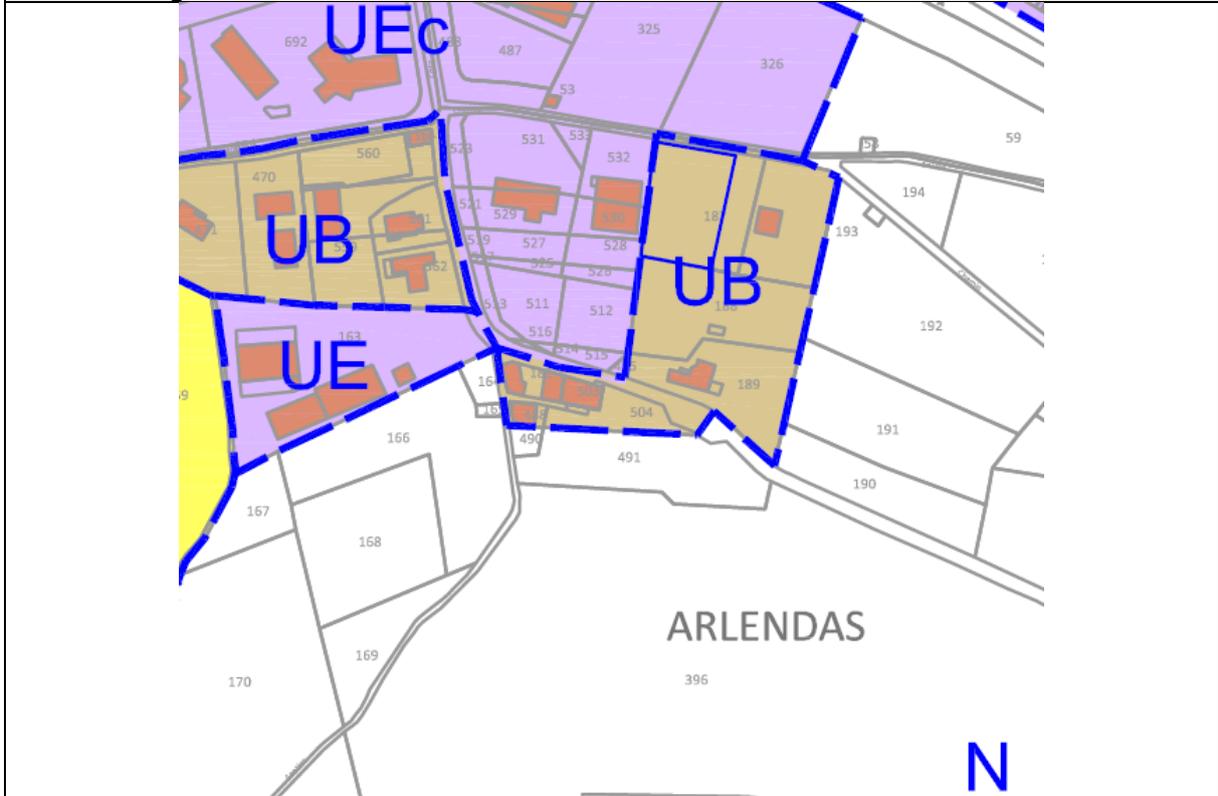
Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, dans la limite de 500 m² d'emprise au sol.

[...]

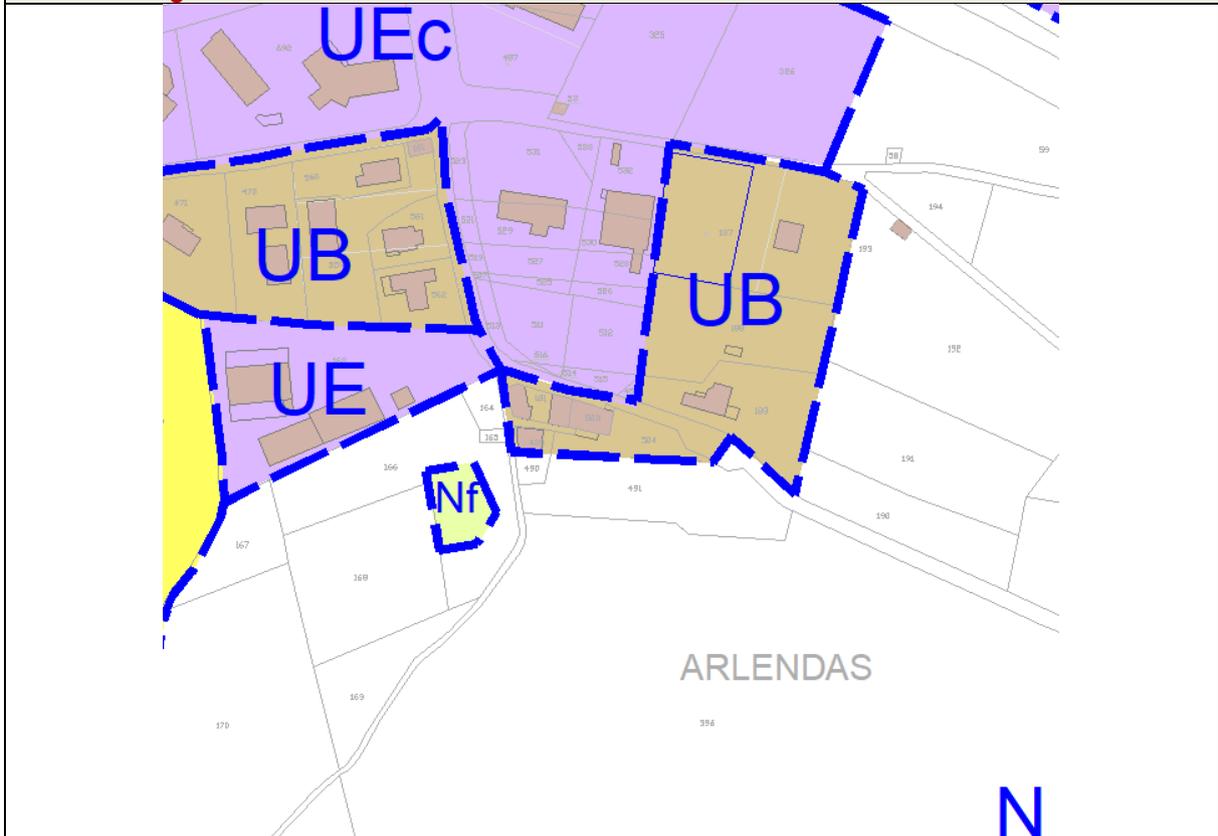
- **Modification du règlement graphique**

> Le plan de zonage est modifié pour intégrer en secteur Nf une partie de de la parcelle E166 sur 650 m² environ.

Extrait zonage PLU actuel :

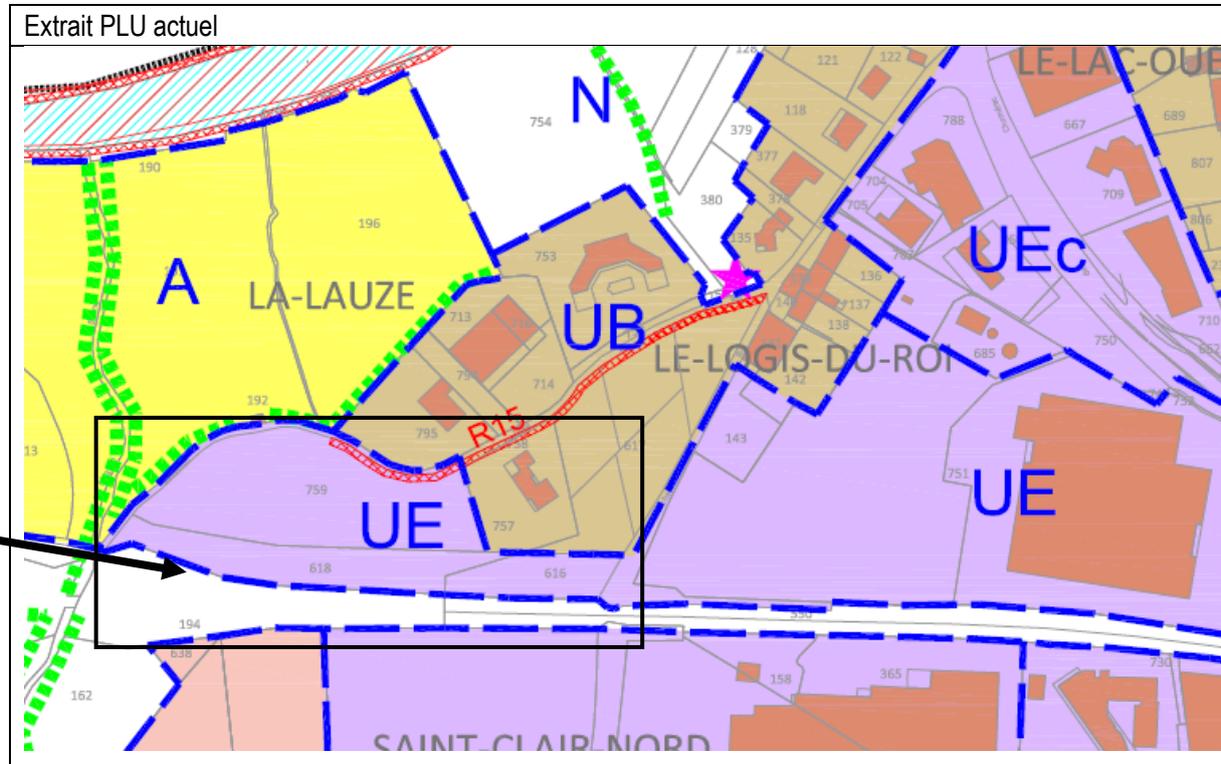


Extrait zonage PLU modifié :



4.2 Modification de zonage UE / AUa chemin Logis du Roi, ajout d'une OAP et suppression de l'ER 15

4.2.1 Contexte, objectifs et motivations



La modification concerne trois parcelles classées en zone UE et situées entre un quartier d'habitat au Nord (zone UB) et la voie douce au Sud.

Cette situation, ainsi que la desserte par des voies relativement modestes motivent la commune à intégrer ces trois parcelles en zone à vocation d'habitat, plutôt qu'en zone UE, réservée aux activités économiques.

Par ailleurs, l'emplacement réservé R15 prévu pour l'élargissement d'un chemin est à supprimer car la commune a renoncé à l'acheter suite à une mise en demeure d'acquiescer de la part du propriétaire.

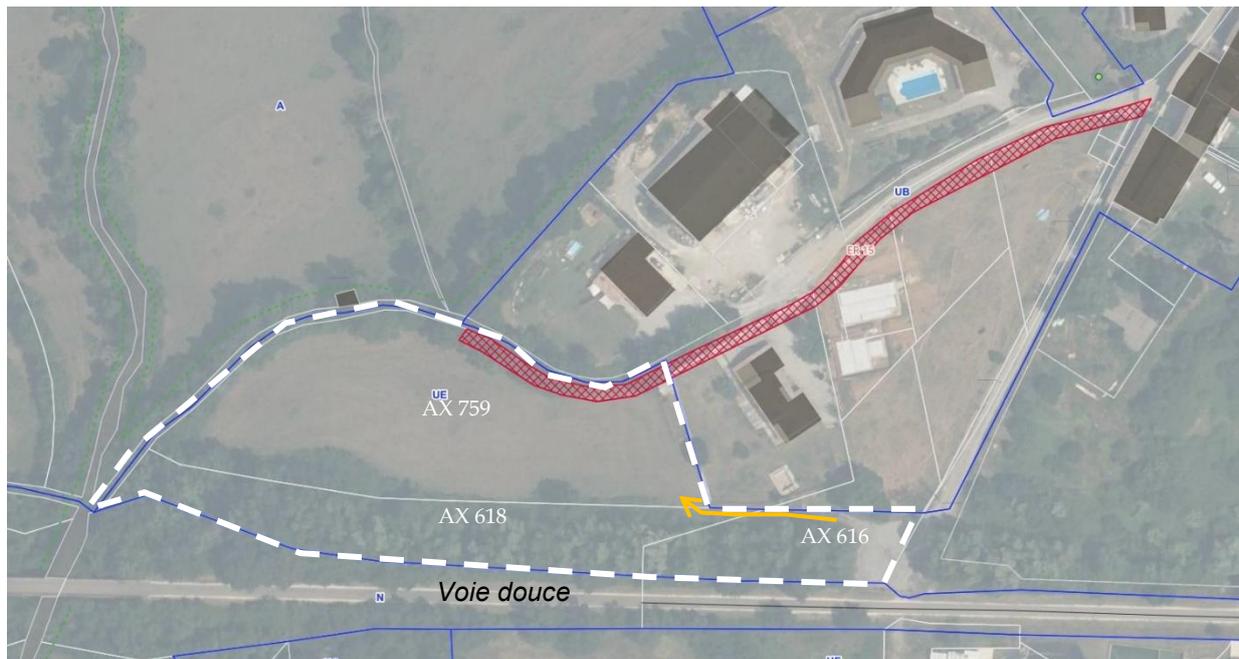
Descriptif des 3 parcelles concernées par la modification :

Les 2 parcelles au sud (AX 616 et 618) appartiennent à la commune et elles sont boisées sauf :

- l'aire de retournement, qui termine le chemin du logis du roi en bordure de la voie douce.
- le chemin d'accès (enherbé) à la parcelle agricole (AX 759) : flèche orange sur la photo aérienne ci-après.

La parcelle AX759 est actuellement une prairie qui présente une pente vers le Nord et vers l'Ouest : la pointe Ouest constitue le point bas du secteur.

Outre l'accès existant au sud-est via les parcelles communales 616 et 618, un accès pourrait également être aménagé sur la parcelle AX 759 à l'angle Nord-Est, depuis le chemin en impasse qui dessert les habitations existantes.



Propositions pour l'aménagement et l'urbanisation de ce secteur :

- L'aire de retournement existante (sur la parcelle AX616) est nécessaire pour les camions qui desservent les entreprises voisines de la zone UE et pour l'accès à la voie douce : elle doit donc être conservée et éventuellement pouvoir être étendue, si besoin (par exemple pour l'accueil d'un food-truck à destination des usagers de la voie douce).
- Les boisements existants (au sud sur les parcelles 618 et 616 et en bordure nord de la parcelle 759) seront protégés, sauf une petite partie pour une éventuelle extension de l'aire de retournement.
- Des logements groupés et/ou intermédiaires et/ou en petits collectifs seront à implanter dans la partie haute de la parcelle 759.
- L'accès viaire sera possible par l'accès agricole existant au Sud-Est, ainsi que depuis la voie au Nord-Est : ceci permettra un bouclage de la desserte à l'intérieur de la zone

Compte-tenu de la surface concernée (5500 m² pour la seule parcelle 759) un aménagement d'ensemble sera imposé sous la forme d'une zone à urbaniser AUa et fera l'objet d'une OAP.

4.2.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification des OAP**

Une OAP est définie pour cette zone AUa et ajoutée au document des OAP

OAP Ajoutée

SECTEUR LOGIS DU ROI - ZONE AUa

Situation

Le secteur du Logis du Roi est situé à l'ouest du chemin du même nom et de la zone d'activités économique de St Clair Nord.

Une zone AUa de 0,9 ha est délimitée. Elle est desservie par le Chemin du Logis du Roi à l'Est. La zone AUa est bordée par la voie verte au sud.

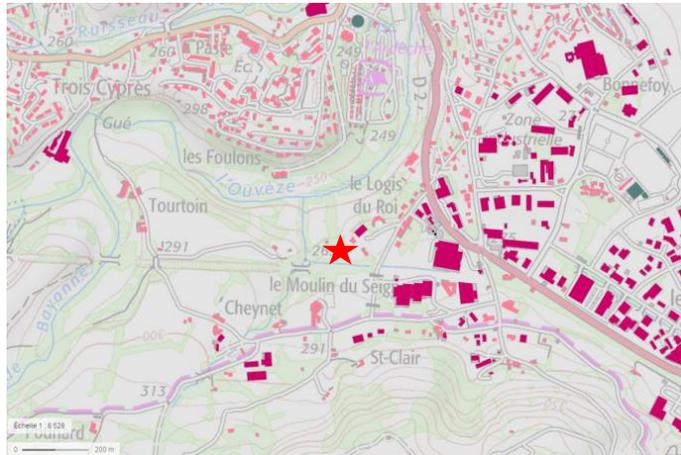
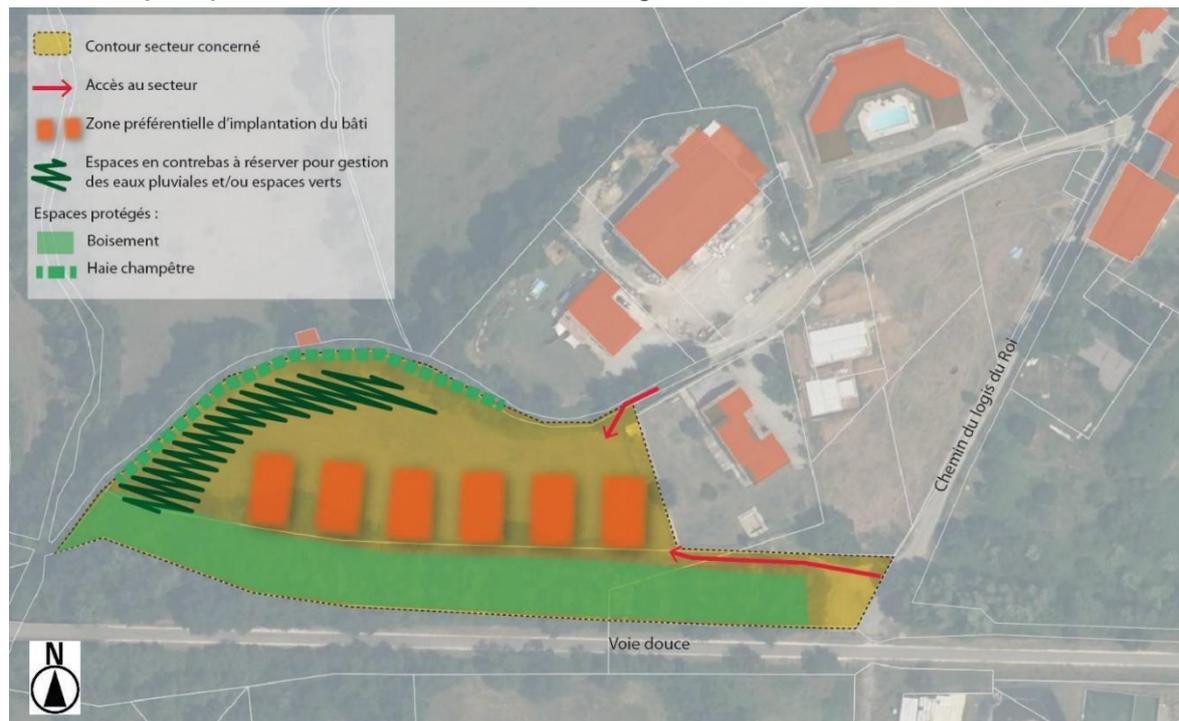


Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

La desserte de ce secteur sera assurée par un ou deux accès :

- l'accès existant au Sud-Est depuis le chemin du logis du Roi
- un accès à créer depuis le chemin au Nord-Est.

Une desserte interne assurant un bouclage avec ces 2 accès sera privilégiée.

Programmation des logements :

Au moins 20 logements sont attendus, de type groupés et/ou intermédiaires et/ou petits collectifs.

Implantation et volumétrie du bâti :

L'organisation des volumes principaux sera préférentiellement organisée en « peigne » perpendiculaire à la bordure boisée au Sud.

Des volumes secondaires pourront être implantés parallèlement aux volumes principaux.

La hauteur ne dépassera pas le R+2.

Paysage – Environnement :

Les boisements au Sud, ainsi que la haie champêtre au Nord sont protégés dans le règlement graphique.

Les parties Ouest et Nord-Ouest de la parcelle (points bas) devront rester végétalisées.

Les espaces non bâtis et non nécessaires pour la circulation et le stationnement devront rester végétalisés.

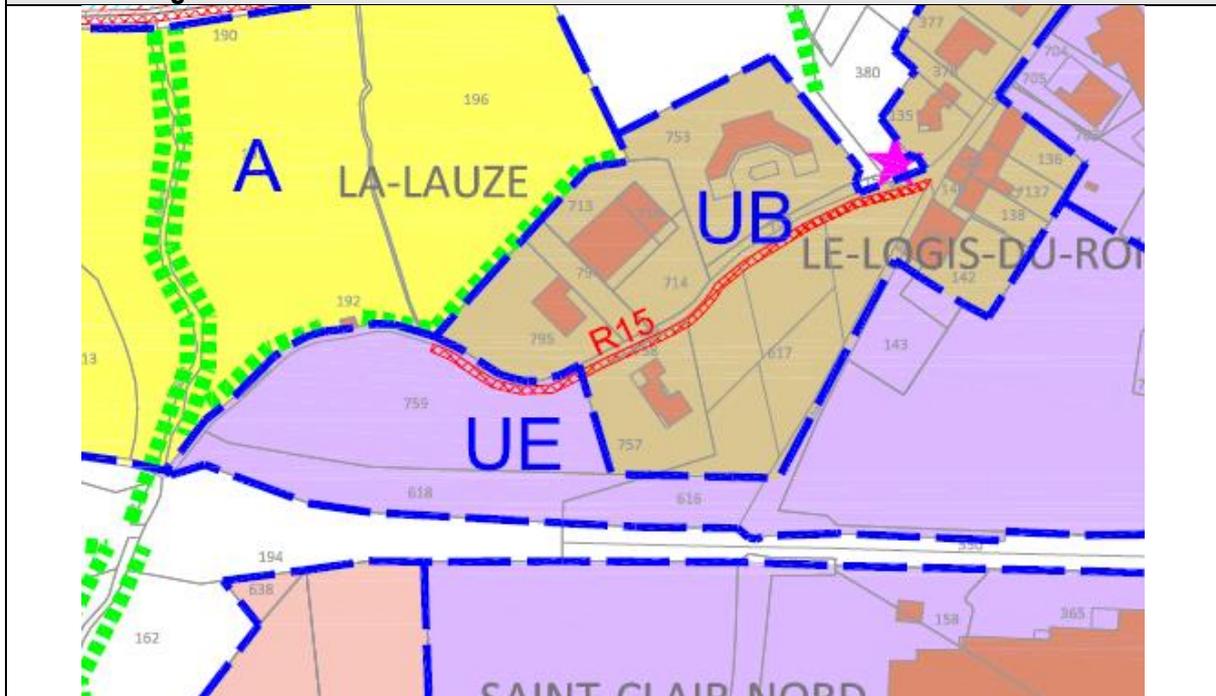
Le stationnement devra être autant que possible regroupé du côté des accès.

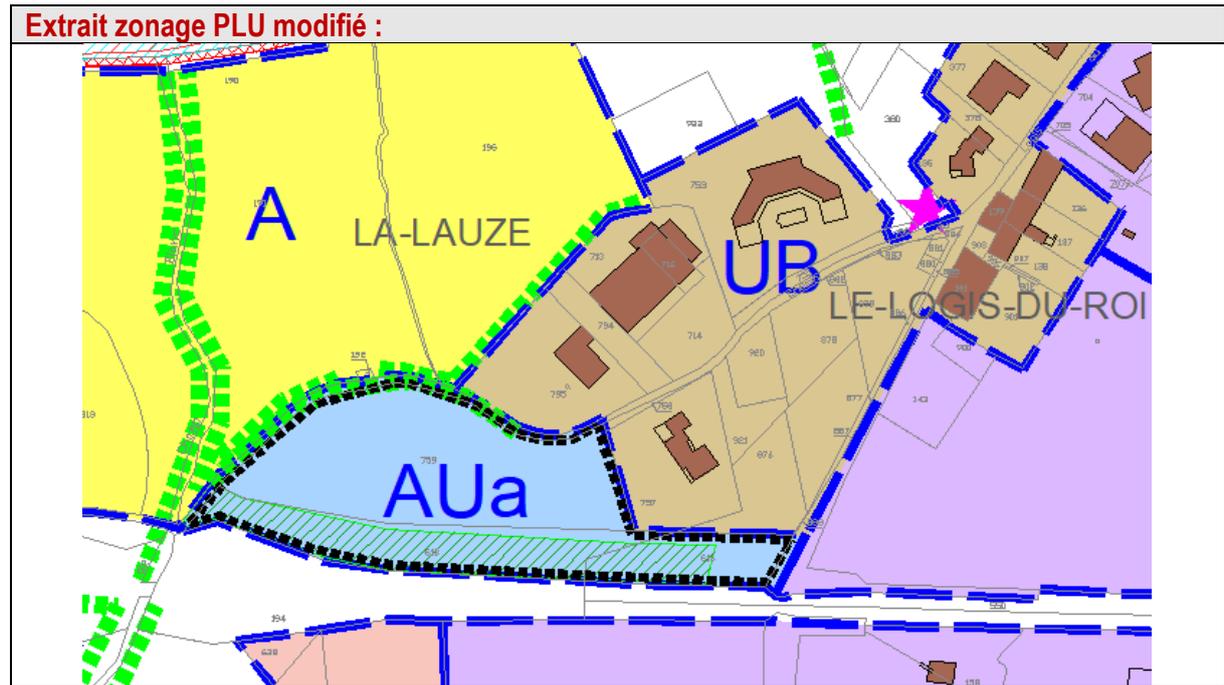
NB : Compte tenu des boisements protégés, la surface utile pour la construction est d'environ 0,55 ha.

- **Modification du règlement graphique**

> Le plan de zonage est modifié pour :

- intégrer les 3 parcelles (AX616-618 et 759) en zone AUa et indiquer que le secteur est soumis à OAP
- ajouter une protection sur les boisements au sud et la haie au nord ;
- supprimer l'ER 15

Extrait zonage PLU actuel :



4.3 Adaptation de zonage UB / UEc

4.3.1 Contexte, objectifs et motivations

Il s'agit d'intégrer à la zone UEc (*zone urbaine à vocation d'activités économiques où les commerces sont autorisés*), une parcelle bâtie de 828 m² située au nord du carrefour entre la route de Chomérac et l'avenue Jean Escharavil.

Cette parcelle (AX 233) est actuellement classée en zone UB. Elle fait partie d'une propriété dont le reste (parcelle non bâtie de 1651 m² au sud) est situé en zone UEc.



Tènement dont la partie nord est classée en UB et la partie sud en UEc

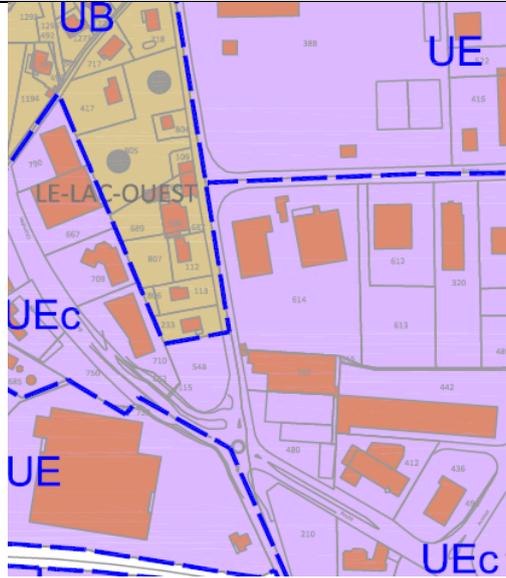
Il est proposé d'intégrer la parcelle AX 233 à la zone UEc, de manière à ce que l'ensemble du tènement soit classé en zone UEc. Cette adaptation permettra l'implantation d'un projet d'activité qui nécessite l'intégralité de la surface de ce tènement.

4.3.2 Modification des pièces du PLU

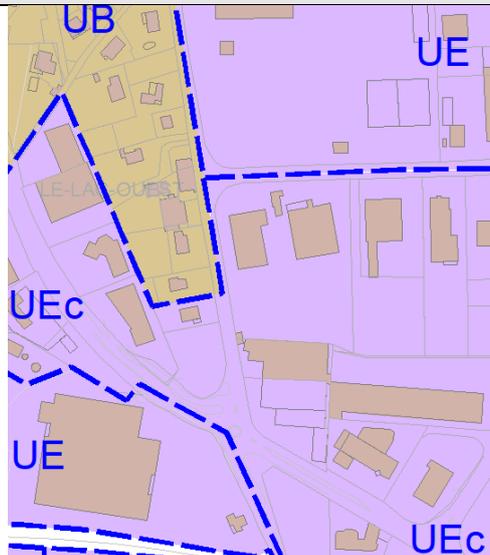
- Modification du règlement graphique

> La parcelle AX 233 est intégrée à la zone UEc

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



4.4 Modifications de zonage N / Ns

4.4.1 Contexte, objectifs et motivations

Le secteur Ns est un secteur de la zone N dédié aux sport et loisirs. En secteur Ns, le règlement autorise :

- Les aménagements et installations de plein air d'intérêt collectif liés à la pratique des sports et loisirs : aires de jeux et de sports, aires de stationnement à condition que leur revêtement soit perméable, cheminements modes doux, espaces publics, places, square etc.

- Les constructions annexes liées aux aires de jeux et de sports (vestiaire, sanitaire...) dans la limite de 20 m² surface de plancher et de 4 m au faîtage.

Il est proposé d'intégrer en secteur Ns deux secteurs qui correspondent à deux installations communales classées en zone N dans le PLU actuel :

> Le city-stade et le parc de stationnement attendant au nord du Boulevard de Paste (pour une surface d'environ 2600 m²).



> Un terrain de foot aujourd'hui désaffecté que la commune souhaite transformer en espace vert et de jeux public, situé chemin du Camping (pour 3500 m² environ).



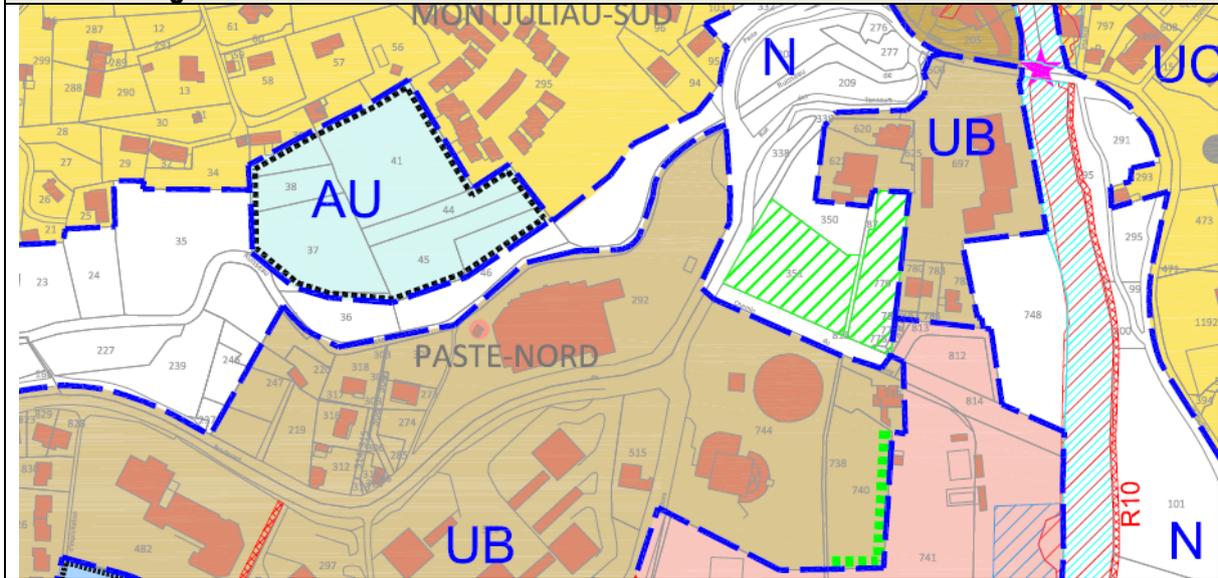
4.4.2 Modification des pièces du PLU

- Modification du règlement graphique

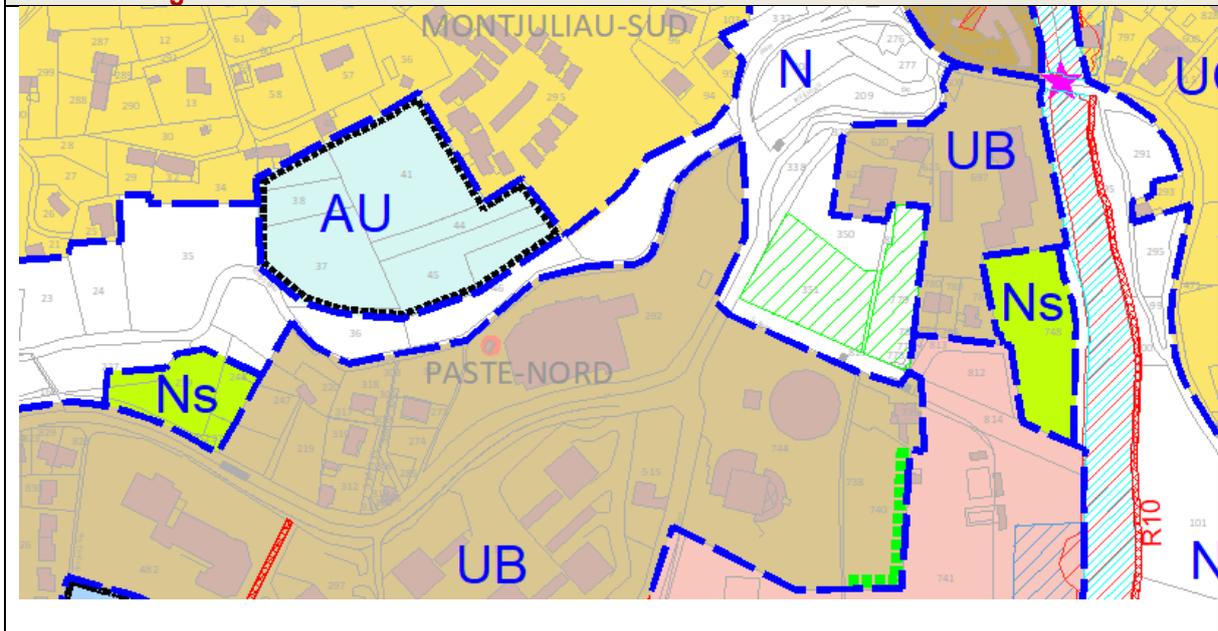
Deux secteurs Ns sont délimités correspondant :

- au city-stade et au parc de stationnement attenant
- au terrain de foot aujourd'hui désaffecté

Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :



4.5 Modifications de zonage A / Ap

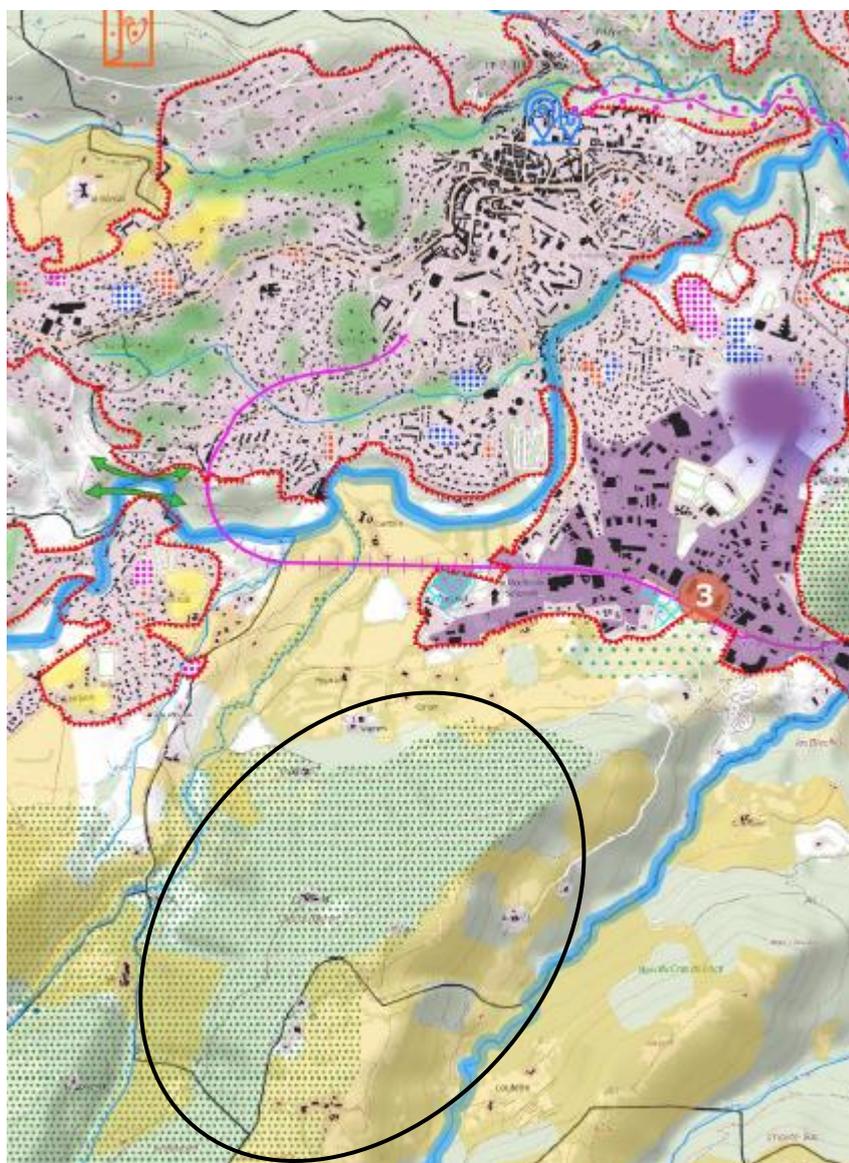
4.5.1 Contexte, objectifs et motivations

Le SCoT identifie en partie Sud du territoire communal un réservoir de biodiversité principal dont la fonctionnalité écologique doit être préservée. Ce réservoir de biodiversité correspond à une ZNIEFF² de type 1

Or, cet espace est en grande partie classé en zone agricole A au sein du PLU.

Pour tenir compte de l'intérêt écologique de ce secteur, il est proposé de le reclasser en secteur Ap.

Pour rappel, dans le PLU de Privas la zone agricole A est la zone réservée aux activités agricoles. Elle comprend un secteur Ap de protection renforcée en raison de l'intérêt écologique des terrains concernés.



 Réservoir de biodiversité principal

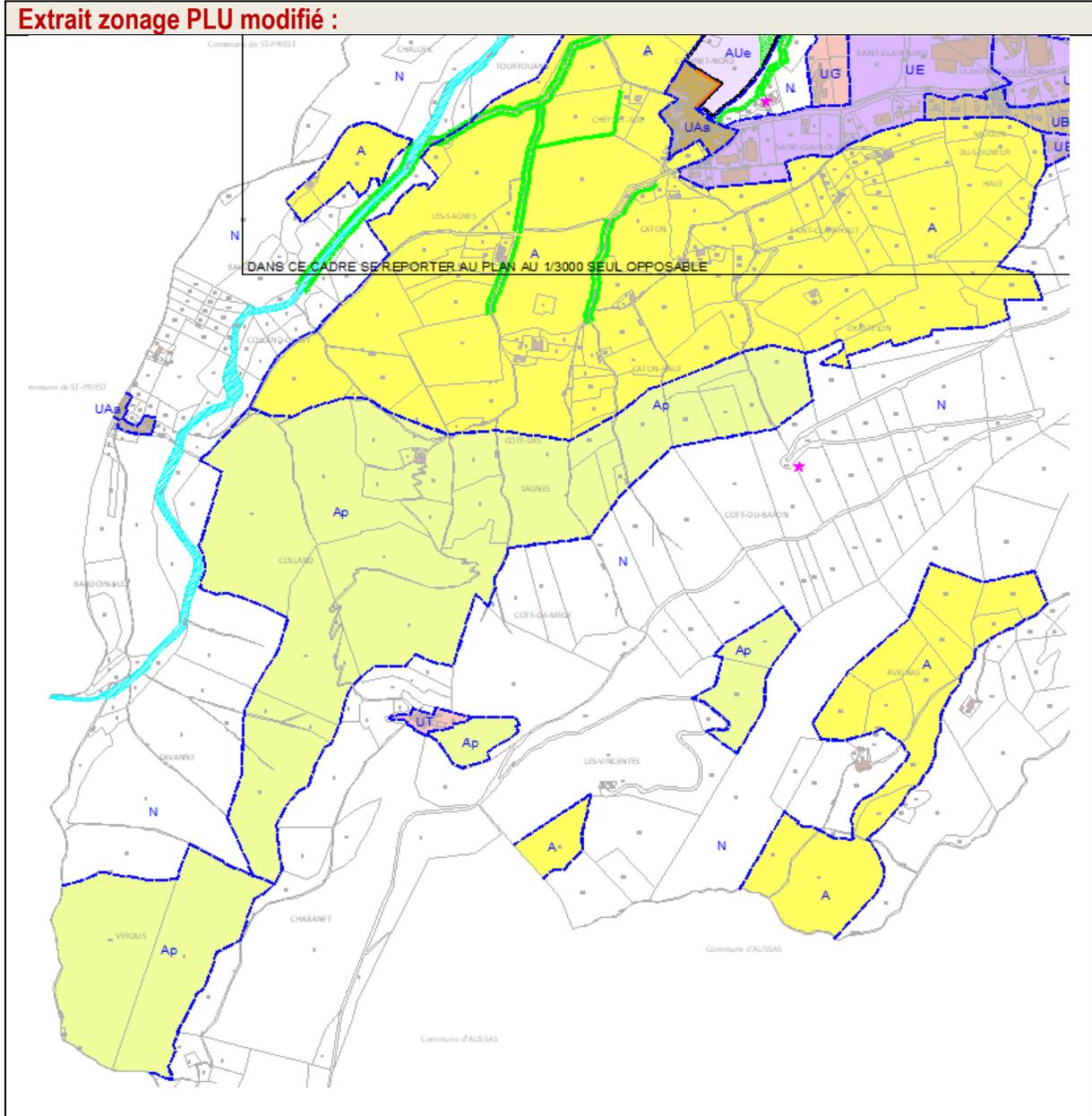
En zone A, en dehors du secteur Ap, le règlement autorise :

- les constructions nécessaires à l'exploitation agricole,
- l'évolution limitée des habitations existantes (extension et annexe)

En secteur Ap, aucune construction ni évolution de l'existant n'est autorisée en dehors des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

² ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique

Extrait zonage PLU modifié :



Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux immeubles sans vitrine commerciale.

Il est proposé d'adapter ces linéaires commerciaux, d'une part afin de recentrer la protection sur les rues de l'hyper centre et d'autre part assouplir l'interdiction de changement de destination pour des services, en ce qui concerne les petits locaux, afin de limiter leur risque de vacance :

- La protection sera supprimée sur quelques linéaires les plus excentrés ;

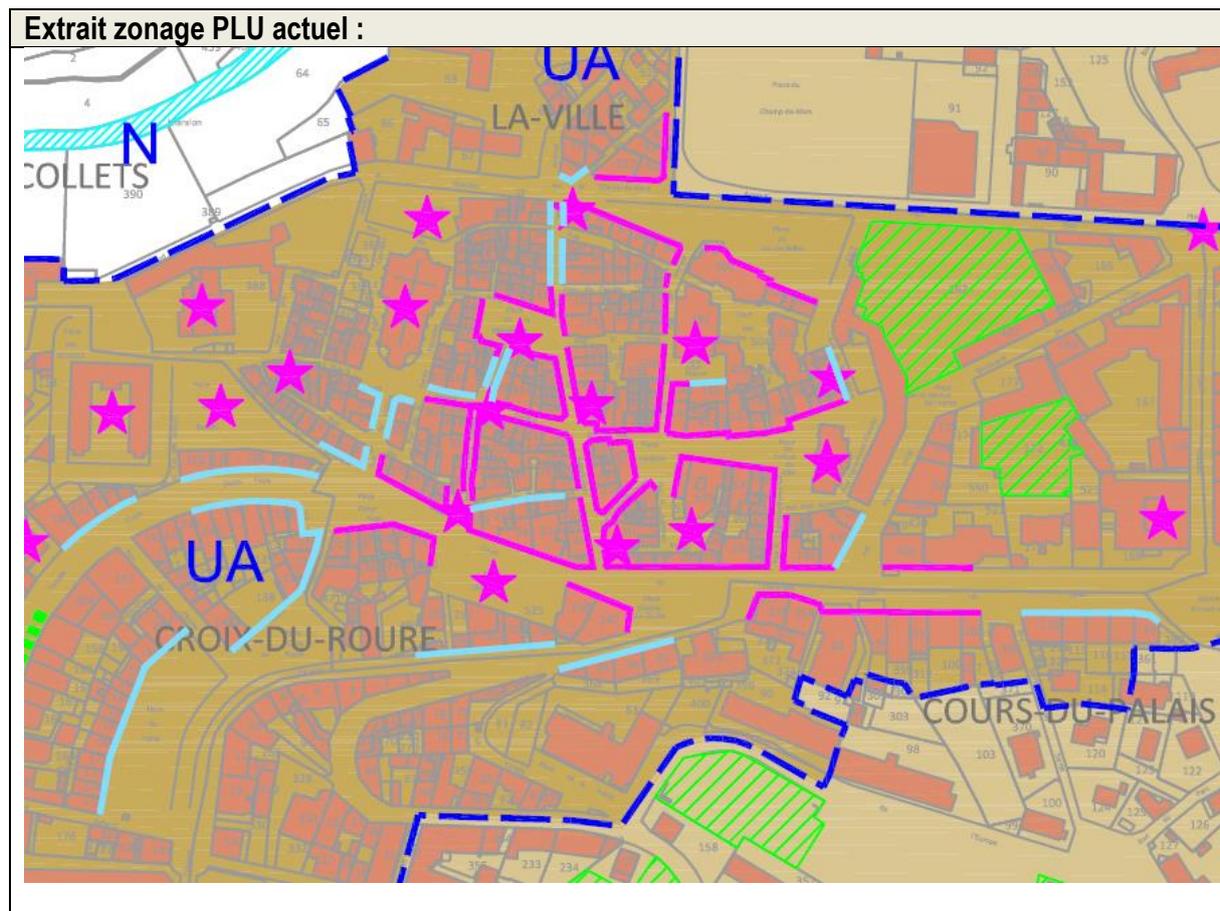
- L'interdiction de changement de destination pour des services est adaptée afin de ne s'appliquer qu'aux locaux de plus de 30 m². En effet, les petits locaux (30 m² ou moins) sont plus susceptibles de subir de la vacance, leur changement de destination pour des activités de service ne sera donc pas interdite.

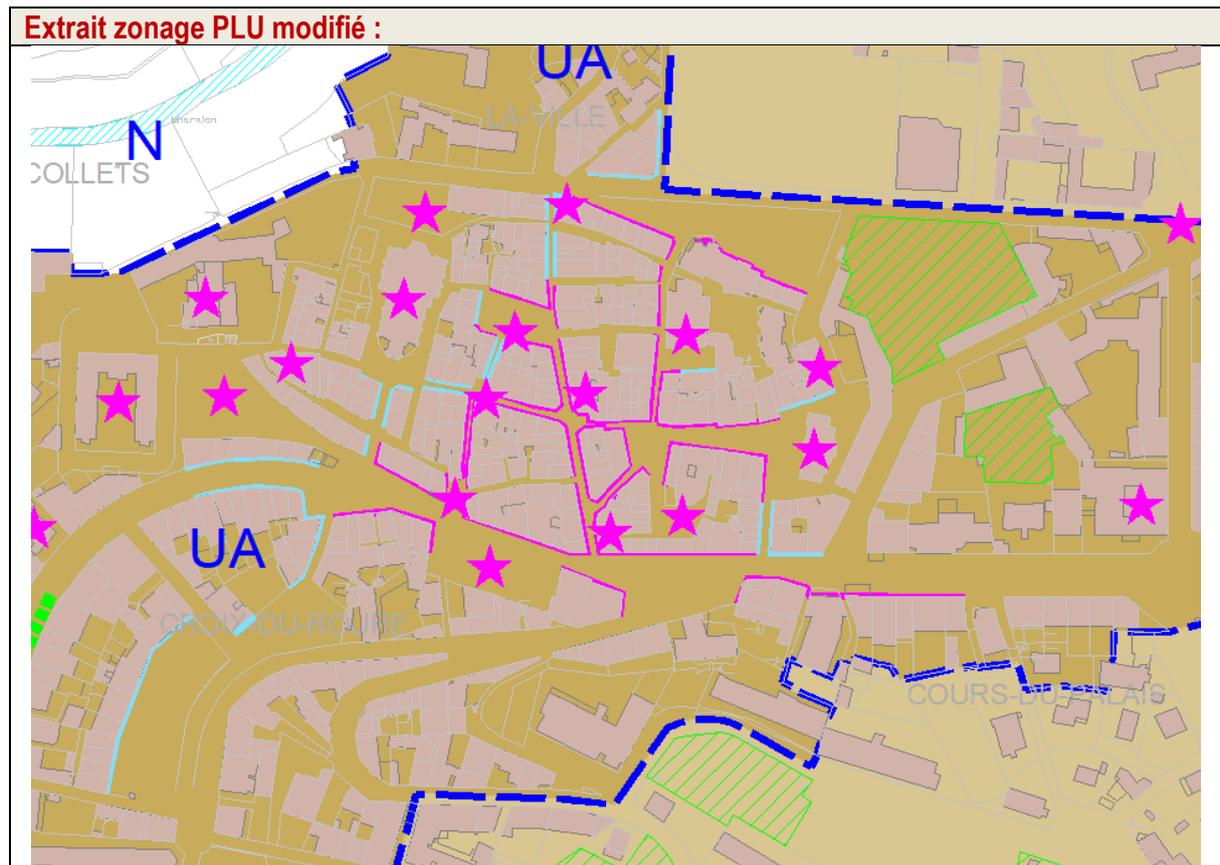
4.6.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement graphique**

> Suppression de certains linéaires

> Transformation de certains linéaires protégés contre l'habitat et les services en linéaires protégés uniquement contre l'habitat





- **Modification du règlement écrit**

> Le règlement écrit de la **zone UA** est modifié pour adapter la rédaction concernant les linéaires protégés contre l'habitat et les services, de manière à autoriser le changement de destination pour les services, des locaux de 30m² de surface de plancher ou moins.

Règlement PLU modifié :

1-2- Règles favorisant la mixité fonctionnelle

Le long des voies et places identifiées au règlement graphique au titre de l'article R151-37-4° en vue de préserver ou développer la diversité commerciale, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux situés en rez-de-chaussée:

- **Axes commerciaux et artisanaux à protéger de l'habitation :**
 - le changement de destination des surfaces de commerce et d'artisanat de détails pour une destination d'habitat est interdit ;
 - les locaux créés dans le cadre d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce et artisanat de détail, ou à la restauration, ou aux services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Axes commerciaux et artisanaux à protéger de l'habitation et des services :**
 - le changement de destination des surfaces de commerce et d'artisanat de détails en une autre sous-destination est interdit ; **Toutefois, le changement de destination pour la sous-destination de service avec accueil d'une clientèle sera autorisé pour les locaux dont la surface de plancher ne dépasse pas 30 m².**
 - les locaux créés dans le cadre d'une construction nouvelle doivent être destinés au commerce et artisanat de détail.

Ces dispositions s'appliquent au rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée. Toutefois ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement tels que halls d'entrée, accès au stationnement, locaux techniques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux immeubles sans vitrine commerciale.

4.7 Modification des éléments protégés du patrimoine bâti

4.7.1 Contexte, objectifs et motivations

Des éléments remarquables du patrimoine bâti identifiés dans l'état initial de l'environnement sont protégés dans le PLU au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ils sont listés en page 143 du rapport de présentation du PLU.

Cette protection, qui vise à préserver leurs caractéristiques patrimoniales, s'applique de la manière suivante :

- Tous travaux ayant pour effet de modifier un de ces éléments sont soumis à déclaration préalable ;
- Les prescriptions suivantes s'appliquent : les constructions doivent être maintenues et restaurées dans le respect de leur caractère patrimonial. En cas d'extension, le projet architectural devra venir valoriser le caractère patrimonial.

La commune souhaite repérer 11 autres bâtiments ou ensembles bâtis d'intérêt architectural ou patrimonial, qui mériteraient une telle protection.

Il est également proposé de compléter les prescriptions qui s'appliquent à ces bâtiments par les dispositions suivantes :

« Les travaux réalisés sur un élément protégé doivent :

- Être exécutés de manière à mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment.
- Mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de ne pas dénaturer l'aspect final de l'élément ou de l'édifice.
- Proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques patrimoniales. »

Descriptions des 11 bâtiments ou ensembles bâtis présentant un intérêt architectural, patrimonial et historique dans le paysage urbain de Privas, qui seront protégés :

Nom	Caisse d'Epargne				
Famille	Bâtiment et parc				
Adresse	6 Cours du Palais				
Date de construction	XIXe siècle				
Photo					
Motivation	Exemple représentatif de l'architecture bancaire (style néo-classique). Il s'intègre dans un ensemble urbain historiquement dédié aux fonctions administratives, économiques et sociales. Cette architecture répond à un impératif : affirmer la stabilité et la rigueur de l'institution tout en valorisant son ancrage territorial.				
Protection	Le bâtiment principal doit être préservé, le mur et la grille en fer forgé mis en valeur.				
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire
	de mémoire		de rareté		de pratique
	d'usage	X	d'ensemble	X	de référence

Nom	Maison de l'avocat					
Famille	Bâtiment et parc					
Adresse	8 Cours du Palais					
Date de construction	XIXe siècle					
Photo						
Motivation	<p>Le bâtiment présente une architecture bourgeoise du XIX^e siècle, typique de l'urbanisation des villes sous le Second Empire et la Troisième République. Il associe des éléments néo-classiques et des influences haussmanniennes.</p> <p>La maison de l'avocat s'inscrit dans une trame ancienne et historique le long du cours du Palais, elle est entourée d'un jardin clos, de grilles en fer forgé.</p>					
Protection	Le bâtiment principal doit être préservé, ainsi que sa clôture composée d'un mur et d'une grille en fer forgé.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire	
	de mémoire	X	de rareté		de pratique	
	d'usage	X	d'ensemble	X	de référence	

Nom	AESIO mutuelle et l'actuelle Banque de France					
Famille	Bâtiment					
Adresse	1 et 1 bis Avenue de Chomérac					
Date de construction	XIXe siècle					
Photo						
Motivation	Un bâtiment emblématique du centre urbain de Privas, illustrant l'essor économique et administratif de la ville au XIXe siècle. Une architecture classique, agrémentée de ferronneries ornementales sur les balcons.					
Protection	Le bâtiment principal doit être préservé avec ses ferronneries.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire	
	de mémoire		de rareté		de pratique	
	d'usage	X	d'ensemble		de référence	

Nom	École maternelle René Cassin				
Famille	Bâtiment et parc				
Adresse	1 Place du Jeu de Mail - Place des mobiles				
Date de construction	Début XXe siècle				
Photo					
Motivation	<p>Le bâtiment de l'école René Cassin, s'inscrit dans le développement de l'instruction publique obligatoire, laïque et gratuite, amorcé dans les années 1880. Construit probablement dans les années 1910, le bâtiment est représentatif des constructions scolaires républicaines de l'époque.</p> <p>Ce bâtiment présente une architecture typique de la IIIe république et s'inscrit dans une logique de monumentalité.</p>				
Protection	Le bâtiment, notamment la façade principale, et le parc doivent être préservés.				
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire
	de mémoire		de rareté		de pratique
	d'usage	X	d'ensemble		de référence

Nom	Maison sur l'Avenue Clément Faugier				
Famille	Bâtiment et parc				
Adresse	21 Avenue Clément Faugier				
Date de construction	Fin XIXe siècle				
Photo					
Motivation	<p>Le bâtiment s'inscrit dans le développement de l'avenue Clément Faugier. D'inspiration néo-classique, il présente une architecture éclectique avec une façade symétrique en pierre de taille, typique des résidences bourgeoises ou des services publics de l'époque.</p>				
Protection	Le bâtiment doit être préservé.				
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire
	de mémoire		de rareté		de pratique
	d'usage		d'ensemble	X	de référence

Nom	Café des Tilleuls					
Famille	Bâtiment et fresque					
Adresse	18 Avenue de la République					
Date de construction	Bâtiment XIXe siècle – Fresque début XXe siècle					
Photo						
Motivation	<p>Situé au cœur du centre historique de Privas, ce bâtiment, ancienne église du XIVe siècle, témoigne de l'évolution urbaine de la ville au tournant du XXe siècle par son architecture de pierre de taille et enduit.</p> <p>La façade conserve une enseigne peinte « Dubonnet », rare témoignage du patrimoine publicitaire urbain, restaurée en 2025.</p>					
Protection	Le bâtiment principal et la fresque doivent être préservés.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire	X
	de mémoire		de rareté	X	de pratique	X
	d'usage		d'ensemble	X	de référence	

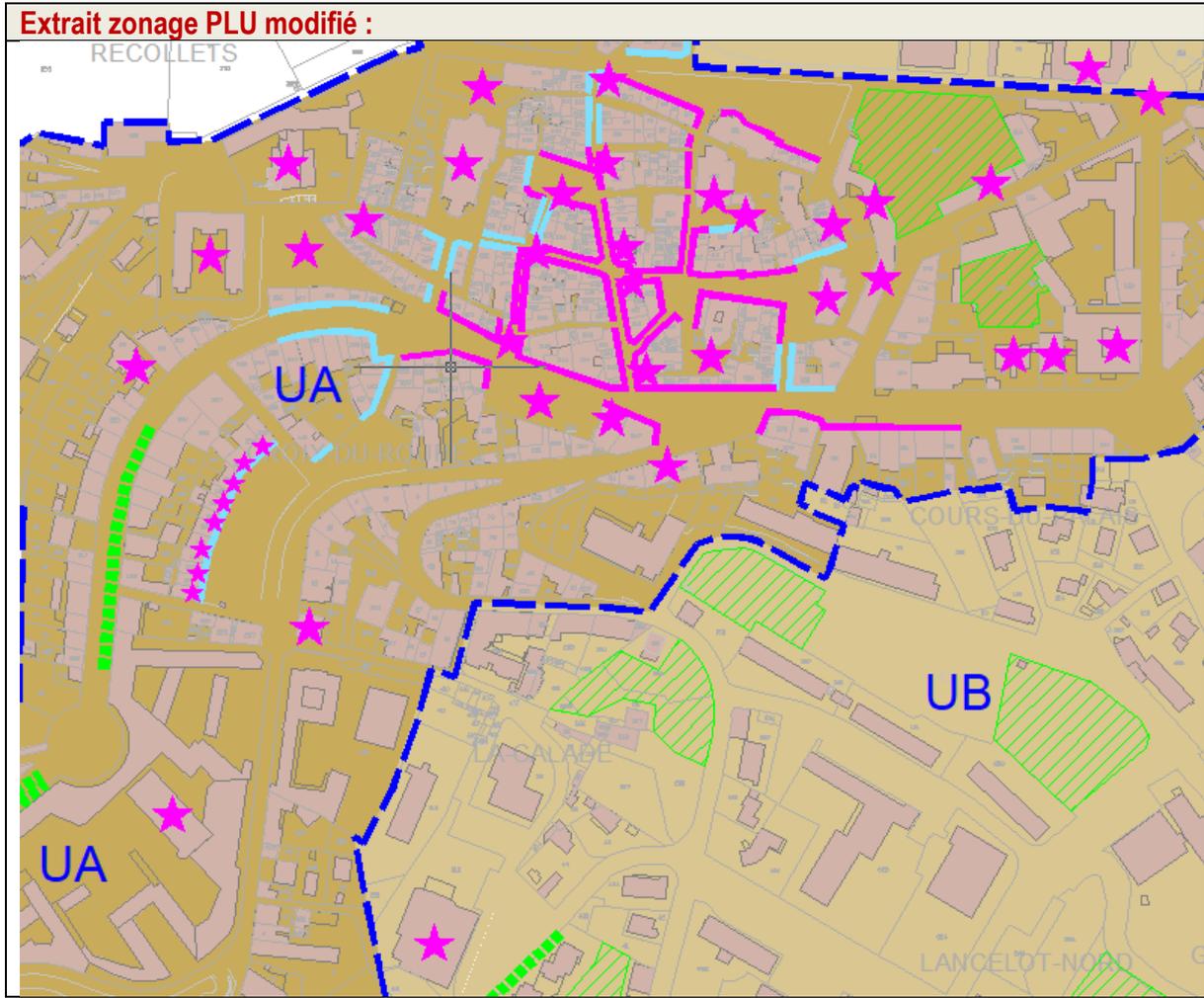
Nom	Linéaire de bâtiments place du Foiral					
Famille	Bâtiments (linéaire)					
Adresse	1 à 10 place du Foiral					
Date de construction	XIXe siècle					
Photo						
Motivation	<p>Ce linéaire de bâtiments, situé sur la place historique du Foiral, associe logements et commerces en rez-de-chaussée. D'origine XIXe siècle et remaniés aux XIXe et XXe siècles, les immeubles présentent une architecture vernaculaire sobre, avec des façades enduites et colorées. Les ouvertures variées, les volets bois et les balcons en ferronnerie témoignent du caractère commerçant du quartier. Les rez-de-chaussée conservent d'anciennes portes et des enseignes, rappelant l'activité marchande traditionnelle de la place du Foiral.</p>					
Protection	Les bâtiments principaux doivent être préservés et la place mise en valeur.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire	
	de mémoire		de rareté		de pratique	X
	d'usage		d'ensemble	X	de référence	

Nom	BNP Paribas				
Famille	Bâtiment				
Adresse	9 Cours de l'Esplanade				
Date de construction	XVIIIe - XIXe siècles				
Photo					
Motivation	Cet édifice style néo-renaissance témoigne du rôle administratif et financier de Privas. Sa façade ornée de colonnes, de médaillons sculptés lui confère un aspect prestigieux. Occupé par une banque et un studio photo, le bâtiment conserve toutefois une forte valeur patrimoniale et une identité urbaine et visuelle marquante.				
Protection	Le bâtiment principal doit être préservé et ses modénatures mises en valeur.				
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère		de savoir-faire
	de mémoire		de rareté		de pratique
	d'usage	X	d'ensemble		de référence

Nom	Bâtiments de la préfecture				
Famille	Bâtiments, porte du Ranc et jardins				
Adresse	Rue Pierre Filliat, rue Teyssonier Descros et Boulevard Vernon				
Date de construction	A partir du XVIIIe siècle				
Photo					
Motivation	La préfecture de l'Ardèche regroupe plusieurs bâtiments reflétant l'évolution des services de l'État. Le principal est un ancien hôtel particulier (1740), devenu l'Hôtel du Préfet, accompagné d'un parc et de vestiges médiévaux. Deux annexes, construites aux XIXe et XXe siècles, accueillent notamment la salle Boissy-d'Anglas et l'ancienne salle de conseil Jean Moulin, ainsi que la porte du Ranc à l'extérieur. L'architecture mêle un style institutionnel classique typique de la IIIe république. Les façades sobres présentent des corniches, moulures, des fenêtres encadrées de pierre,... Ensemble, ces espaces matérialisent un tissu urbain institutionnel qui incarne la permanence de l'État républicain.				
Protection	Les bâtiments doivent être préservés et mis en valeur.				
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire
	de mémoire	X	de rareté		de pratique
	d'usage	X	d'ensemble	X	de référence

Nom	Tour avec escalier à vis					
Famille	Bâtiment et escalier à vis					
Adresse	1 Grand rue					
Date de construction	XVIIe ou XVIIIe siècle					
Photo						
Motivation	Cette tour en pierre du XVIIe ou XVIIIe siècle, vestige d'une demeure du centre historique, servait probablement d'escalier à vis. Typique des petites villes de la vallée du Rhône, elle présente un écusson sculpté et des ouvertures étroites. Enclavée dans une cour fermée, elle témoigne d'un tissu ancien préservé malgré les reconstructions.					
Protection	Le bâtiment principal et son intérieur doivent être préservés.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère		de savoir-faire	X
	de mémoire		de rareté	X	de pratique	
	d'usage		d'ensemble		de référence	

Nom	Immeuble place Albin Mazon					
Famille	Bâtiment					
Adresse	2 place Albin Mazon					
Date de construction	XVIIIe - XIXe siècle					
Photo						
Motivation	Ce bâtiment classique, ancien siège administratif ou logement de notables, se distingue par son architecture élégante et soignée. La façade tripartite ornée témoigne d'une volonté de prestige. Implanté en retrait sur une placette pavée, il affirme son statut par une entrée monumentale encadrée.					
Protection	Le bâtiment doit être préservé.					
Sélection pour sa valeur	historique	X	de repère	X	de savoir-faire	
	de mémoire		de rareté		de pratique	
	d'usage		d'ensemble	X	de référence	



4.8 Modification concernant les espaces verts urbains protégés

4.8.1 Contexte, objectifs et motivations

Des parcs et espaces verts urbains sont protégés dans le PLU au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme. Ces parcs et espaces verts présentent un intérêt paysager mais sont également important pour limiter l'imperméabilisation des sols et les îlots de chaleur urbaine.

Ces espaces protégés sont identifiés par une hachure verte sur le règlement graphique et le règlement écrit comporte des prescriptions qui s'appliquent à ces éléments :

« - **Alignements d'arbres, parcs, espaces verts urbains** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des essences dites « de parc » de type Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Mûriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier. Les seules constructions autorisées sont des annexes ou des extensions de bâtiments attenants, si le règlement de la zone le permet, et dans tous les cas au moins 90% de l'espace protégé doit rester arboré. »

Le parc situé au Nord de l'école René Cassin (parcelle AR 125) est un parc intéressant que la commune est en cours d'acquisition, en vue de l'ouvrir au public.

Il est proposé :

- d'ajouter une protection au titre de « parc et d'espace vert urbain » sur la partie arborée de ce parc ;
- de compléter les dispositions s'appliquant dans ces espaces verts protégés afin d'y autoriser les aires de jeux ne nécessitant pas l'abattage d'arbres.

Il est également proposé d'ajouter un emplacement réservé afin de permettre un accès piétonnier à ce futur parc public depuis le champ de Mars à l'Ouest.



4.8.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

Le point 11 des dispositions générales « **Éléments protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23° pour leur intérêt patrimonial et/ou paysager et/ou écologique** » est complété comme suit :

Règlement modifié

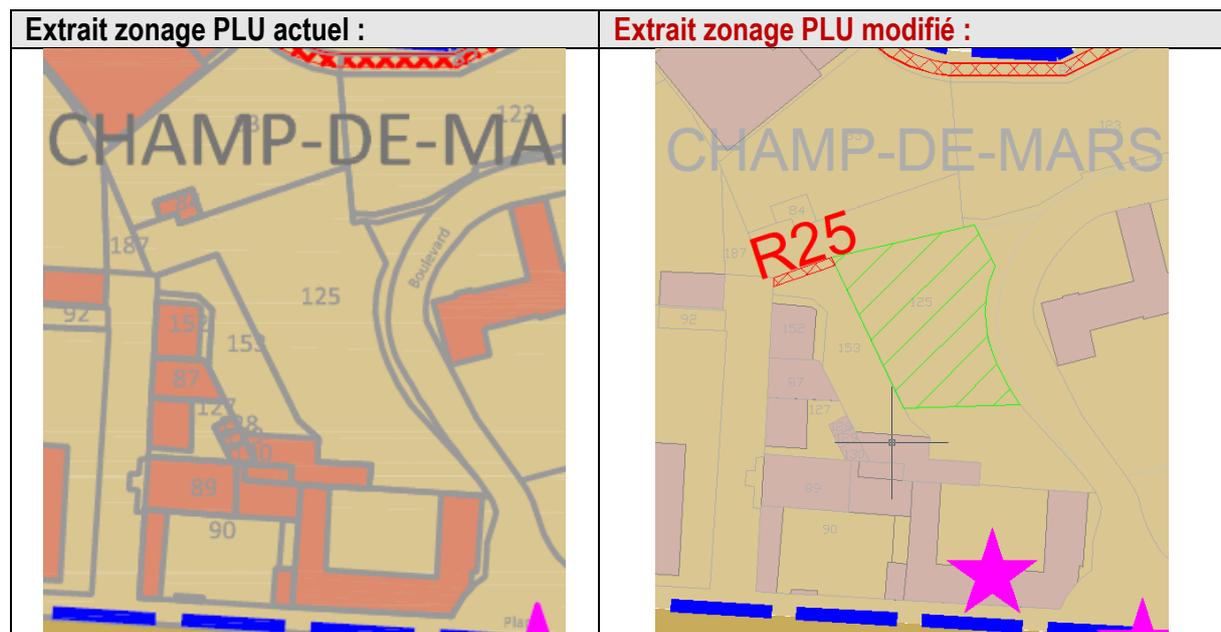
«[...]»

- **Alignements d'arbres, parcs, espaces verts urbains** : ils doivent conserver leur caractère d'espace vert. Les arbres de haute tige éventuellement abattus sont compensés par des essences dites « de parc » de type Tilleul, Cèdre, Marronnier, Catalpa, Magnolia, Hêtre, Platane, Tulipier, Chêne, Orme, Charme, Séquoia, Pin, Mûriers, Ginkgo Biloba, Ifs, Buis, Micocoulier. Les seules constructions autorisées sont des annexes ou des extensions de bâtiments attenants, si le règlement de la zone le permet, et dans tous les cas au moins 90% de l'espace protégé doit rester arboré. **Les aires de jeux ne nécessitant pas l'abattage d'arbres y sont également autorisées.**

[...]»

- **Modification du règlement graphique**

Une trame de protection des espaces verts urbain est ajoutée sur la partie arborée du parc au nord de l'école René Cassin et un emplacement réservé R25 est ajouté pour l'accès piétonnier à ce parc.



4.9 Modification des emplacements réservés

4.9.1 Contexte, objectifs et motivations

Les emplacements réservés sont mis à jour, afin de prendre en compte les acquisitions ou projets réalisés et les évolutions du contexte.

Emplacements réservés actuels	Modification proposée	Motivation
ER 1: Elargissement chemin de Tourtouans jusqu'au boulevard de Paste	-	
ER 2: Création d'une voie transversale reliant le chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mezayon à l'avenue du Vanel pour améliorer les connexions intra urbaines	-	
ER 3: Elargissement du chemin de Tauleac en vue d'adapter le dimensionnement de la voie a son futur trafic (desserte de la zone AUa Tauleac) et améliorer les conditions de desserte du collège	-	
ER 4: Elargissement de l'avenue du Vanel pour améliorer les conditions de circulation en lien avec l'ER 2	A supprimer	Appartient à la commune
ER 5: Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone d'activité		
ER 6: Elargissement chemin	A supprimer	Inutile
ER 7: Elargissement de la voie Romaine (VCn°22) dite chemin de Montoulon	A supprimer	Appartient à la commune
ER7 : un autre emplacement réservé, numéroté également R7, figure sur le règlement graphique (élargissement du Chemin de Tauléac), mais du fait de l'erreur de numérotation il ne figure pas dans la liste des emplacements réservés.	Ajouter l'objet et le bénéficiaire dans la liste des emplacements réservés	Rectifier une erreur matérielle
ER 8: Création d'un deuxième réservoir pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable de la commune en lien avec le projet d'interconnexion	-	
ER 9: Elargissement du chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mezayon pour améliorer les conditions de circulation et de sécurité (route d'intérêt communautaire)	-	
ER 10: Création d'un cheminement doux en rive droite de l'Ouvèze, de Tourtouans Est au pont Louis XIII	-	
ER 11: Création d'un cheminement doux en rive droite de l'Ouvèze, du pont Louis XIII au chemin des Mames	-	
ER 12: Création d'un chemin piéton desservant l'école et permettant de relier le boulevard de Paste et le boulevard des Foulons pour améliorer les connexions intra urbaines	-	
ER 13: Création d'un chemin doux entre la zone AUa de Tauleac et le chemin de la Chevillonne pour améliorer les connexions intra urbaines et favoriser les circulations douces entre le futur quartier et le cœur de ville	-	
ER 14: Création d'un cheminement doux en rive droite de l'Ouvèze, de Tourtouans Est au camping, avec création de deux passerelles de connexion avec la promenade en rive droite	-	
ER 15: Elargissement du chemin du Logis du Roi pour améliorer les connexions intra urbaines	A supprimer	Renoncement suite à mise en demeure d'acquiescer : voir au point 4.2 de la présente notice
ER 16: Création groupe scolaire	-	
ER 17: Elargissement chemin des Foulons	A supprimer	Appartient à la commune
ER 18: Création d'espace de croisement	-	
ER 19: Création d'espace de croisement	Modifier le tracé : partie Est à supprimer (sur parcelle AB 334)	Motif technique
ER 20: Création d'espace de croisement	-	
ER 21: Création d'espaces de croisement	Supprimer la partie ouest	Appartient à la commune
ER 22: Création d'espaces de croisement	A supprimer	Réalisé

Emplacements réservés actuels	Modification proposée	Motivation
ER 23: Aménagement chemin Fialouze	Repositionner le tracé pour élargir sur la parcelle AC 96	L'ER actuel appartient à la commune et il faut aussi prévoir un élargissement côté sud.

En outre, pour rappel, deux nouveaux emplacements réservés ont été créés :

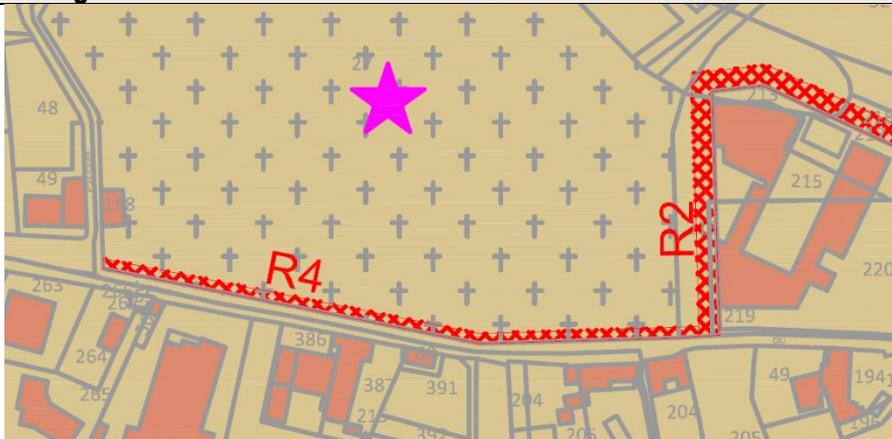
- pour l'aménagement d'un parc public dans le secteur Fayar (voir au point 3.3 de la présente notice)
- pour l'accès piétonnier au futur parc public au nord de l'école René Cassin (voir au point 4.8 de cette notice)

La liste des emplacements réservés figurant sur le règlement graphique sera modifiée pour tenir compte de ces évolutions.

4.9.2 Modification des pièces du PLU

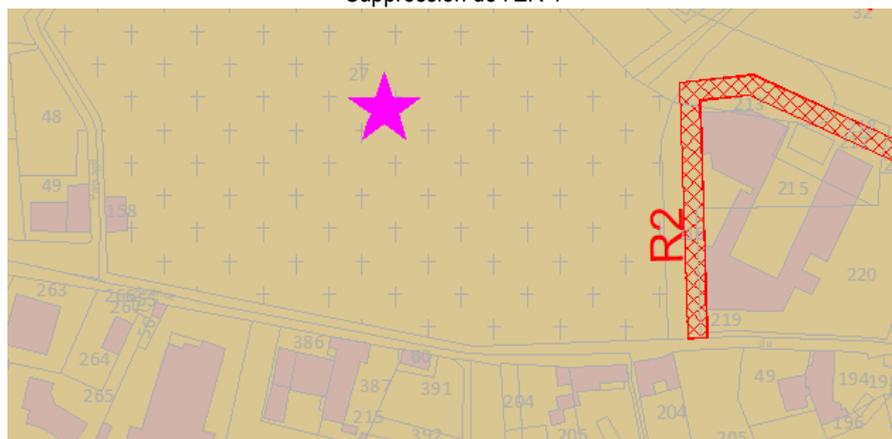
- Modification du règlement graphique

Extrait zonage PLU actuel :

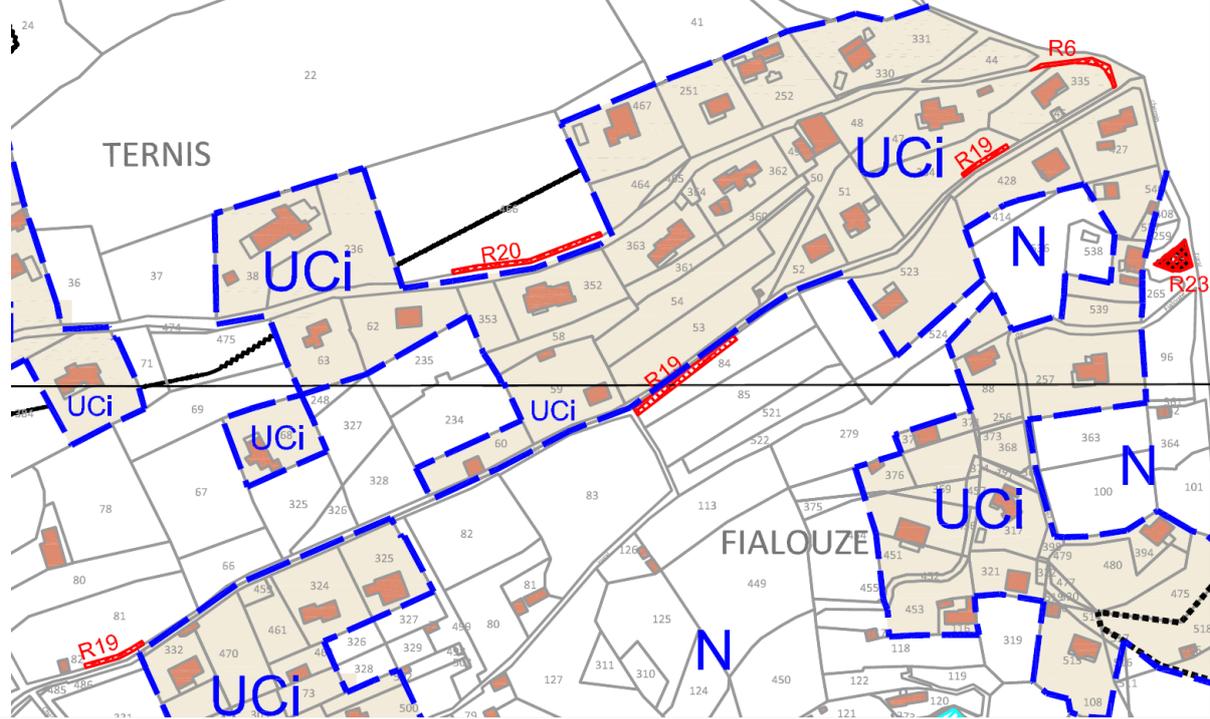


Extrait zonage PLU modifié :

Suppression de l'ER 4

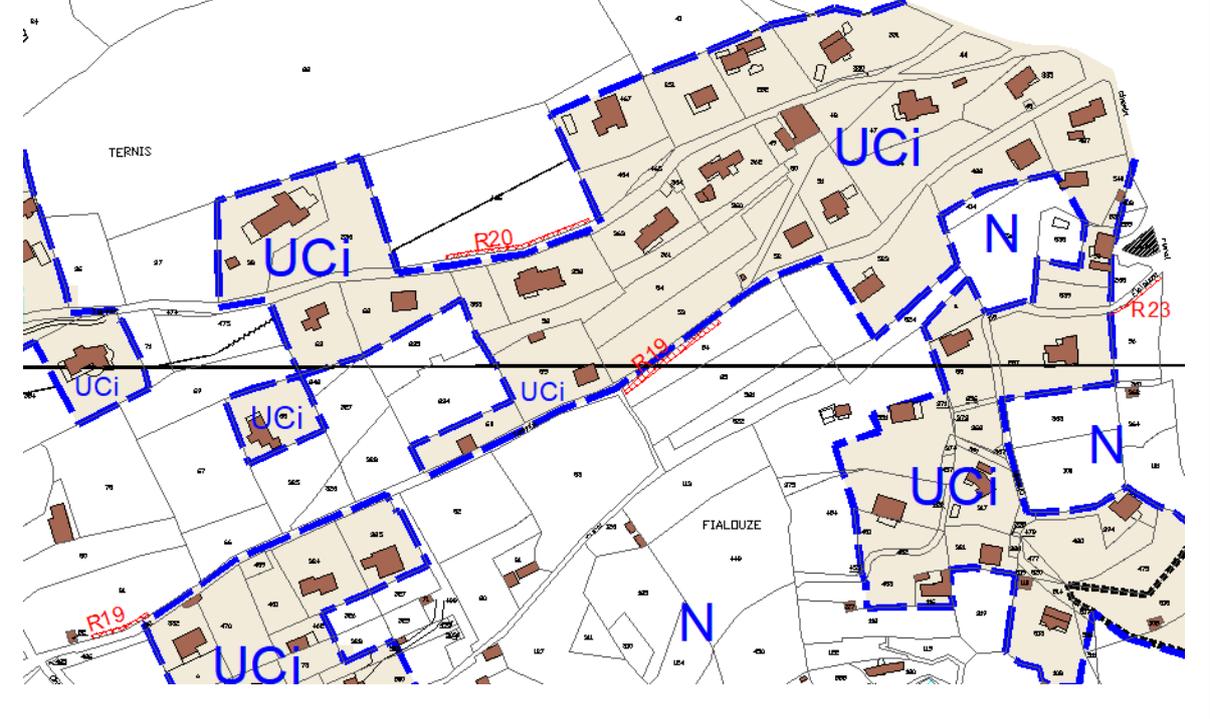


Extrait zonage PLU actuel :

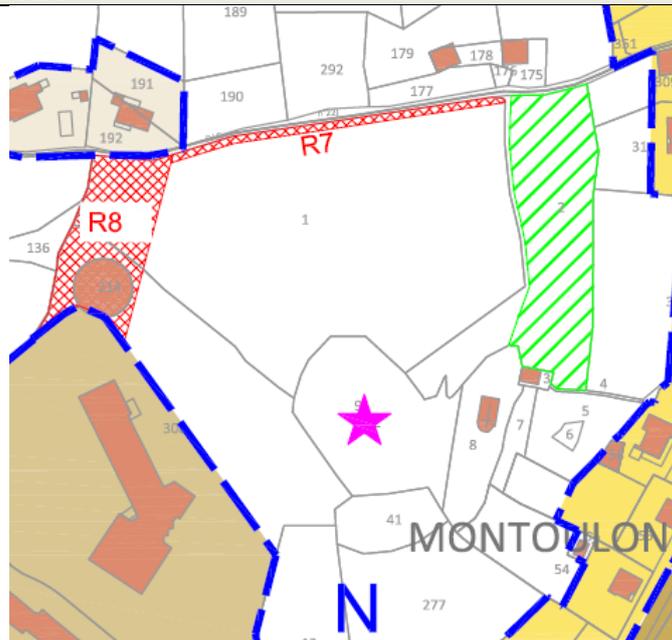


Extrait zonage PLU modifié :

Suppression de l'ER 6 – Suppression de la partie Est de l'ER 19 - Repositionnement de l'ER 23

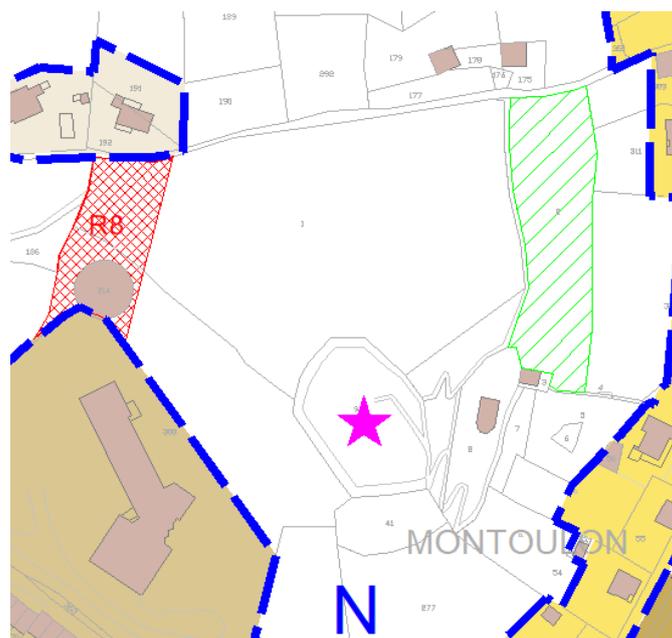


Extrait zonage PLU actuel :

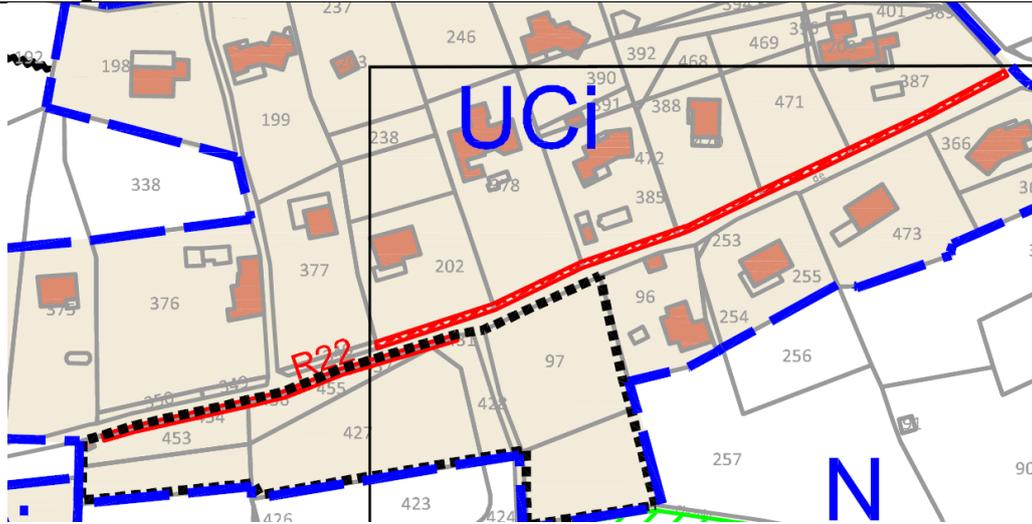


Extrait zonage PLU modifié :

Suppression de l'ER 7 (correspondant à l'élargissement de la voie romaine (VC 22))

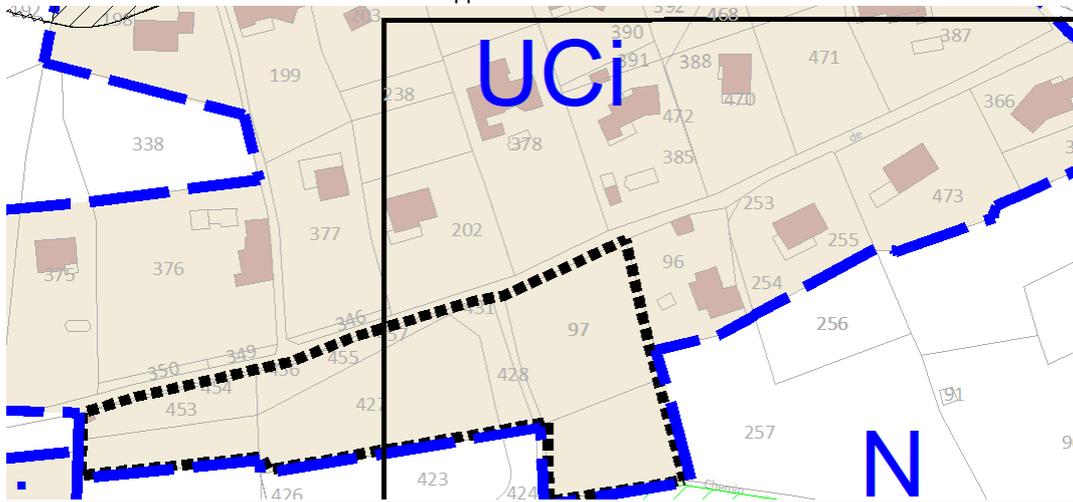


Extrait zonage PLU actuel :



Extrait zonage PLU modifié :

Suppression de l'ER 22



Extrait zonage PLU actuel :**EMPLACEMENTS RESERVES :**

 <u>Affectation</u>	<u>Bénéficiaire</u>
R1 Elargissement du chemin de Tourtouans jusqu'au boulevard de Paste	commune
R2 Création d'une voie transversale reliant le chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mézayon à l'avenue du Vanel pour améliorer les connexions intraurbaines	commune
R3 Elargissement du chemin de Tauléac en vue d'adapter le dimensionnement de la voie à son futur trafic (desserte de la zone AUa de Tauléac) et d'améliorer les conditions de desserte du collège	commune
R4 Elargissement de l'avenue du Vanel pour améliorer les conditions de circulation en lien avec l'emplacement n°2	commune
R5 Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone d'activités	commune
R6 Elargissement chemin	commune
R7 Elargissement de la voie Romaine (VC n°22) dite chemin de Montoulon	commune
R8 Création d'un deuxième réservoir pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable de la commune en lien avec le projet d'interconnexion	commune
R9 Elargissement du chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mézayon pour améliorer les conditions de circulations et de sécurité (route d'Intérêt communautaire)	commune
R10 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive droite de l'Ouvèze, de Tourtouans-Est au pont Louis XIII	commune
R11 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive droite de l'Ouvèze, du pont Louis XIII au chemin des Marnes	commune
R12 Création d'un chemin piéton desservant l'école et permettant de relier le boulevard de Paste et le boulevard des Foulons pour améliorer les connexions intra-urbaines	commune
R13 Création d'un cheminement doux entre la zone AUa de Tauléac et le chemin de la Chevillonne pour améliorer les connexions intra-urbaines et favoriser les circulations douces entre le futur quartier et le coeur de ville	commune
R14 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive gauche de l'Ouvèze, de tourtouans-Est au camping, avec création de deux passerelles de connexion avec la promenade en rive droite	commune
R15 Elargissement du chemin du Logis du Roi pour améliorer les connexions intraurbaines	commune
R16 Création groupe scolaire	commune
R17 Elargissement chemin du Foulons	commune
R18 Création d'espaces de croisement	commune
R19 Création d'espaces de croisement	commune
R20 Création d'espaces de croisement	commune
R21 Création d'espaces de croisement	commune
R22 Création d'espaces de croisement	commune
R23 Aménagement chemin Flalouze	commune

Extrait zonage PLU modifié :

Modification de la liste des ER

EMPLACEMENTS RESERVES :

 <u>Affectation</u>	<i>Bénéficiaire</i>
R1 Elargissement du chemin de Tourtouans jusqu'au boulevard de Paste	commune
R2 Création d'une voie transversale reliant le chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mézayon à l'avenue du Vanel pour améliorer les connexions intraurbaines	commune
R3 Elargissement du chemin de Tauléac en vue d'adapter le dimensionnement de la voie à son futur trafic (desserte de la zone AUa de Tauléac) et d'améliorer les conditions de desserte du collège	commune
R4 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	
R5 Création d'un bassin de rétention des eaux pluviales dans la zone d'activités	commune
R6 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	
R7 Elargissement du chemin de Tauléac	commune
R8 Création d'un deuxième réservoir pour sécuriser l'approvisionnement en eau potable de la commune en lien avec le projet d'interconnexion	commune
R9 Elargissement du chemin du Tram (VC n°28) dit chemin du Mézayon pour améliorer les conditions de circulations et de sécurité (route d'intérêt communautaire)	commune
R10 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive droite de l'Ouvèze, de Tourtouans-Est au pont Louis XIII	commune
R11 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive droite de l'Ouvèze, du pont Louis XIII au chemin des Marnes	commune
R12 Création d'un chemin piéton desservant l'école et permettant de relier le boulevard de Paste et le boulevard des Foulons pour améliorer les connexions intra-urbaines	commune
R13 Création d'un cheminement doux entre la zone AUa de Tauléac et le chemin de la Chevillonne pour améliorer les connexions intra-urbaines et favoriser les circulations douces entre le futur quartier et le coeur de ville	commune
R14 Création d'un cheminement doux (promenade) en rive gauche de l'Ouvèze, de tourtouans-Est au camping, avec création de deux passerelles de connexion avec la promenade en rive droite	commune
R15 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	
R16 Création groupe scolaire	commune
R17 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	
R18 Création d'espaces de croisement	commune
R19 Création d'espaces de croisement	commune
R20 Création d'espaces de croisement	commune
R21 Création d'espaces de croisement	commune
R22 <i>Supprimé (modification n°1)</i>	
R23 Aménagement chemin Fialouze	commune
R24 Parc public Bd Henri Savy	commune
R25 Accès piétonnier (2 m de largeur) au parc urbain depuis le Champ de Mars	commune

4.10 Autres modifications du règlement écrit

4.10.1 Contexte, objectifs et motivations

Après plus de 6 années de mise en œuvre du PLU, un toilettage du règlement est souhaité par la commune, en plus des modifications déjà présentées aux chapitres précédents.

Evolution proposée	Motifs	Zones concernées
Présenter les destinations et sous-destinations autorisées, soumises à condition ou interdites, sous la forme d'un tableau	Faciliter la lecture et la compréhension des règles	Zones urbaines et à urbaniser
Revoir les obligations concernant la gestion des eaux pluviales en imposant le traitement à la parcelle par infiltration et/ou rétention avant rejet au milieu naturel	Mettre en cohérence ces règles avec les objectifs du SDAGE ³ et les préconisations du schéma d'assainissement de la CAPCA ⁴ .	Toutes les zones
Assouplir les règles concernant l'implantation en limite séparative : - ne pas limiter la surface de plancher des constructions pouvant s'implanter en limite - porter de 5 à 8 m (en UA) et 10 m (en UB-UC-AUa) la longueur du linéaire autorisé en limite - réduire de 5 à 3m la distance minimale par rapport à une limite séparative (en UE) - autoriser l'implantation en limite pour les annexes et l'extension de constructions existantes (en N)	Optimiser l'utilisation des terrains et limiter la consommation d'espace	UA-UB-UC-AUa N
Simplifier la règle de hauteur maximale en ne conservant que la référence aux hauteurs voisines et à l'environnement et en supprimant les règles différentes pour les constructions à usage d'activités en zone UB	Faciliter l'application de la règle de hauteur et l'harmoniser pour toutes les destinations	UB
Assouplir les règles concernant l'implantation des équipements d'intérêt collectif et services publics par rapport aux voies et aux limites séparatives : - exclure les équipements d'intérêt collectif et services publics des règles d'implantation par rapport aux voies - autoriser leur implantation en limite séparative	Les équipements publics peuvent avoir des gabarits nécessitant une plus grande souplesse d'implantation dans cette zone UB, qui comporte déjà de nombreux équipements publics présentant des implantations très variables.	UB
Augmenter la hauteur autorisée de 12 à 14 m en zone UE (hors sous-secteurs)	Répondre aux besoins d'entreprises	UE (sauf sous-secteurs)
Assouplir la règle d'implantation par rapport aux voies pour les bâtiments annexes ne dépassant pas 3,5 m de hauteur au faîtage (en UE) Réduire de 5 à 3m la distance minimale par rapport à une limite séparative (en UE et AUe) Supprimer la règle en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (en UE et AUe)	Optimiser l'utilisation des terrains en zone d'activités économiques	UE (y compris sous-secteurs) UE (y compris sous-secteurs) – AUe UE (y compris sous-secteurs) - AUe

³ SDAGE : Schéma Directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée

⁴ CAPCA : Communauté d'agglomération Privas Centre Ardèche

Evolutions proposées	Motifs	Zones concernées
Etendre l'obligation de stationnement vélo à toutes les nouvelles constructions en zones économiques	Favoriser les modes doux	UE (y compris sous-secteurs)- AUe
Adapter les obligations en matière de stationnement en zone UA : - pour conserver les places existantes en cas de réhabilitation ou changement de destination. - pour admettre une possibilité d'adaptation en cas d'impossibilité technique pour un projet d'intérêt local.	Favoriser les projets de rénovation et/ou changement de destination d'anciens bâtiments pour l'habitat, qui participent à la réduction de la vacance	UA
Déplacer la disposition limitant la hauteur des remblais et déblais au paragraphe « Adaptation au terrain » au point 2.2. (En UA-UB-UC-UE-UG-UT-AUa-AUe-A-N) Préciser les principes à respecter et les recommandations en matière d'adaptation des constructions à la pente (en UB-UC-AUa)	Favoriser l'adaptation des constructions à la pente	UA-UB-UC-UE-UG-UT-AUa-AUe-A-N UB-UC-AUa
Renforcer les prescriptions architecturales dans le centre pour préserver les éléments d'intérêt, harmoniser l'aspect des façades, y compris des devantures commerciales, améliorer l'intégration des éléments techniques (climatiseurs, panneaux solaires,....)	Conserver et/ou améliorer le paysage urbain du centre ville ancien	UA
Adapter les règles concernant les toitures terrasses : - Remplacer le terme « toiture terrasse » par le terme « toit plat » - Autoriser les terrasses tropéziennes (UA-UB) - Autoriser les toits plats en zone UB pour les immeubles au delà de R+2 - Autoriser des toits plats pour les volumes annexes ou de jonction en zone UC	- Prendre en compte tous les toits plats et pas uniquement les toits terrasse. - Il en existe - Tenir compte des nombreux immeubles à toit plat existant en zone UB. - Faciliter les évolutions des constructions	UA-UB-UC-UT-AUa UA-UB UB UC
Revoir les dispositions concernant le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions nouvelles : > Imposer une part de surface éco-aménageable et/ou la plantation d'arbres : - 1 arbre pour 200 m ² d'espace de pleine terre (en UA-UB-UC-UE-AUa et AUe) - UB et AUa : 20% de surface éco-aménageable - UC : 30% de surface éco-aménageable - UE et AUe : 15% de surface éco-aménageable <i>Sont compris dans la surface éco aménageable :</i> - Espaces verts en pleine terre ou sur dalle avec une épaisseur de terre végétale de 0,80 m au moins ou dispositifs de gestion des eaux pluviales végétalisés et accessibles, pour 100% de leur surface - Espaces verts sur dalle avec une épaisseur de terre végétale de moins de 0,80 m, pour 50% de leur surface	Limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces verts et la plantation d'arbres en vue de réduire le ruissellement et les îlots de chaleur urbaine Améliorer la qualité paysagère des espaces urbanisés	UA-UB-UC-UE-AUa et AUe UB-AUa UC UE-AUe

Evolutions proposées	Motifs	Zones concernées
<p>- Revêtements perméables (type stabilisé / dalles enherbées / dalles poreuses ou équivalent...) , pour 30% de leur surface</p> <p>- Toitures végétalisées : pour 40% de leur surface.</p> <p>> Imposer des matériaux perméables pour les stationnements (UA-UB-UC-UE-UG-UT-AUa-AUe)</p> <p>> Imposer des matériaux perméables pour les accès en UC(sauf contrainte technique)</p> <p>> Ajouter une liste de végétaux recommandés au règlement</p>		<p>UA-UB-UC-UE-UG-UT-AUa-AUe -</p> <p>UC</p> <p>- Toutes les zones</p>
Interdire les murs de clôtures (y compris mur-bahut) en limite avec une zone agricole ou naturelle	Améliorer les transitions entre zone urbanisée et zone agricole ou naturelle	UB-UC-UE-UT-AUa-AUe-
Interdire les murs de clôture en zone agricole et naturelle (sauf en pierre sèche ou mur de soutènement)	Préservation du paysage rural et limitation des obstacles à la circulation de la petite faune	A et N
Porter de 0,6 à 0,8 m la hauteur maximale des murets de clôture	Tenir compte de l'existant	UB-UC-UE-UT-AUa
Imposer une conception des accès telle que les véhicules soient en dehors de la voie publique pendant l'ouverture du portail.	Améliorer la sécurité des accès	UB-UC-AUa
Encadrer les possibilités de restauration ou aménagement ponctuel d'une voie de desserte existante dans les zones A et N	Permettre la réfection de voies de desserte de construction(s), quant il s'agit de voie traversant une zone A ou N	A et N

En outre, des adaptations sont apportées au règlement afin de :

- simplifier et/ou clarifier la rédaction de certaines règles ;
- supprimer des mentions obsolètes ;
- mettre à jour les articles du code de l'urbanisme mentionnés ;
- mettre à jour le lexique avec les dernières versions du lexique de l'urbanisme et de la définition des destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme.

4.10.2 Modification des pièces du PLU

- **Modification du règlement écrit**

Voir le règlement modifié (pièce n°3 du dossier de modification)

5**Mise à jour des annexes du PLU****5.1 Zones de présomption archéologique**

L'arrêté du Préfet de Région en date du 13 juillet 2004 a été modifié par un arrêté du 24 mai 2024, qui étend le périmètre des zones de présomption de prescriptions archéologiques (auparavant dénommées « zones archéologiques de saisine »).

Le périmètre du secteur du Lac a été largement étendu et un troisième périmètre a été défini dans le secteur de Cheynet.

Les annexes du PLU seront donc modifiées pour remplacer l'arrêté du 13 juillet 2004 par l'arrêté du 24 mai 2004.

5.2 Obligations de débroussaillage

Le code forestier (article L131-16-1) impose désormais que les terrains concernés par les obligations légales de débroussaillage (OLD) doivent être indiqués sur un ou plusieurs documents graphiques et annexés au PLU.

La cartographie des secteurs concernés par ces OLD à Privas sera donc ajoutée aux annexes du PLU.

6

INCIDENCES DE LA MODIFICATION SUR L'ENVIRONNEMENT

5.1 Sur la consommation foncière

Aucune des modifications apportées au PLU n'engendre de consommation d'espace naturel, agricole ou forestier :

✓ Les seules modifications du zonage touchant une zone naturelle sont :

- La délimitation d'un secteur Nf au sein de la zone N sur 650 m², dans lequel seront autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Cette modification vise à autoriser une destination de construction admise en zone naturelle au titre de l'article R.151-25 du code de l'urbanisme. Le secteur Nf s'inscrit sur une plateforme artificialisée d'environ 2500 m² au total, aménagée il y a plus de 40 ans et utilisée par un exploitant forestier : il n'y aura donc aucune consommation d'espace.

- Le classement en secteur Ns de deux équipements communaux existants, classés en zone N au PLU actuel :

- un secteur Ns de 2600 m² correspondant au city-stade et à l'espace de stationnement associé, déjà entièrement aménagés.

- un secteur Ns de 3500 m² correspondant à un terrain de football communal désaffecté que la commune souhaite transformer en espace vert et de jeux public. Le Secteur Ns comprend un espace de stationnement existant au nord et l'ancien terrain de foot.

En secteur Ns, le règlement autorise uniquement les aménagements et installations de plein air pour les sports et loisirs, le stationnement à condition qu'il soit en matériau perméable et les constructions annexes (sanitaires...) dans la limite de 20 m².

La délimitation de ces 2 secteurs n'engendre donc aucune consommation d'espace naturel, agricole ou forestier.

✓ Le seul ajustement du zonage touchant une zone agricole concerne le classement en secteur Ap de protection renforcée des parties de la zone A situées dans le réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type1) au sud du territoire. Il n'y a donc aucune consommation d'espace.

✓ Les évolutions apportées à des secteurs d'OAP concernent uniquement des zones déjà constructibles et vont la plupart du temps dans le sens d'une densification des secteurs concernés (augmentation du nombre de logements attendus). Il est à noter qu'un secteur d'OAP initialement classé en zone AUa a été reclassé en secteur Ns afin de lui redonner sa fonction de parc urbain et de l'ouvrir au public.

Les évolutions apportées aux secteurs d'OAP n'engendrent donc aucune consommation d'espace.

✓ Aucune des adaptations et modifications du règlement écrit ne sont susceptibles d'avoir des incidences sur la consommation d'espace. D'une manière générale les règles d'implantation par rapport aux limites et aux voies sont assouplies dans les zones constructibles, ce qui permettra une optimisation de l'utilisation des terrains.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur la consommation foncière.

5.2 Sur l'agriculture

La seule évolution proposée concernant la zone agricole du PLU est le classement en secteur Ap, de protection renforcée, des parties de la zone A situées dans le réservoir de biodiversité (ZNIEFF de type1). Ce classement interdit la construction de bâtiments agricoles dans ce secteur constitué de prairies et de parcours plus ou moins boisés pouvant être pâturés. Aucun bâtiment agricole, ni siège d'exploitation n'est situé dans le secteur Ap ainsi délimité.

Aucune des adaptations et modifications du règlement écrit ne sont susceptibles d'avoir des incidences sur l'agriculture.

Le projet de modification n'aura donc pas d'incidence sur l'agriculture.

5.3 Sur les milieux naturels

✓ Les seuls ajustements du règlement graphique concernant une zone naturelle sont :

- La délimitation d'un secteur Nf sur 650 m² dans lequel seront autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole et forestière. Le secteur Nf s'inscrit au sein d'une plate-forme d'environ 2500 m² au total, aménagée il y a plus de 40 ans et totalement artificialisée. Ce secteur permettra uniquement la construction d'un bâtiment pour une entreprise de travaux forestiers existante et qui utilise déjà cette plate-forme pour le stockage du bois et de son matériel. Cette modification n'est donc pas susceptible de générer des incidences sur les milieux naturels alentours qui restent classés en zone naturelle.

- Le classement en secteur Ns de deux équipements communaux existants :

- concerne d'une part le secteur déjà entièrement artificialisé du city-stade et du stationnement associé.

- concerne d'autre part un terrain de football communal désaffecté et l'espace de stationnement artificialisé au nord de celui-ci. La commune souhaite réaffecter cet espace pour un espace vert et de jeux public, ce qui reste très similaire à son usage d'origine de terrain de sport. Les espaces naturels liés à l'Ouvèze qui bordent le secteur Ns à l'Est restent quant à eux classés en zone N. Le secteur Ns n'empiète pas sur les espaces boisés bordant le cours d'eau.

Le règlement autorise en secteur Ns uniquement les aménagements et installations de plein air pour les sports et loisirs, le stationnement à condition qu'il soit en matériau perméable et les constructions annexes (sanitaires...) dans la limite de 20 m².

La délimitation de ces 2 secteurs n'est donc pas susceptible de générer des incidences sur les milieux naturels.

✓ Les évolutions apportées à des secteurs d'OAP concernent uniquement des zones déjà constructibles et ne sont pas susceptibles d'entraîner des incidences négatives sur les milieux naturels. Pour ce qui est du secteur d'OAP des Foulons, qui s'étend sur une zone UC et une zone N, aucune des orientations instaurées pour la prise en compte des milieux naturels n'est modifiée ou supprimée les évolutions ne concernent que la zone UC.

Plusieurs évolutions sont de nature à générer des incidences positives sur les milieux naturels :

- L'ajout de protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur des boisements existants pour une surface totale de 3500 m² : en bordure des secteurs d'OAP « Chemin de Tauléac » et « Logis du Roi ».

- Le classement en secteur Ns d'un ancien parc privé aujourd'hui classé en zone AUa (secteur le Fayar), afin de lui redonner une fonction de parc urbain et de l'ouvrir au public ce qui :

- permettra la préservation de cet espace vert de 5700 m² comportant de nombreux arbres de haute tige ;

- contribuera au maintien des fonctionnalités écologiques de l'Ouvèze et de ses abords, situés au sud de ce parc.

- L'ajout d'une protection au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme sur un parc urbain.

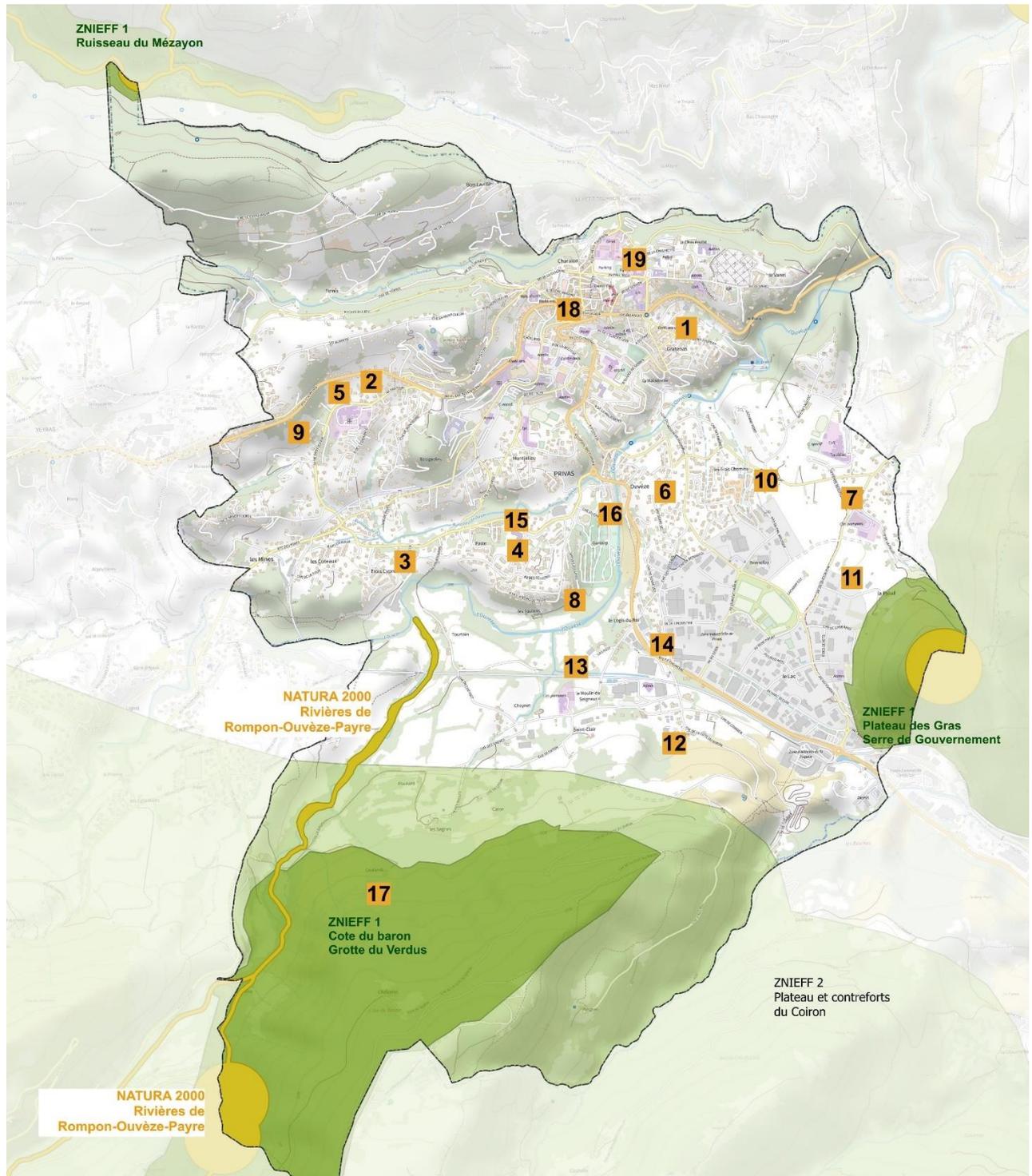
✓ Plusieurs adaptations du règlement écrit sont susceptibles de favoriser le renforcement de la biodiversité urbaine :

- instauration d'une part minimale de surface éco-aménageable et de l'obligation de plantation d'un arbre pour 200 m² de terrain dans la plupart des zones constructibles ;

- ajout d'une liste de végétaux recommandés au règlement : végétaux adaptés au site et favorisant l'avifaune.

Le projet de modification n'est donc pas susceptible d'entraîner d'incidence négative sur les milieux naturels

**Cartographie des espaces naturels d'intérêt et
localisation des secteurs concernés par la modification du PLU :**



1	OAP Gratenas Est	11	OAP AUe Chamaras
2	OAP Bas Ruissol	12	N > Nf
3	OAP Le Fayar (AUa > Ns)	13	UE > AUa Logis du Roi
4	OAP Paste	14	UB > UEc
5	OAP Pasteur	15	N > Ns
6	OAP Ouvèze	16	N > Ns
7	OAP Chemin des Grads	17	A > Ap
8	OAP Les Foulons	18	Modifications linéaires commerciaux et protection de bâtiments patrimoniaux
9	OAP Grosjeanne	19	Protection parc urbain
10	OAP Chemin de Tauléac		

5.4 Sur les eaux superficielles et souterraines

✓ Aucune des évolutions proposées n'est de nature à entraîner des incidences négatives notables sur les eaux superficielles et souterraines :

- Les deux reclassements de zone N en secteur Ns concernent pour l'un, un secteur déjà entièrement artificialisé (city stade et stationnement) et pour l'autre, un terrain de foot avec espace de stationnement, qui a vocation à être simplement aménagé en espace vert et de jeux communal, sans artificialisation nouvelle à part la possibilité de réaliser une construction de 20 m² au maximum si nécessaire pour l'usage envisagé (sanitaires par exemple) ;

- Le reclassement de zone N en secteur Nf concerne une petite partie (650 m²) d'une plate-forme déjà artificialisée et qui conservera le même usage (exploitation forestière) ;

- Les secteurs concernés par la modification sont tous situés en dehors des périmètres de protection de la ressource en eau et la modification ne concerne aucun cours d'eau.

- Les modifications envisagées pour les secteurs d'OAP augmentent le potentiel de logements (voir au point suivant) mais la ressource en eau potable est largement suffisante pour faire face aux besoins :

- La ressource en eau pour le secteur de Privas a été sécurisée en 2013 par l'interconnexion des réseaux de l'ancien syndicat des Eaux du bassin de Privas avec ceux du syndicat Ouvèze Payre, afin de réduire les prélèvements sur les sources de l'Ouvèze et les remplacer par des prélèvements sur la nappe alluviale au Pouzin. Ces 2 syndicats ont été remplacés en 2022 par le Syndicat public de l'eau Coeur d'Ardèche « sydeo », qui poursuit un programme de sécurisation de la ressource à l'échelle de son territoire.

- pour rappel la population privadoise est actuellement de 8850 habitants alors qu'elle était supérieure à 10000 habitants jusqu'au début des années 1990.

✓ Plusieurs évolutions sont de nature à entraîner des incidences positives sur les eaux superficielles et souterraines :

- le reclassement de 0,57 ha de zone AUa en secteur Ns d'un parc urbain privé à l'abandon qui conservera son caractère de parc urbain et sera ouvert au public ;

- la protection de boisements en bordure du secteur d'OAP chemin de Tauléac,

- la protection d'un nouvel espace vert urbain,

- l'instauration d'une part minimale de surface éco-aménageable dans la plupart des zones constructibles,

- l'instauration de l'obligation de réaliser les aires de stationnement en matériau perméable,

- les modifications apportées au règlement concernant la gestion des eaux pluviales qui vont imposer de les gérer à la parcelle par infiltration-rétention avant rejet au milieu naturel alors que le règlement actuel privilégie le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif.

Le projet de modification est donc plutôt susceptible d'avoir une incidence positive sur les eaux superficielles et souterraines.

5.5 Sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances

✓ Bilan des modifications apportées aux OAP en matière de programmation de logements et densité :

Secteur d'OAP	Surface utile (ha)	Programmation PLU actuel	Programmation PLU modifié	Evolution de la programmation
Gratenas Est	0,46	16 à 24 logements intermédiaires / collectifs dont 25 % de logements sociaux <i>Densité : 38 à 60 log/ha</i>	16 à 30 logements intermédiaires / collectif <i>Densité : 38 à 71 log/ha</i>	Possibilité de 6 logements supplémentaires Pas d'obligation de logements sociaux
Bas Ruisseau Nord	0,58	8-10 logements	Reclassement en zone UC (contraintes d'accès) et suppression de l'OAP : pas d'obligation minimale. Potentiel estimé de 3 à 4 logements maximum	Réduction de 5 à 6 logements par rapport à la programmation d'origine.
Le Fayar	0,57	15-20 logements intermédiaires / collectifs	Reclassement en secteur Ns et suppression de l'OAP: le secteur devient non constructible	Suppression de 15 à 20 logements
Paste	1	20-30 logements dont 20 collectifs <i>Densité : 20 à 30 log/ha</i>	50 logements collectifs / intermédiaires au moins <i>Densité : au moins 50 log/ha</i>	20 à 30 logements supplémentaires
Avenue Pasteur	0,29	Au moins 16 logements collectifs	Au moins 16 logements collectifs dont 25% de logements sociaux	Obligation 25% logements sociaux
Ouvèze	AU : 0,76 UC : 0,78	AU : 5 à 6 individuels dont 25% sociaux UC : 4 à 5 individuels <i>Densité : 6 à 7 log/ha</i>	AU : 10 à 12 individuels et groupés / intermédiaires dont 25% sociaux UC : 7 à 10 et groupés / intermédiaires <i>Densité : 11 à 15 log/ha</i>	8 à 11 logements supplémentaires
Chemin des Grads	0,76	12 logements individuels et groupés <i>Densité : 16 log/ha</i>	20 à 25 logements en majorité collectif/intermédiaire/groupé <i>Densité : 26 à 32 log/ha</i>	8 à 13 logements supplémentaires
Les Foulons	1,6 ha dont des bâtiments existants	14 à 15 modules d'habitations (de 3 à 4 chambres) pour 50 à 60 personnes âgées + réhabilitation des bâtiments existants	25 à 30 logements en majorité collectifs <i>(soit une capacité de 46 à 55 personnes en se basant sur le nombre moyen de 1,85 personne par logement (INSEE 2022))</i> + réhabilitation des bâtiments existants	Typologie de logements différente ne permettant pas la comparaison directe, cependant le nombre de personnes susceptibles d'être logées restera sensiblement équivalente.
Avenue Grosjeanne	0,65 ha	16 logements collectifs	Reclassement en zone AU Pas de changement de la programmation	Pas de changement de la programmation mais reclassement en zone AU fermée : pas d'urbanisation à court terme pour ces 16 logements
Chemin de Tauléac	0,51 ha	Au moins 5 logements attendus <i>Densité : 12 log/ha</i>	Au moins 15 logements attendus en majorité collectif/intermédiaires ou groupés <i>Densité : 30 log/ha au moins</i>	10 logements supplémentaires
Logis du Roi	0,55 ha	Secteur à vocation économique	Zone AUa : 20 logements collectifs / intermédiaires / groupés	20 logements supplémentaires

Soit au global sur les secteurs modifiés :

- des réductions du potentiel : 20 à 26 logements en moins
- des augmentations du potentiel : 72 à 90 logements supplémentaires

Bilan : une augmentation globale du potentiel (52 à 64 logements), qui est à nuancer par le fait que la zone AU fermée de Paste-Montjuliau sud ne peut plus être ouverte à l'urbanisation par modification (ayant été délimitée depuis plus de 6 ans et n'ayant pas fait l'objet d'acquisitions foncières par un opérateur public) : 13 à 18 logements étaient programmés sur ce secteur, qui ne pourront donc pas être réalisés dans le cadre du PLU actuel.

L'augmentation réelle du potentiel est donc de 40 à 46 logements, en rappelant que le potentiel total estimé au moment de la révision du PLU était de l'ordre de 293 à 338 logements.

En outre, il faut également tenir compte du fait que 96 à 106 des logements potentiels estimés sont situés en zones AU fermées non constructibles en l'état :

- 16 logements potentiels ne seront plus réalisables à court terme (classement en zone AU fermée du secteur d'OAP de Grosjeanne).

- l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU fermée de Lachamp Nord, (qui reste possible étant donné que la zone a fait l'objet d'acquisitions foncières par la commune sur environ la moitié de sa surface) n'est pas non plus prévue à court terme : 80 à 90 logements sont pressentis dans l'OAP actuelle sur ce secteur.

Cet augmentation du potentiel sur les secteurs constructibles concernés devrait permettre à la commune de se rapprocher du rythme de production préconisé par le PADD et le PLH.

En effet, par rapport aux objectifs de production de logements du PADD (au moins 400 logements sur 12 ans soit une moyenne de 33 logements par an), le rythme de construction observé depuis la mise en œuvre du PLU en 2019 est très inférieur avec seulement 14 logements commencés par an en moyenne sur 5 ans de 2019 à 2023 (données SITADEL).

Le SCOT Centre-Ardèche (approuvé en 2022) et le PLH de la CAPCA (adopté en 2024) sont plus ambitieux que le PLU en matière de production de logements, puisque l'objectif minimal fixé par le PLH 2025-2030 est de 42 logements par an en moyenne. Ils sont également plus ambitieux en terme de densité moyenne attendue puisque le PADD affiche un objectif de densité minimale moyenne de 20 logements par hectare alors que le SCOT préconise une densité moyenne de 40 logements/ha

L'augmentation du potentiel de logements suite aux évolutions apportées sur des secteurs d'OAP porte sur une superficie globale équivalente (un peu moins de 8 ha). Le reclassement de 0,57 ha de AUa en Ns (le Fayar) est en effet compensé par le reclassement de 0,55 ha utile de UE en AUa (Logis du Roi).

Les évolutions proposées en augmentant la densité moyenne vont donc dans le sens des orientations du SCOT et le PLH.

En outre, ces évolutions permettent d'augmenter le potentiel de logements possibles à court terme d'ici 2030 (qui était l'objectif de programmation du PLU actuel), tout en restant en deçà de l'objectif global affiché dans le PADD. La mise en œuvre des zones AU fermées (potentiel total de 96 à 106 logements) permettra de moduler ce potentiel de logements dans le temps.

Les évolutions proposées auront ainsi une incidence positive en matière d'urbanisme.

✓ Les autres évolutions proposées sont de nature à avoir des incidences positives sur l'urbanisme et les déplacements :

- en favorisant le commerce de proximité, en lien avec les orientations du SCOT (interdiction des commerces en dehors des secteurs d'implantation prévus au SCOT) ;

- en optimisant la densité dans les secteurs qui s'y prêtent ;

- en prenant en compte les contraintes opérationnelles sur le secteur Bas Ruissol Nord ;

- en préservant deux espaces verts urbains (secteur Le Fayar reclassé en NS et protection du parc au Nord de l'école René Cassin)

- en favorisant la qualité de vie par le renforcement des obligations en matière d'espaces verts et de plantations

✓ Aucune des évolutions proposées n'est de nature à entraîner des incidences sur les risques, voire plutôt des incidences positives :

- la prise en compte des risques dans le PLU est inchangée ;
- les mesures visant à limiter l'imperméabilisation des parcelles et à imposer une gestion à la parcelle et par infiltration-rétention des eaux pluviales vont dans le sens d'une réduction des risques de ruissellement et d'inondation.

✓ Aucune des évolutions proposées n'est de nature à entraîner des incidences en ce qui concerne les nuisances.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur l'urbanisme, les déplacements, les risques et nuisances.

5.6 Sur le patrimoine paysager et bâti

✓ De nombreuses évolutions sont de nature à entraîner des incidences positives sur le patrimoine paysager et bâti :

- le renforcement des prescriptions architecturales dans le centre ancien (zone UA),
- l'ajout de 11 bâtiments ou ensembles bâtis protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme,
- le reclassement de 0,57 ha de zone AUa en secteur Ns d'un parc urbain privé à l'abandon, qui conservera ainsi son caractère de parc urbain et sera ouvert au public ;
- la protection de boisements en bordure des secteurs d'OAP chemin de Tauléac et quartier Logis du Roi,
- la protection d'un nouvel espace vert urbain,
- l'instauration d'une part minimale de surface éco-aménageable dans la plupart des zones constructibles.

Les autres points de la modification ne sont pas de nature à entraîner des conséquences négatives sur le patrimoine paysager et bâti.

Le projet de modification aura donc une incidence positive sur le patrimoine paysager et bâti.

5.7 Sur l'air, le climat et l'énergie

Les points concernés par la modification ne sont pas de nature à entraîner de modification notable sur l'air, le climat et l'énergie par rapport au PLU actuel ;

Le projet de modification n'est donc pas de nature à entraîner des incidences notables sur l'air, le climat et l'énergie.

7

LES PIÈCES MODIFIÉES

6.1 Pièces écrites modifiées

1. Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU, constitué de la présente notice.

2. Orientations d'aménagement et de programmation : des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont modifiées et seront donc à substituer aux OAP actuelles. Elles constituent la pièce n°2 du présent dossier de modification

2. Règlement écrit : le règlement est modifié et sera donc à substituer au règlement actuel. Il constitue la pièce n°3 du présent dossier de modification.

6.2 Pièces graphiques modifiées

Les pièces graphiques modifiées composent le volet n° 4 du présent dossier de modification.

6.2 Annexes modifiées

Les annexes modifiées composent le volet n° 5 du présent dossier de modification :

- Zones de présomption archéologique
- Obligations légales de débroussaillage