



Contexte et enjeux

OAP « Aménagement »

Bourg-Saint-Andéol

4

NOVOCERAM

*Mixte (habitat, commerces et services)*Périmètre de l'OAP : **3,41 ha**Superficie utile : **3,41 ha**

Le site Novoceram, ancienne friche industrielle d'environ 3,5 hectares à proximité directe du centre-ville de Bourg-Saint-Andéol, a été désamianté, démantelé puis dépollué entre 2016 et 2018.

Ce site urbain dense bénéficie d'une localisation stratégique de par sa desserte par l'avenue du Général de Gaulle, l'une des principales avenues de la ville, sa proximité avec le centre-ville historique également polarité commerçante et de services, ainsi qu'avec des équipements structurants (lycée Marie Rivier, hôpital intercommunal, gendarmerie, collège Le Laoul, espace multisports, siège de la CC DRAGA...), mais aussi avec le futur pôle multimodal qui s'articulera autour de la gare ferroviaire.

Cette localisation stratégique n'est cependant pas suffisamment valorisée : le site est aujourd'hui enclavé en raison de sa situation en « couloir », compris entre des barrières physiques naturelles et anthropiques (avenue du Général de Gaulle à l'Est, chemin de fer à l'Ouest).



Vue depuis la rue Jacques Merletti

Contexte et enjeux

OAP « Aménagement »

La plupart des axes de desserte du secteur se structure en effet selon ces contraintes : l'avenue du Général de Gaulle, tout comme la voie ferrée et le Rhône, est orientée Nord-Sud. Les quelques voies Est-Ouest irriguant le secteur ne peuvent pas être qualifiées de structurantes et ne permettent pas une connexion forte avec la partie Est de la ville, ni avec les quartiers en rive du Rhône : il n'y a pas de transversalité fonctionnelle à proprement parler.

Par ailleurs, le secteur ne dispose pas de présence végétale conséquente, malgré sa situation entre les rives du Rhône et les coteaux boisés et quartiers pavillonnaires.

Le site Novoceram ainsi que certains de ses éléments périphériques fait ainsi l'objet d'une OAP, d'un périmètre de près de 34 000 mètres carrés.



*Vue depuis la rue
Alfred Eysseric*



Vue depuis le chemin de la Barrière



*Vue depuis la rue
Alfred Eysseric*

Contexte et enjeux

Le secteur d'OAP Novoceram se situe à proximité directe du site stratégique de l'ancienne gare de Bourg-Saint-Andéol, au Sud de la friche Novoceram.

Le site de la gare a longtemps été peu utilisé en lien avec la fermeture de la gare et la fin de la desserte de la ville par les trains. Si le bâtiment de la gare reste aujourd'hui désaffecté, le site a déjà, depuis la fin des années 2010, commencé à faire l'objet de rénovations et de nouveaux aménagements permettant à la collectivité de se réapproprier une localisation stratégique du centre-ville plutôt délaissée jusqu'à présent, et au sein de laquelle se développeront équipements et espaces publics, directement connectés au centre historique et au nouveau pôle urbain de mixité fonctionnelle (résidentiel, commercial et de services) qu'incarnera l'ancien site Novoceram au Nord.

Le bâtiment de la gare n'est aujourd'hui plus utilisé. Son parvis, en revanche, constitue l'une des principales plateformes multimodales du centre de Bourg-Saint-Andéol. Au-delà du stationnement possible pour les véhicules particuliers, l'espace est utilisé pour les pratiques de covoiturage et comme relais avec les lignes de car de la Région Auvergne-Rhône-Alpes qui circulent à cet emplacement. Le secteur est en effet desservi, via la station « Bourg-Saint-Andéol Gare / Lycée », par les lignes E20 (Montélimar – Pont-Saint-Esprit) et E29 (vers Pierrelatte). Les quais de la station des Cars Région ont été également très récemment rénovés. Un accès secondaire au lycée Rivier donne sur l'avenue de la Gare.

Le secteur de la gare est par ailleurs, depuis peu, doté de nouveaux

équipements sportifs (city-stade sécurisé). Les trottoirs ont été reconstruits et les marquages sur la chaussée remis à neuf, permettant de faciliter les flux piétons et routiers et de sécuriser les différents usagers. Le parking camping-cars en bordure Nord du city-stade a également fait l'objet d'une végétalisation partielle. Enfin, des aménagements neufs pour la collecte et le tri sélectif des ordures ont été créés au niveau du pôle gare.



Vue depuis la passerelle piétonne Av. Maréchal Leclerc/Rue Marius Vincent

L'enjeu, pour le développement futur de ce quartier, est d'identifier les manières dont pourra évoluer ce site mutable. Il s'agit en effet de tenir compte d'une évolution du site de la gare en véritable pôle d'échanges en lien avec la volonté de rouvrir au trafic voyageurs la ligne ferroviaire. Ce site doit valoriser cette utilisation, consolider la centralité historique tout en s'inscrivant dans le développement du nouveau quartier Novoceram, et devenir traversant pour contribuer à son fonctionnement global.

Orientation des aménagements futurs

OAP « Aménagement »

Les objectifs de l'opération Novoceram sont donc nombreux pour favoriser son insertion optimale dans la ville :

Pour l'intégration fonctionnelle et paysagère :

- Désenclaver le site et résorber les ruptures : gérer son irrigation par les trois accès principaux (avenue du Général de Gaulle, chemin de la Barrière, rues Paul Semard – Eysseric), retrouver des voiries transversales pour défaire les logiques de rupture, intégrer un mail principal qui viendra articuler ces trois accès principaux ainsi que le pôle multimodal de la gare.
- Retrouver des connexions paysagères, intégrer le site dans le paysage en limitant les barrières physiques ou visuelles entre le projet et le tissu existant.
- Désimperméabiliser le site et végétaliser les vides.

Pour consolider la centralité :

- Intégrer une mixité des fonctions et une complémentarité fonctionnelle avec le centre-ville : habitat, équipements (médiathèque – voir OAP Gare BSA), services (bureaux, locaux artisanaux ou commerciaux, ...) ; consolider le centre-ville dans le développement de ses usages.

Pour le développement d'un quartier traversant et traversé :

- Rendre le site accessible pour tous les modes, et notamment pour les mobilités durables : transports en commun et modes actifs : reconnecter la passerelle piétonne existante permettant de traverser la voie ferrée d'Est en Ouest au reste de l'opération, organiser des axes structurants pour les mobilités actives le long de l'avenue du Général de Gaulle, du mail principal et du chemin de la Barrière, connecter la gare comme pôle multimodal au reste du quartier, et par extension au centre-ville, prévoir les aménagements multimodaux en lien avec le site de la gare, multiplier les connexions douces avec le centre-ville, améliorer le fonctionnement et les conditions de circulation.
- Offrir les conditions de stationnement adéquates.

Orientation des aménagements futurs

OAP « Aménagement »

Pour développer une composition urbaine insérée au centre-ville :

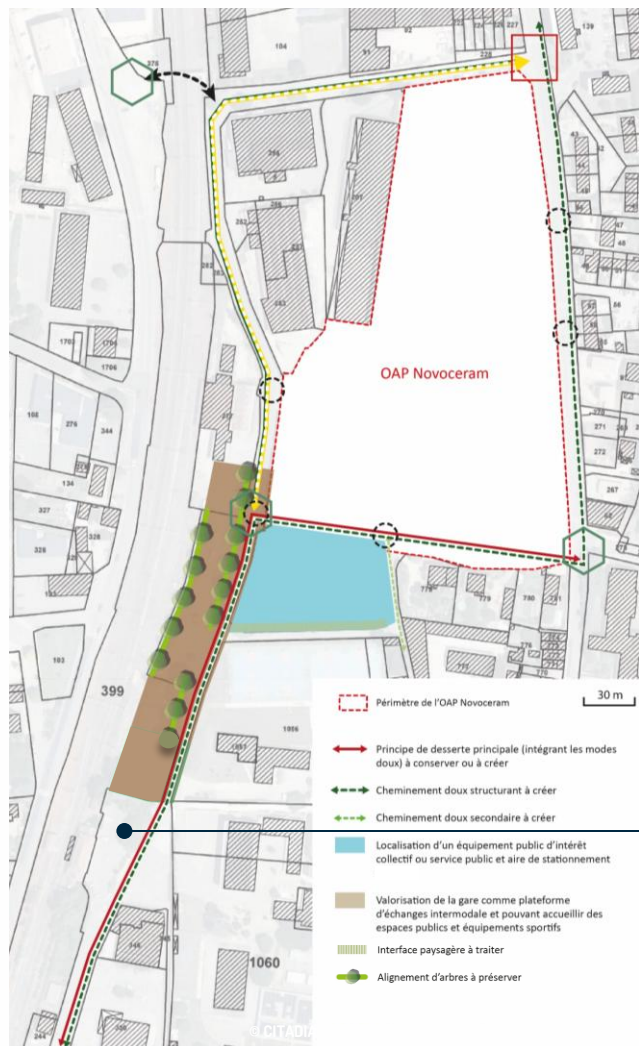
- Intégrer une cohérence morphologique avec le centre-ville en travaillant sur le bâti et les espaces publics.
- Aménager un axe principal Est-Ouest sous forme de mail, mettant en scène l'ouverture sur la plateforme multimodale et autour duquel des fonctions diversifiées se greffent.
- Structurer un front bâti le long du mail principal.
- Marquer l'entrée du centre-ville au niveau de l'accès Nord du site et apporter une ambiance de centre-ville, notamment le long de l'avenue du Général de Gaulle, provenant d'une cohérence qualitative de traitement entre le bâti, les clôtures, les espaces publics et les fonctionnalités circulantes.

Pour accompagner les futures évolutions urbaines :

- Anticiper les évolutions d'autres espaces mutables en périphérie immédiate du site :
 - En prêtant une attention forte à la gestion des interfaces de l'opération de façon à accompagner ces évolutions dans la durée ;
 - En développant une exemplarité d'intégration des constructions et de traitement des espaces libres qui donne le sens à suivre dans les mutations futures pour contribuer à cet élargissement du centre-ville de Bourg-Saint-Andéol.
- Gérer la cohabitation entre les habitations et le site d'activité au Nord-Ouest de l'opération en anticipant les évolutions ultérieures de ces îlots : l'aménagement de l'axe à créer doit permettre d'isoler les futurs programmes à caractère résidentiel des nuisances liées aux activités présentes tout en le concevant pour qu'il puisse évoluer en axe de cœur de quartier.

Schéma de principe : le site Novoceram dans son environnement

OAP « Aménagement »



Le site Novoceram, faisant l'objet de la présente OAP, se situe à proximité directe de la gare, ainsi que d'autres sites potentiellement mutables. Il s'agit en effet de tenir compte d'une évolution du site de la gare en véritable pôle d'échanges en lien avec la volonté de rouvrir au trafic voyageurs la ligne ferroviaire. Ce site doit devenir un quartier qui valorise cette utilisation, qui consolide la centralité et qui soit traversant pour contribuer à son fonctionnement global.

La Ville de Bourg-Saint-Andéol réfléchit à consacrer la partie Sud de la friche Novoceram au développement d'un équipement public d'intérêt collectif, pouvant accueillir également des services publics et une aire de stationnement.

En termes de flux et circulations, une attention particulière sera portée aux différentes solutions possibles dans le cas présent pour répondre à l'enjeu de renforcement des connexions avec le centre-ville historique, de désenclavement du secteur et d'accessibilité/circulation Est-Ouest : la remobilisation de la rue Jacques Merletti pour un élargissement et une intégration plus qualitative des modes doux sera notamment une piste à étudier. Celle-ci présente en outre l'avantage de longer, donc desservir, l'emplacement du futur équipement public qui reste à définir. Une réflexion d'ensemble sera donc à mener sur ces sujets de mobilités, à l'échelle plus large que la simple OAP Novoceram.










Gare (bâtiment non cadastré)

Schéma de principe : l'OAP

OAP « Aménagement »



Un quartier traversant et traversé

-  Principe de desserte principale (intégrant les modes doux) à conserver ou à créer
-  Principe de desserte secondaire (intégrant les modes doux) à conserver ou à créer
-  Principe de structuration des circulations autour d'un mail partagé et végétalisé
-  Cheminement doux structurant à créer
-  Cheminement doux secondaire à créer
-  Passerelle piétonne existante à valoriser
-  Voie routière existante à restructurer

Un coeur de ville renouvelé et affirmé par une composition urbaine qualitative et cohérente

-  Habitat collectif et activités commerciales et/ou de services en RDC
-  Habitat intermédiaire et/ou petit collectif
-  Habitat individuel groupé
-  Habitat individuel mixte (pavillonnaire et/ou groupé)
-  Espace de stationnement à créer
-  Bâtiment existant à démolir
-  Hauteur maximale du bâti
-  Marqueur d'entrée de centre-ville
-  Carrefour à aménager
-  Interface paysagère à traiter
-  Frange naturelle paysagère à créer
-  Traitement paysager qualitatif et cohérent
-  Principe de perméabilité paysagère

PHASE 1

PHASE 2

Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Programmation :

120 logements à produire (minimum), dont 25 logements sociaux (minimum)

- Les murs de clôtures situés autour de la majeure partie de l'opération seront démolis pour conduire à l'aménagement du secteur.
- Prévoir la construction d'un minimum de 120 logements, pour une densité de près de 35 logements à l'hectare, dans un objectif de densification important, en cohérence avec la proximité directe du centre-ville et du futur pôle multimodal de la gare du futur équipement public.
- Un minimum de 25 logements sociaux sera à produire lors de l'aménagement de l'OAP, sur le temps du PLUi-H.
- Les typologies d'habitat seront diversifiées, entre habitat individuel mixte (pavillonnaire et groupé), intermédiaire et collectif.
- Sur l'ensemble du site, les bâtiments n'excéderont pas le R+3 (hauteur maximale).
- Prévoir la réalisation d'un mail structurant à l'échelle du quartier, traversant le secteur d'Est en Ouest, permettant le raccordement direct de l'avenue du Général de Gaulle au futur espace gare-espaces publics-équipements sportifs.
- Le long de la bordure Nord du mail principal, une mixité fonctionnelle sera recherchée en permettant l'implantation de commerces et de services (publics ou non) en rez-de-chaussée des constructions à vocation principale d'habitat collectif à venir.
- La passerelle piétonne existante, située au Nord-Ouest du secteur Novoceram, fait le lien entre le quartier et l'avenue Maréchal Leclerc – et par extension les quartiers Nord-Ouest de Bourg-Saint-Andéol. Il s'agit donc d'une connexion piétonne structurante, enjambant les voies ferrées marquant une rupture physique conséquente dans le centre de la ville, qu'il conviendra de préserver et valoriser.
- L'aménagement du secteur devra s'opérer en 2 phases successives.

Principes complémentaires aux orientations générales et au schéma

OAP « Aménagement »

Principes d'aménagement spécifiques :

- L'aménagement proposé s'attachera à réaliser une opération de couture urbaine permettant de relier les tissus bâtis existants. Cette opération doit permettre la construction d'un quartier articulé autour d'espaces publics et de continuités douces, d'accès aux fonctionnalités urbaines.
- Le « marqueur » d'entrée de centre-ville identifié graphiquement donne une localisation pour la structuration d'un « début » d'ambiance urbaine de centre-ville Nord à Bourg-Saint-Andéol en lien avec l'opération d'aménagement du secteur. L'objectif principal est d'identifier l'arrivée dans le centre de la ville grâce aux éléments bâtis, à la trame viaire, aux fonctionnalités urbaines visibles et ressenties à partir de ce point.
- Les connexions à l'existant seront traitées avec le plus grand soin, et serviront de point d'ancrage à la desserte du quartier. L'objectif est d'assurer des transitions paysagères fluides et progressives entre l'espace urbain environnant et cette nouvelle opération d'ampleur, tout en restant cohérent avec l'esprit du quartier.
- Il est prévu une mixité des usages, l'aménagement du quartier devant permettre l'implantation de services et commerces de proximité.
- Les aménagements devront permettre, via un traitement des espaces publics, de la voirie et l'agencement des constructions, de sécuriser les traversées piétonnes et la circulation des cyclistes, et contribuer à diminuer la vitesse automobile.
- L'interface à traiter matérialisée sur les franges Nord-Ouest de l'opération vise à promouvoir un traitement paysager qualitatif entre l'opération et ses abords, et notamment le secteur d'activités industrielles adjacent en fonctionnement. Cette frange, qui sera également support de la voirie interne Nord-Sud du secteur, pourra notamment être végétalisée, s'insérant ainsi plus aisément dans le paysage urbain.
- L'interface entre nouveaux espaces résidentiels et l'avenue du Général de Gaulle intégrera autant que possible des écrans végétaux, notamment pour traiter les vis-à-vis.
- Sous réserve d'une bonne intégration paysagère, l'orientation des bâtiments devra favoriser les apports solaires au Sud alors que les ouvertures seront limitées sur les façades Nord.
- La voie existante à restructurer identifiée correspond à l'avenue de la Gare et à la rue Marius Vincent, axes de petite ampleur qui longent et desservent le site Novoceram historique. Elle est globalement dégradée et nécessite d'être réorganisée dans le cadre de l'opération d'aménagement du quartier Novoceram à venir.
- Des espaces de stationnement pourront être prévus le long des voies créées, ainsi qu'autour de l'équipement d'intérêt collectif.