



**Communauté de communes du Rhône aux Gorges de l'Ardèche**  
**Commune de Bourg-Saint-Andéol**

**Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de  
Bourg-Saint-Andéol**

Livre 1 – Suivi administratif

Livre 2 – Notice de présentation

**Livre 3 – Pièce modifiée du PLU**

Livre 4 \_ Volet environnementale et Annexe formulaire saisine MRAe

Historique des procédures	
Elaboration du PLU	2008
Révision simplifiée du PLU	2009
Modification n°1 du PLU	2011
Modification n°2 du PLU	2012
Modification n°3 du PLU	2015
Déclaration de projet valant mise en compatibilité « friche NOVOCERAM)	2016
Modification simplifiée n°1 du PLU	2022
Modification simplifiée n°2 du PLU	En cours

## Table des matières

I. Evolution de l'OAP – orientation d'aménagement et de programmation .....	3
II. Evolution du règlement écrit .....	5

Ce livre 3 a vocation à centraliser l'ensemble des modifications proposées sur le règlement écrit et l'OAP Novoceram. Les nouvelles versions de ces documents sont disponibles en annexe de ce livre.

## I. Evolution de l'OAP – orientation d'aménagement et de programmation

L'orientation d'aménagement opposable sur le site de Novoceram dans le PL, depuis 2016, est celle-ci :

Reconversion de la friche « NOVO CERAM » - Orientations d'aménagement

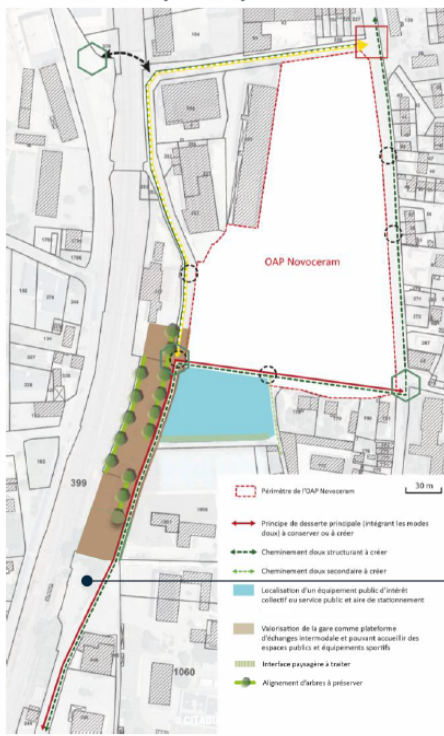


Atelier d'urbanisme Michel LACROZE et Stéphane VERNIER

Vu les multiples enjeux sur ce secteur, un schéma de principe positionne le site de Novoceram à l'échelle du quartier pour localiser des principes d'aménagement externes suivants :

## 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)

Le 2<sup>e</sup> schéma concerne le périmètre de la zone d'OAP qui localise les principes d'aménagement internes suivants :

## 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
  - R+2 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

Au total, environ 120 logements seront produits sur le site, majoritairement en habitat intermédiaire et / ou petit collectif et en individuel groupé.

Même si les grands principes en matière de désenclavement et de mobilités, de diversification du logement et d'insertion paysagère du site sont conservés, quelques changements d'aménagement sont visibles entre l'ancienne et la nouvelle OAP comme :

- Déplacement de la zone de parking au sud
- Création d'une avenue arborée sur le sud – dans la continuité de la rue Alfred Eysseric
- En bordure de cette rue, création d'un linéaire commercial en rez de chaussée et logements à l'étage en R+3
- Le reste de la zone est dédié au développement de logements en R+3
- Création d'ouvertures sur l'est de la zone, côté rue Avenue Général de Gaulle
- Valorisation de l'espace de la gare comme plateforme d'échange intermodale pouvant accueillir des espaces publics et/ou sportifs

Le dossier complet de la nouvelle OAP Novoceram est disponible en annexe.

## **II. Evolution du règlement écrit**

Le règlement écrit de la zone UCa sera modifié pour intégrer les futures règles inscrites dans le PLUi-h.

Pour consulter l'ensemble de ces évolutions, la nouvelle version du règlement écrit est en annexe.