

PLAN LOCAL D'URBANISME



Commune d'Aubenas

Département de l'Ardèche

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Approbation du POS : DCM du 05/12/1986
Approbation du P.L.U. : DCM du 24/06/2005
Modification du P.L.U. : DCM du 26/09/2007
Prescription de la révision du P.L.U. : DCM du 27/06/2008
Arrêt du projet de la 1^{ère} révision du P.L.U. : DCM du 22/12/2010
Approbation de la 1^{ère} révision du P.L.U. : DCM du

Adele-SFI

434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes
tél/fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr

ADELE ■ ■ ■
SFI
urbanisme

SOMMAIRE

La notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).....	3
Principes fondateurs du P.A.D.D. : un P.L.U. articulé autour du développement durable.....	4
Rappel du contexte et des objectifs de la révision du P.L.U.....	4
1. Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale et de diversification de l'offre en logements.....	6
Maintenir des capacités foncières suffisantes pour l'accueil de nouvelles populations.....	6
Comblar les dernières disponibilités foncières et permettre le « réinvestissement urbain ».....	7
Promouvoir une architecture de qualité respectueuse du patrimoine bâti et paysager de la commune et encourager le recours aux énergies renouvelables.....	7
Favoriser la densification urbaine dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur de la ville.....	8
Promouvoir une offre diversifiée en nouveaux logements.....	8
Prévoir la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.....	8
2. Conforter et développer l'activité économique, les services et les équipements dans leur diversité.....	10
Permettre l'implantation d'entreprises et de services le long de la déviation de la RD104.....	10
Renouveler et améliorer l'image des zones d'activités existantes.....	11
Maintenir un équilibre entre les espaces à vocation d'activités et ceux à vocation d'habitat.....	11
Conforter les commerces du centre ancien.....	11
Conforter l'agriculture comme activité génératrice de ressources économiques et développer les modes de production biologiques.....	12
Promouvoir le développement touristique du territoire.....	12
3. Améliorer et diversifier les modes de déplacements.....	14
Requalifier les Avenues de Bellande et de la Gare / Route de Montélimar.....	14
Poursuivre la valorisation des entrées de ville.....	14
Réorganiser les déplacements et améliorer l'offre de stationnement dans le centre ancien.....	14
Poursuivre le développement du réseau de transports en commun.....	15
Développer les modes de déplacements doux dans les quartiers où cela est possible.....	15
Prendre en compte et améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite.....	15
4. Préserver les milieux agricoles et naturels, le patrimoine et la qualité de vie.....	17
Préserver les zones agricoles d'intérêts agronomique et/ou paysager et promouvoir l'agriculture biologique.....	17
Préserver les vallons de l'urbanisation, sur les coteaux Ouest.....	17
Préserver les espaces naturels identitaires de la commune.....	17
Interrompre l'urbanisation en rive gauche de l'Ardèche.....	18
Gérer les interfaces entre habitat et zones économiques dans la plaine.....	18
Traiter les abords de la future déviation de la RD104 et engager une réflexion urbaine et paysagère sur l'aménagement des quartiers adjacents.....	18
Mettre en valeur et préserver les bords de l'Ardèche.....	18
Prendre en compte et gérer les risques, ainsi que le ruissellement pluvial.....	19
Préserver les éléments de patrimoine qui fondent l'identité locale.....	19
Traiter et améliorer les espaces publics du centre ancien.....	19
Revaloriser les emprises de l'ancienne voie ferrée.....	19
Adapter les périmètres de protection des captages.....	19

LA NOTION DE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.)

Objet du PADD

Les modifications du code de l'urbanisme issues des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'applications, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), un outil fédérateur pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ainsi, pour l'établissement du PLU, la commune doit mener une réflexion globale sur l'avenir de son territoire, en vue de définir des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme intégrant des principes de développement durable. Des orientations d'aménagement plus précises sur certains secteurs peuvent conduire à définir des moyens que les dispositions du PLU traduiront en termes réglementaires. Ce PADD constitue également un document d'information pour tout citoyen quant au développement de sa cité.

Contenu du PADD

Le texte de l'article R.123-3 du Code de l'Urbanisme précise clairement le contenu du PADD : « *le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et de principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune (...)* ».

Une telle démarche présidait déjà à l'élaboration des POS, et le rapport de présentation devait afficher les objectifs poursuivis par les auteurs de ce document. Mais ce rapport n'était que purement informatif.

Portée du PADD

Les nouvelles dispositions législatives (loi SRU et loi Urbanisme et Habitat) ont précisé la portée des divers éléments constitutifs du PLU, et notamment celle du PADD.

Le PADD est un document obligatoire du PLU mais il n'est plus opposable aux tiers. Il a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir au travers des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Il a un caractère informatif renforcé ainsi qu'il a été précisé par son exposé dans un document distinct du rapport de présentation

PRINCIPES FONDATEURS DU P.A.D.D. : UN P.L.U.

ARTICULE AUTOUR DU DEVELOPPEMENT DURABLE

Rappel du contexte et des objectifs de la révision du P.L.U.

La ville d'Aubenas est située au sud de la Région Rhône-Alpes et au cœur de l'Ardèche méridionale.

Avec une population de 11773 habitants recensés en 2006, et une croissance démographique aujourd'hui soutenue et constituée essentiellement de l'apport migratoire, la commune d'Aubenas est le pôle urbain majeur de l'Ardèche méridionale.

Elle fait par ailleurs partie de la Communauté de Communes « Pays d'Aubenas-Vals » qui comprend dix communes et dans lequel elle joue un rôle moteur essentiel.

Les objectifs de développement retenus par la commune conjuguent donc les réflexions spécifiques au territoire communal et la nécessaire cohérence avec les enjeux intercommunaux.

Dotée d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2005, la ville d'Aubenas a souhaité engager la révision de son PLU pour permettre la mise en œuvre de son projet urbain parallèlement à l'élaboration d'un Agenda 21.

Le projet urbain de la commune est, en effet, constitué de nombreuses actions d'envergure notamment la rénovation du quartier des Oliviers, la redéfinition du schéma de circulation, la création d'un réseau de chaleur, la réalisation de la dernière tranche de la déviation de la RD104, la réalisation d'un Schéma Pluvial, mise en œuvre d'une opération urbaine collective pour le centre ville et Pont d'Aubenas...

En liaison avec l'Agenda 21 mené par la commune, le P.L.U. d'Aubenas s'inscrit dans un esprit de « **développement durable** » qui lie de manière transversale l'ensemble des grands axes du projet communal. Ce programme vise à répondre aux besoins de toute la population, avec le souci de :

- Préserver l'environnement,
- Assurer l'accès de tous aux services essentiels,
- Développer des activités économiques en préservant les intérêts des générations futures.

La préservation d'un cadre de vie de qualité, de l'environnement et de l'équilibre entre les quartiers est une priorité pour la commune d'Aubenas. Le développement urbain de la commune doit s'accompagner de mesures visant à répondre à ces objectifs, telles que :

- Promouvoir le recours aux énergies renouvelables et améliorer l'efficacité énergétique des bâtiments,
- Intégrer la problématique du ruissellement pluvial, apporter des réponses aux dysfonctionnements actuels et anticiper le développement urbain futur. Les résultats du Schéma Pluvial en cours de réalisation seront intégrés : définition de zones à risques, ouvrages et aménagements à prévoir etc...
- Préserver les éléments de paysages fondateurs de l'identité locale...

Le nouveau P.L.U. conserve la plupart des grands choix adoptés lors du précédent document, il ne s'agit pas d'une remise en cause du projet de développement de la commune, dès lors certains axes s'inscrivent dans la continuité avec le P.L.U. de 2005.

Compte tenu de la dynamique démographique positive des dix dernières années, l'objectif de la commune est de continuer à accueillir de nouveaux habitants (tendre vers 13500 habitants à l'horizon 2020) en cohérence avec les disponibilités foncières, les capacités des équipements et des réseaux (existants et projetés), la prise en compte des risques naturels mais aussi avec le maintien d'un cadre de vie de qualité pour tous.

Les quatre grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme prises en compte pour la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Aubenas, fondatrices du projet de territoire, sont donc les suivantes :

- 1. Accompagner la dynamique démographique, dans un souci de mixité sociale et de diversification de l'offre en logements**
- 2. Conforter et développer l'activité économique dans sa diversité**
- 3. Améliorer et diversifier les modes de déplacements**
- 4. Préserver les milieux agricoles et naturels, le patrimoine et la qualité de vie**

1. ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, DANS UN SOUCI DE MIXITE SOCIALE ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

Les dernières années ont été marquées par un retour à une croissance démographique après plusieurs décennies de baisse continue : ce nouveau dynamisme démographique semble se confirmer et la commune doit donc mettre en place des actions pour l'accompagner et le consolider.

La croissance démographique entraîne des besoins en terme de logements, d'équipements, d'infrastructures : le P.L.U. doit intégrer ces besoins tout en assurant la préservation des grands équilibres du territoire.

Maintenir des capacités foncières suffisantes pour l'accueil de nouvelles populations

Les zones à urbaniser définies dans le précédent P.L.U. sont suffisantes pour absorber la hausse prévisible de population communale à échéance 10 ans. Les disponibilités foncières destinées à accueillir un développement de l'habitat sont importantes. S'ajoutent à cela les nombreuses capacités résiduelles situées en zone urbaine ainsi que le potentiel important de renouvellement urbain de l'existant.

Ces disponibilités foncières se localisent dans les différents secteurs de la commune, elles peuvent permettre d'accueillir des typologies d'habitat diversifiées et ainsi de répondre à la demande. Il s'agit de :

- Structurer l'urbanisation pavillonnaire des **coteaux** en prenant en compte la pente dans l'implantation des constructions, en construisant avec des densités généralement plus faibles que dans la plaine... Laisser des possibilités de densification ponctuelles sur les secteurs de coteaux qui s'y prêtent (vers le quartier des Oliviers / Combegayre où le contexte bâti offre déjà une typologie assez dense).
- Structurer l'urbanisation de **la plaine** dans une optique de cohérence urbaine retrouvée et d'économie de l'espace : recherche d'une certaine densité (possibilité de maisons en bande, de petits collectifs) avec organisation possible autour d'espaces publics.
 - Permettre la réalisation d'opérations de plus forte densité (petits collectifs, maisons de ville) dans les quartiers qui s'y prêtent (Baza / Les Chaussades par exemple)
Parmi ces nouvelles zones à urbaniser il serait intéressant de recréer un ou plusieurs « hameaux » où l'urbanisation serait organisée autour d'un point central, tel que cela a pu être fait dans le passé.
 - Limiter l'étalement urbain et préserver les zones agricoles d'intérêts économique, agronomique et paysager, en bord d'Ardèche.
 - Protéger la ressource en eau issue des sources de Cheyron (prise en compte des périmètres de captages avec une étude complémentaire en cours).



La **zone des 11000 Vierges** doit être préservée : c'est un secteur stratégique pour la commune dont la vocation agricole (production et jardins) doit être affirmée. Elle joue également un rôle important en terme de qualité des eaux et est exposée au ruissellement pluvial.

Comblent les dernières disponibilités foncières et permettre le « réinvestissement urbain »

Le tissu urbain existant peut également évoluer « sur lui même » : à la fois par construction dans les espaces libres qui subsistent mais aussi par réhabilitation de logements anciens (notamment dans le centre ville) ou par mutations fonctionnelles de certains secteurs. Le P.L.U. a pour objectif de :

- Urbaniser prioritairement les dernières « dents creuses » situées au cœur du tissu urbain existant et qui ne nécessitent à priori pas de lourds investissements en terme de raccordement aux réseaux, aux voiries etc...
- Poursuivre les opérations de renouvellement urbain dans le quartier des Oliviers. Les actions engagées dans le cadre du projet de Rénovation Urbaine du quartier des Oliviers (ANRU) doivent être intégrées et poursuivies à travers le P.L.U : Requalifier les espaces publics, introduire de la diversité sociale et fonctionnelle (création de nouveaux logements, mise en place d'une maison des services...), améliorer qualitativement et quantitativement les liaisons avec les autres quartiers...
- Encourager la réhabilitation dans le centre ancien et lutter contre la vacance et l'habitat indigne, notamment en y développant le parc locatif social. Répondre à la demande en petits logements près des commerces, en centre ville, notamment pour les personnes âgées. Mettre en place les actions qui ont été envisagées dans le cadre de l'appel à projets du « Programme National de Requalification des Quartiers Anciens Dégradés » de juillet 2009.
- Encourager la requalification / réhabilitation (pour du logement, des bureaux, ou autres...) des anciens bâtiments industriels à Pont d'Aubenas / Tartary. Les quartiers de Pont d'Aubenas et Tartary abritent d'anciens bâtiments industriels qui ont aujourd'hui perdu leur fonction première, ils constituent un potentiel intéressant à revaloriser.
- Prendre en compte le projet de requalification de l'avenue de Bellande (voir axe 3) et réfléchir à ce qu'elle peut engendrer en terme de mutations urbaines à ses abords.



Promouvoir une architecture de qualité, respectueuse du patrimoine bâti et paysager de la commune et encourager le recours aux énergies renouvelables

Afin de répondre aux objectifs de développement durable le Plan Local d'Urbanisme d'Aubenas doit s'attacher à :

- Promouvoir une architecture de qualité, respectueuse du patrimoine bâti et paysager de la commune. La question de la construction dans la pente est une problématique importante à Aubenas
- Encourager le recours aux énergies renouvelables et aux modes de construction écologiques.

La réalisation d'un « éco-hameau » qui pourrait alors avoir valeur d'exemple pour de futures opérations, est notamment envisagée.

Favoriser le réinvestissement urbain dans les secteurs desservis par le réseau de chaleur de la ville

La volonté affichée de « développement durable » et de promotion des énergies renouvelables initiée par la commune conduit à la mise en place d'un réseau de chaleur urbain à partir de la chaufferie bois installée dans le quartier de l'ancienne gare SNCF. Cette nouvelle infrastructure ouvre des perspectives en terme d'urbanisme le long du tracé du réseau.

Les quartiers desservis sont pour la plupart déjà bâtis mais une densification peut être envisagée et encouragée dans certains secteurs. Il s'agit :

- D'adapter le zonage et le règlement afin de permettre une densification urbaine dans les zones concernées.

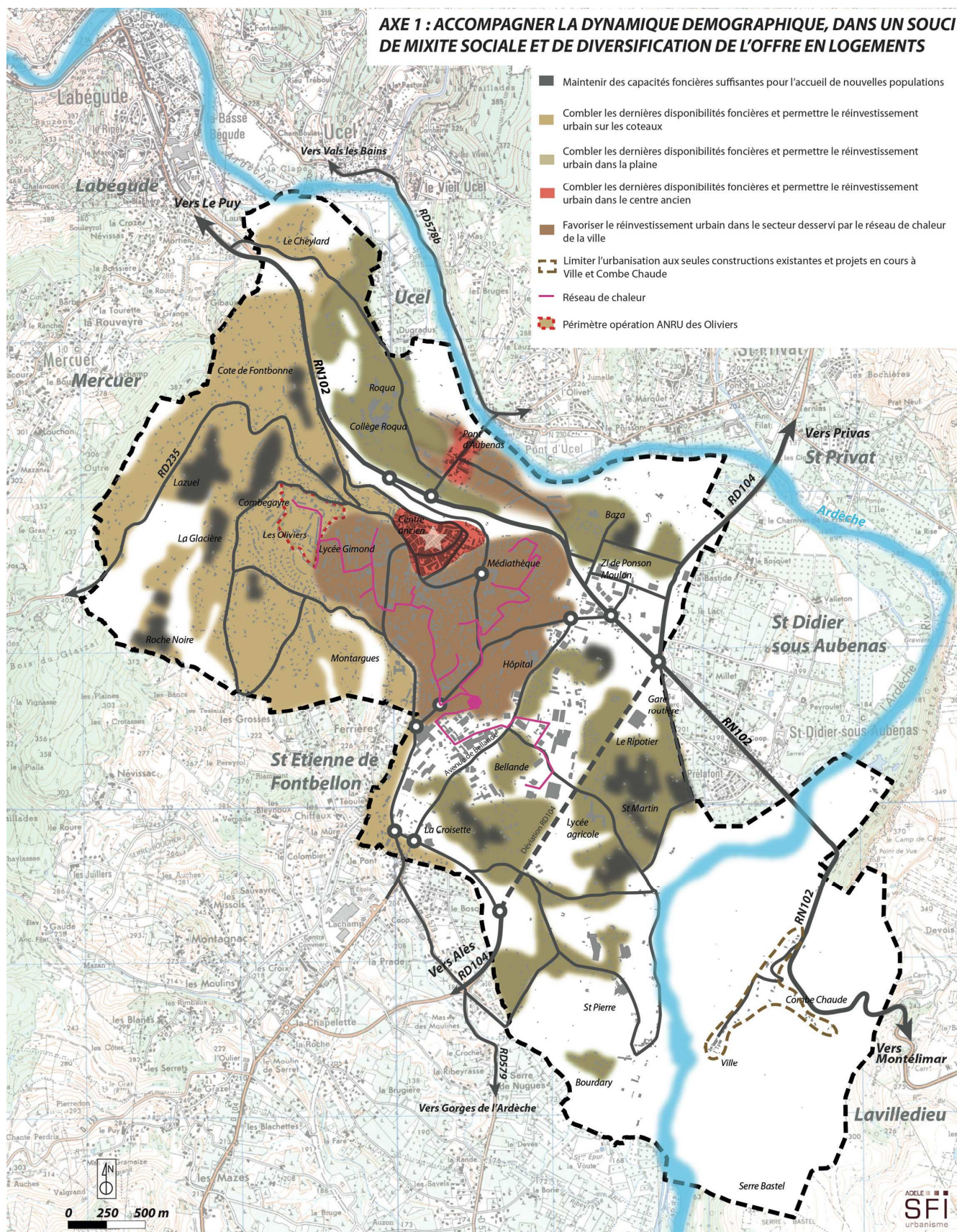
Promouvoir une offre diversifiée en nouveaux logements :

Le P.L.U. d'Aubenas doit promouvoir une offre en logements qui réponde à toutes les demandes et aux évolutions démographiques (dessalement des ménages, population âgée...) : maisons individuelles, habitat pavillonnaire groupé, logements sociaux en immeubles collectifs, logements de taille moyenne, appartements de petite taille à proximité des commerces et des services...

L'accession à la propriété abordable pour les jeunes ménages doit également être favorisée dans un contexte de marché foncier et immobilier tendu. La commune doit s'attacher à proposer une offre permettant de répondre à cette demande spécifique (logements de taille moyenne en centre ville, maisons sur petites parcelles et maisons de ville etc...).

Prévoir la création d'une aire d'accueil des gens du voyage :

Le Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage approuvé le 03/11/2003 prévoit la création d'une aire d'accueil de 20 emplacements à Aubenas. Le Plan Local d'Urbanisme doit s'attacher à permettre la réalisation de cette infrastructure.



2. CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS DANS LEUR DIVERSITE

Aubenas est le principal pôle de l'Ardèche méridionale, tant sur le plan économique que sur le plan des services et des équipements (scolaires, sportifs etc...) : la ville rayonne sur un vaste territoire (zone de chalandise de plus de 73 000 habitants).

La commune doit pouvoir continuer à accueillir de nouvelles entreprises afin de conforter son rôle de pôle économique et commercial majeur, tout en offrant des emplois sur son bassin de vie.

Le précédent P.L.U. avait réservé de vastes surfaces pour l'accueil de nouvelles entreprises, cette volonté est maintenue et affirmée.



La mise en service de la déviation de la RD104 ouvre de nouvelles perspectives de développement et peut être considéré comme un atout supplémentaire à valoriser, dans un esprit d'organisation cohérente de l'espace : l'orientation d'aménagement de ce secteur, définie au P.L.U. de 2005 sera précisée et complétée.

La commune d'Aubenas travaille en synergie avec différents acteurs comme la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals pour l'aménagement de la zone du Bourdary.

Permettre l'implantation d'entreprises et de services en particulier aux abords de la déviation de la RD104

La mise en service de la déviation de la RD104 va entraîner une réorganisation des zones économiques existantes du fait du basculement des pôles d'attraction et de flux routiers depuis les secteurs riverains de l'Avenue de Bellande vers les abords de la déviation de la RD104.

Certaines entreprises localisées dans d'autres secteurs de la commune (Avenue de Bellande par exemple) pourraient être amenées à se délocaliser.

L'offre en nouvelles zones économiques doit être pensée et mise en place de manière globale et non au « coup par coup ». Les enjeux sont importants en terme d'image et il s'agit de :

- Assurer un développement cohérent et respectueux de l'environnement et des paysages dans les nouvelles zones prévues : insertion paysagère des bâtiments, traitement des franges avec les zones habitées...
- Permettre l'installation d'une « zone de services » (pouvant accueillir des activités de services et des équipements d'intérêt collectif tels que les locaux de la DIR, la caserne des pompiers...) à l'accroche Sud de la déviation de la RD104 (zone des Tuileries). Cette zone était déjà prévue dans le P.L.U. de 2005, elle n'a pas vocation à accueillir des commerces.
- Affirmer la RD104 et notamment le giratoire de jonction avec la RN102, comme la nouvelle entrée de ville et comme une zone « vitrine » où la qualité des aménagements doit avoir valeur d'exemple.

Renouveler et améliorer l'image des zones d'activités existantes

Les zones d'activités économiques sont positionnées en entrée de ville : l'image renvoyée conditionne l'idée que l'on se fait d'Aubenas lorsque l'on transite par les grands axes. Leur traitement urbanistique et paysager revêt alors une grande importance stratégique pour la ville. Or actuellement, l'image de ces zones est peu valorisante : confusion urbaine, multiplication de la signalétique, manque de hiérarchie des espaces... Par conséquent plusieurs actions sont à mener :



- Poursuivre la valorisation des abords de la RN102 dans la traversée de la zone de Ponson Moulon. Il s'agit de la principale « entrée de ville » et elle doit offrir une image valorisante pour la commune. Améliorer les abords de la chaussée par des aménagements paysagers et des plantations. Limiter l'implantation des enseignes et pré-enseignes en bordure de voie (réflexion sur la mise en place d'un règlement communal de publicité, enseignes et pré-enseignes).
- Permettre et favoriser la revalorisation du tissu artisanal, économique et industriel existant en particulier le long de l'Avenue de Bellande en liaison avec la requalification de la voie.
- Permettre les mutations de « l'habitat » vers les « activités » pour les secteurs habités au sein des zones d'activités où certains problèmes de cohabitation peuvent se poser.

Maintenir un équilibre entre les espaces à vocation d'activités et ceux à vocation d'habitat

Le développement économique du territoire doit être assuré dans un souci de préservation des grands équilibres entre les zones à vocation économiques et les zones à vocation d'habitat.

Conforter les commerces du centre ancien

L'équilibre de la structure commerciale d'Aubenas, partagée entre les zones commerciales périphériques de la plaine et les commerces du centre ancien doit être préservé. Le maintien du dynamisme commercial du centre historique est un enjeu majeur, il passe également par de nombreuses actions transversales développées dans les autres axes :



- Améliorer l'accessibilité et les modalités de stationnement pour l'accès aux commerces.
- Améliorer le traitement des rues commerçantes et des espaces publics.
- Conforter l'attention particulière portée aux façades et enseignes.
- Encourager le maintien des commerces en rez-de-chaussée des immeubles dans le centre-ville.
- Faire de la Place du Château un pôle d'attractivité du centre-ville.
- Préserver et développer une offre en logements en centre-ville.

Conforter l'agriculture comme activité génératrice de ressources économiques et développer les modes de production biologiques.

Le contexte économique actuel est parfois difficile pour l'agriculture mais c'est une activité qui doit être maintenue et confortée afin de répondre à la demande, de plus en plus forte, de produits de qualité et issus de terroirs locaux. La commune d'Aubenas doit veiller à :

- Préserver les espaces agricoles (terres irrigables, exploitations de vergers et de vignobles, maraîchage...) dans la plaine à proximité de la rivière Ardèche (Saint-Pierre, rive gauche, la Prade, la Dalmette, 11 000 Vierges...).

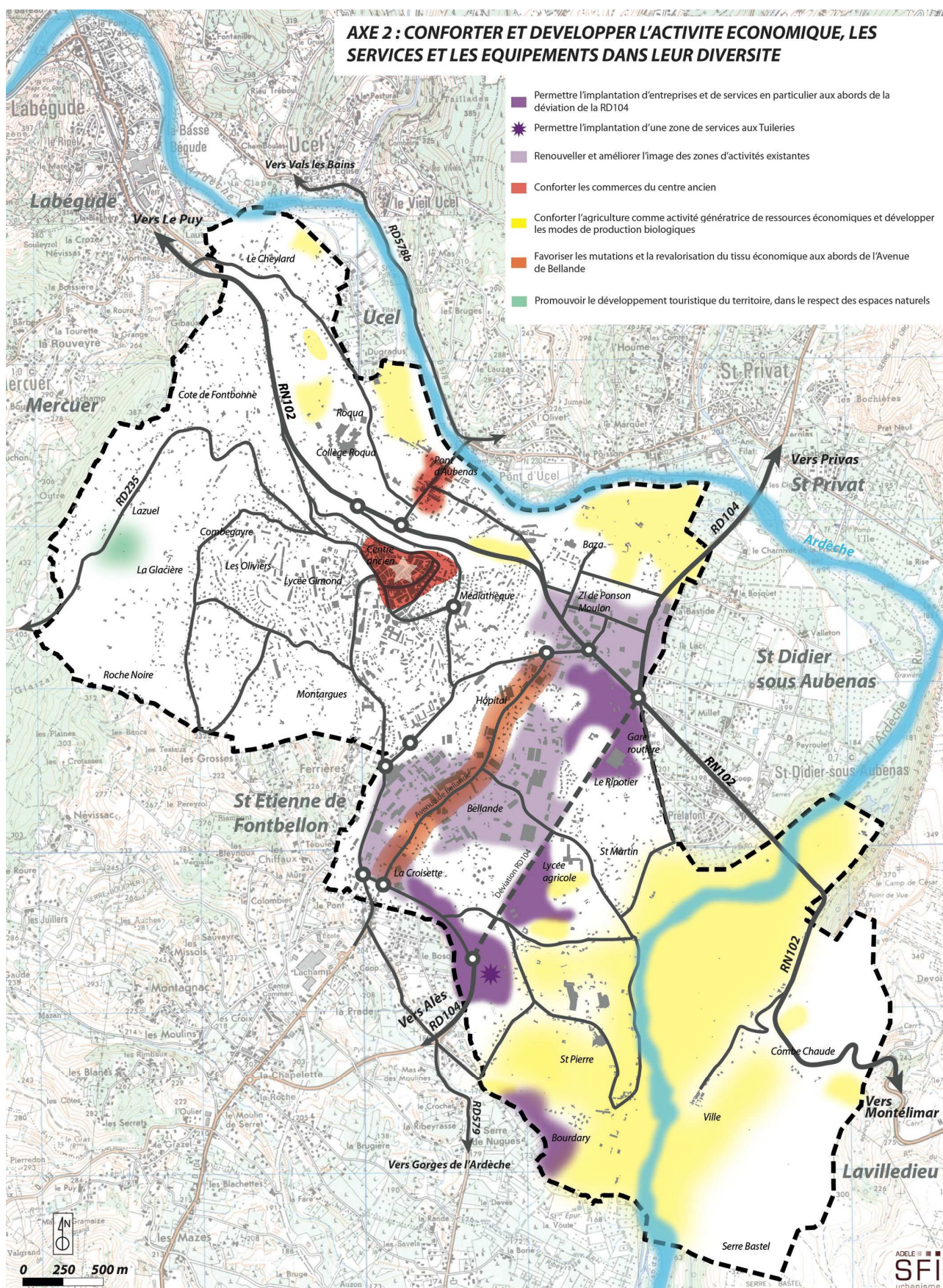
Par ailleurs, plusieurs exploitations pratiquent l'agriculture biologique. Ce mode de production doit être soutenu et développé par la :

- Création de « filières courtes » pour l'approvisionnement en produits locaux, en particulier pour les cantines des établissements scolaires.
- Préservation des terroirs et l'incitation à la mise en place des « bonnes pratiques agricoles ».

Promouvoir le développement touristique du territoire

La position stratégique de la commune, entre les gorges de l'Ardèche et la montagne ardéchoise doit lui permettre d'affirmer une vocation touristique peu mise en valeur jusqu'à présent. Plusieurs actions sont notamment en cours de réflexion dans le cadre de la Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals. Il s'agit de :

- Mettre en place une voie verte en bord d'Ardèche, en liaison avec les communes alentours.
- Améliorer l'image globale de la commune (en lien avec les actions de requalification des entrées de villes, de réaménagement du centre ancien, de mise en valeur des bords d'Ardèche etc...)
- Valoriser les structures d'accueil existantes



3. AMELIORER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS

La mise en service de la RD104 va entraîner une mutation profonde des déplacements sur la commune, c'est l'occasion de résoudre certaines difficultés actuelles liées à l'organisation des trafics.

Parallèlement, la mise en place du réseau de transport en commun et les actions de développement des modes de déplacements doux est à poursuivre et à développer pour un fonctionnement plus harmonieux des déplacements à Aubenas. Ces actions sont menées dans le cadre de l'intercommunalité à l'échelle de la CCPAV (Communauté de Communes du Pays d'Aubenas-Vals).

Requalifier les Avenues de Bellande et de la Gare / Route de Montélimar

La mise en place de la déviation de la RD104 va délester les avenues de Bellande et de la Gare / Route de Montélimar d'une grande partie de leurs flux de transit. Ces deux axes ont un rôle important à jouer en terme d'image, il faut donc veiller à :

- Réaménager et traiter ces deux axes comme des boulevards urbains : aménagements paysagers, séparation des flux avec mise en place d'itinéraires de modes de déplacements doux (piétons et cyclistes)...
- Gérer les flux de poids lourds pour la desserte des zones d'activités du secteur.



Poursuivre la valorisation des entrées de ville

L'image du territoire est d'abord perçue depuis les routes : de nombreux efforts ont été entrepris pour valoriser ces espaces tant sur le plan paysager (traitement des giratoires, plantations...) que de la sécurité routière (mise en place de trottoirs etc...). Il s'agit de :

- Poursuivre ces opérations d'aménagement des entrées de ville, notamment route de Vals en terme de sécurité routière.

Réorganiser les déplacements et améliorer l'offre de stationnement dans le centre ancien

La commune souhaite réfléchir à une nouvelle organisation des liaisons entre les quartiers, des circulations et des stationnements, en particulier dans le centre ville. Les objectifs principaux sont de rendre plus lisible l'accès au centre ancien depuis la plaine et les axes principaux (Avenue de la Gare, Avenue de Bellande), de fluidifier les flux, de revaloriser certains espaces et certaines voies, de rationaliser les stationnements permettant l'accès aux commerces et services du centre ville...

Pour cela une étude de circulation permettra de mener les actions visant à :

- Réorganiser des sens de circulation dans certaines rues du centre ancien et de ses abords.
- Offrir une meilleure lisibilité des accès au centre ancien.
- Réorganiser l'offre en stationnement : suppression de certains stationnements (place du château) et en développer de nouveaux (parking Jean Marze, parking relais...).

Poursuivre le développement du réseau de transports en commun

La mise en place du réseau « Tout'en bus » a contribué à l'amélioration de l'offre en déplacements dans la commune et l'ensemble de la Communauté de Communes. L'extension du réseau dans des quartiers aujourd'hui non concernés est envisagée mais tous les secteurs de la commune ne peuvent pas être desservis. Des actions sont tout de même à mettre en œuvre :

- Améliorer et développer l'offre de transports en commun (réseau « Tout' en bus ») : envisager création de nouvelles lignes dans les quartiers non encore desservis (Baza, Saint-Martin...) L'extension du réseau dans les quartiers des coteaux apparaît plus difficile à mettre en place en raison de la typologie du réseau viaire : rues étroites et pentues.
- Aménager des parkings relais permettant l'interconnexion entre les différents modes de transports (voiture individuelle / bus / modes doux de déplacement). Ces parkings sont situés :
 - A Pont d'Aubenas (chemin de la Bouissette)
 - Au niveau de l'ancienne gare
 - Parking Jean Marze (en construction)
 - A Saint Privat (en limite communale)
- Desservir le centre ancien par des navettes adaptées et y limiter la circulation automobile.



Développer les modes de déplacements doux dans les quartiers où cela est possible

La volonté de « développement durable » de la ville d'Aubenas passe aussi par le développement de modes de déplacements doux (piétons, cyclistes...) en alternative à l'utilisation de l'automobile.

Le projet de P.L.U. intègre la mise en place d'un réseau de déplacements doux (piétons et vélos) qui dessert et relie à la fois les zones d'habitat, d'emploi, les grands équipements et au delà vers les espaces naturels et ruraux de la commune et alentours.

Le relief de la commune (forts dénivelés) entre le centre ville et la ville basse et la dispersion des différents équipements et des zones d'habitats est un frein certain à l'utilisation du vélo et aux circulations piétonnes mais des itinéraires sont à développer entre les différents pôles de la « plaine ». Il s'agit de :

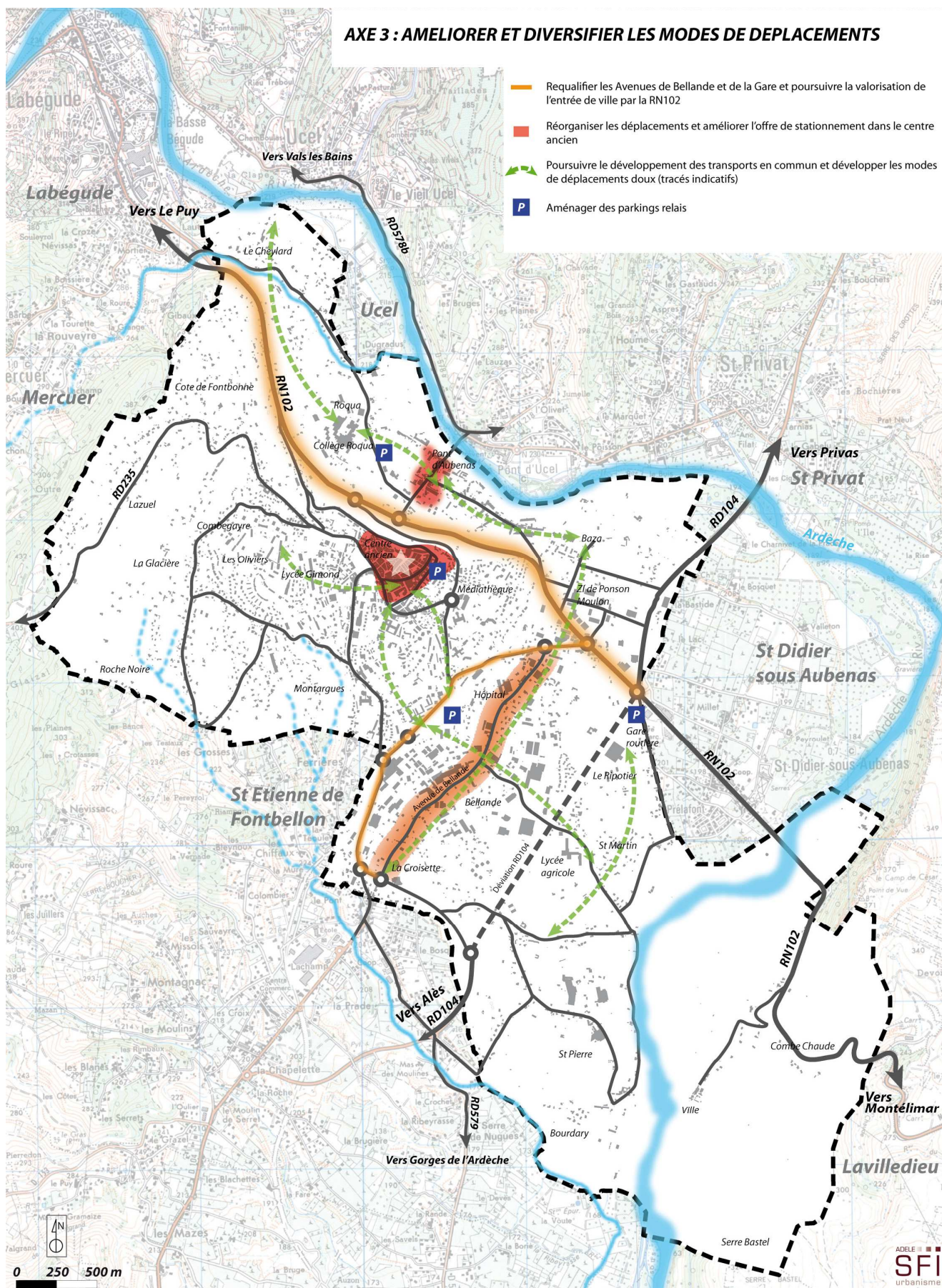
- Développer les espaces piétons dans le centre ancien.
- Relier entre eux les hameaux de la plaine par des modes de cheminements doux et ménager des accès vers la rivière Ardèche.
- Prévoir la création d'itinéraires de déplacements doux lors de la requalification des avenues de Bellande et de la Gare / Route de Montélimar.
- Mettre en place un système de vélos « électriques » entre la ville haute et la ville basse à partir des parkings relais.
- Valoriser l'emprise de l'ancienne voie ferrée.
- Encourager la mise en place d'une voie verte, en liaison avec les communes riveraines.

Prendre en compte et améliorer l'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite

C'est une problématique importante qui doit être prise en compte lors des différentes opérations d'aménagement. Il convient de :

- Prendre en compte les différentes situations de handicaps et y répondre lors des nouvelles opérations d'aménagement.
- Améliorer l'existant lorsque cela est possible.

AXE 3 : AMELIORER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS



4. PRESERVER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LE PATRIMOINE ET LA QUALITE DE VIE

Le P.L.U. doit s'attacher à garantir une bonne qualité de vie pour les habitants d'Aubenas. Les actions liées au développement durable sont insufflées de manière transversale dans les axes du présent P.A.D.D., en liaison avec le document Agenda21 en cours d'élaboration.

Certains espaces de la commune doivent être préservés, en raison de leur intérêt environnemental ou paysager (ils constituent des « trames vertes » et « trames bleues » définies dans le cadre du Grenelle de l'Environnement) mais aussi de leur intérêt agricole.

Préserver les zones agricoles d'intérêt agronomique et / ou paysager et promouvoir l'agriculture biologique

Les zones agricoles ont fortement reculé sur la commune ces dernières années. Certains secteurs sont encore dynamiques et viables sur le plan économique : il convient de garantir la vocation agricole de ces zones essentiellement situées en bord d'Ardèche. Elles ont à la fois un rôle économique mais aussi paysager et de cadre de vie.



- Préserver les espaces agricoles qui sont viables sur le plan économique (terres irrigables, exploitations de vergers et de vignobles, maraîchage...) dans la plaine à proximité de la rivière Ardèche (zones inondables).

Plusieurs exploitations pratiquent l'agriculture biologique. Ce mode de production doit être soutenu et développé sur la commune :

- Création de « filières courtes » pour l'approvisionnement en produits locaux, en particulier pour les cantines des établissements scolaires
- Préservation des terroirs et mise en place des « bonnes pratiques agricoles »

Préserver les vallons de l'urbanisation, sur les coteaux Ouest

L'urbanisation des coteaux Ouest d'Aubenas a épargné certains fonds de vallons (Ferrières Ouest, la Roche Noire...) qui présentent des difficultés d'accès et de desserte par les réseaux. Ces fonds de vallon ont un rôle à jouer en terme de paysage, d'environnement (préservation d'une « trame verte ») mais aussi de gestion des eaux pluviales, ils doivent donc être préservés de la construction.

- Conserver, lorsque c'est possible, des coupures vertes et des corridors écologiques linéaires entre les quartiers (fonds de vallons).
- Laisser la possibilité de réaliser des aménagements hydrauliques de rétention des eaux pluviales.

Préserver les espaces naturels identitaires de la commune

La commune abrite encore des ensembles naturels qui contribuent à la création d'un cadre de vie de qualité pour les habitants et pour les touristes, ces ensembles naturels constituent la « trame verte » du territoire telle que définit par le Grenelle de l'Environnement. Il convient de :

- Préserver la falaise boisée du château, écrin paysager de premier ordre.
- Protéger les espaces naturels d'intérêt : ripisylves du bord d'Ardèche, boisements de Lazuel, coteaux calcaires de Combe Chaude / Chanabier etc...
- Préserver les olivettes et encourager la replantation d'oliviers dans certains secteurs.

Interrompre l'urbanisation en rive gauche de l'Ardèche

Ces secteurs ne sont pas desservis par le réseau collectif d'assainissement, ils présentent des risques naturels (mouvements de terrain) et se situent à proximité immédiate de zones naturelles d'intérêt (notamment le Site d'Intérêt Communautaire de la Moyenne vallée de l'Ardèche et du plateau des Gras). La commune n'est pas en mesure d'assurer le développement de ce secteur et l'urbanisation doit y être fortement maîtrisée :

- Limiter l'urbanisation aux seules constructions existantes et projets en cours dans les secteurs de Ville / Combe Chaude
- Autoriser uniquement des extensions mesurées de l'existant.

Gérer les interfaces entre habitat et zones économiques dans la plaine

L'urbanisation de la plaine agricole fait parfois cohabiter activités et habitat, ce qui peut créer des nuisances diverses (sonores, visuelles...).

- Ménager des espaces « tampons » (zones de rétention des eaux pluviales végétalisées, espaces publics, zones de déplacements doux...) entre les zones économiques et les zones d'habitat dans la plaine.
- Encourager le développement de jardins familiaux dans les secteurs de Pont d'Aubenas, 11 000 Vierges, source Cheyron...

Traiter les abords de la future déviation de la RD104 et engager une réflexion urbaine et paysagère sur l'aménagement des quartiers adjacents

La future déviation de la RD104 s'inscrit dans un contexte à la fois agricole mais aussi urbain (habitat et activités, futur et existant). En conséquence le projet urbain de la commune doit veiller au maintien des équilibres urbains et paysagers autour de cet axe. Il s'agit de :

- Traiter les abords immédiats de la voie : aménagements paysagers, plantations, dispositifs anti-bruit...
- Engager une réflexion urbaine et paysagère sur l'aménagement des quartiers adjacents.

Mettre en valeur et préserver les bords de l'Ardèche

Les berges de l'Ardèche constituent un des paysages identitaires de la commune. La rivière joue également le rôle de corridor écologique majeur (« trame bleue » telle que définit par le Grenelle de l'Environnement) à préserver. Les bords d'Ardèche offrent des ambiances de qualité et leur potentiel est important en terme d'espaces naturels de proximité pour les habitants. Mais ils restent difficilement accessibles aujourd'hui. Le P.L.U. doit s'attacher à :

- Favoriser les accès et cheminements doux au contact de la rivière. Trouver des continuités avec les itinéraires doux de la plaine et le projet de voie verte de la Communauté de Communes.
- Soutenir la mise en place des actions de mise en valeur définies par le Syndicat « Ardèche Claire » dans le cadre du Contrat de Rivière.
- Préserver la qualité environnementale et paysagère des bords d'Ardèche en tant que « trame bleue » du territoire.



Prendre en compte et gérer les risques ainsi que le ruissellement pluvial

La commune est concernée par de nombreux risques (naturels : inondations, feux de forêt, mouvement de terrains, et technologiques : transport de matières dangereuses...) : le développement urbain doit prendre en compte et intégrer ces risques.

- Limiter l'urbanisation dans les secteurs soumis aux crues de l'Ardèche (prise en compte du PPRI).
- Maîtriser l'urbanisation et intégrer des prescriptions architecturales et urbaines dans les secteurs soumis aux risques feu de forêt et mouvements de terrains.

La problématique du ruissellement pluvial est prise en compte de manière globale pour la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Aubenas. Les résultats du Schéma Pluvial seront intégrés :

- Mise en place de bassins de rétention / renforcement de réseaux / définition de zones à risques / dispositifs réglementaires pour améliorer la rétention à la parcelle / dispositions constructives etc...

Préserver les éléments de patrimoine qui fondent l'identité locale

Outre les grands ensembles naturels et patrimoniaux, l'identité et l'image d'Aubenas se fondent également sur tout un ensemble de petits éléments parfois dispersés qui contribuent à la création d'ambiances de qualité dans la commune. La préservation de ces éléments est importante en terme de cadre de vie.

- Repérer et protéger les éléments architecturaux d'intérêt disséminés dans la plaine et sur les coteaux.
- Préserver les murets de pierres et en galets de l'Ardèche.
- Préserver les alignements et arbres remarquables



Traiter et améliorer les espaces publics du centre ancien

Le centre ancien présente un déficit assez net de traitement de ses espaces publics, cela joue un rôle non négligeable dans le manque d'attractivité (commerciale et résidentielle) actuel du cœur historique.

- Mettre en place des actions d'amélioration des espaces publics afin de redynamiser le centre historique (réaménagement des places et des rues piétonnes, réaménagement de la place du château...)
- Réfléchir au devenir des espaces situés derrière le Dôme Saint-Benoît.

Revaloriser les emprises de l'ancienne voie ferrée

Ces espaces constituent un potentiel en terme de cheminements doux (voir Axe N°3) mais aussi en terme de valorisation du cadre de vie de la commune.

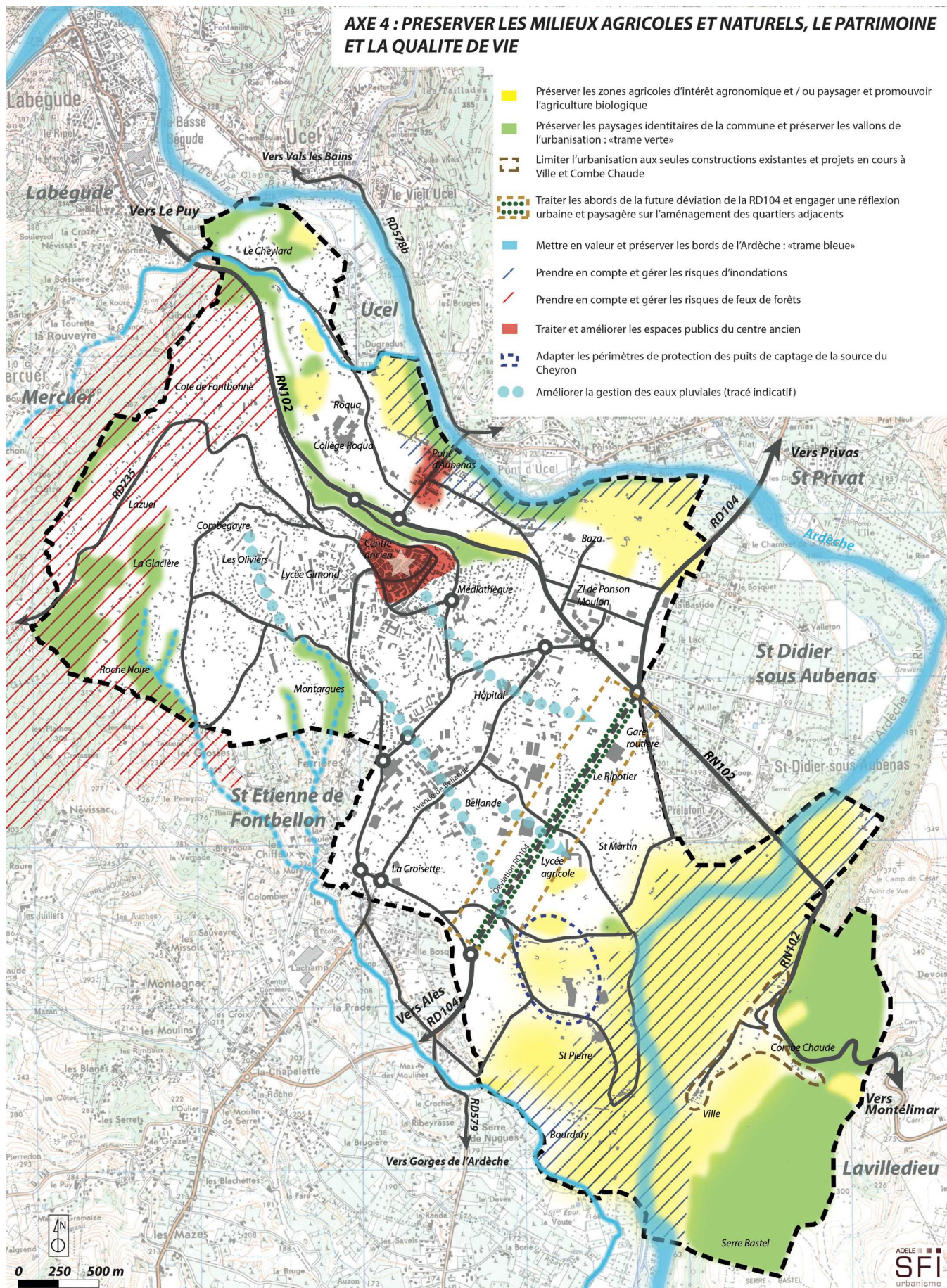
Adapter les périmètres de protection des captages

La commune travaille en synergie avec la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales pour modifier les périmètres de protection du captage de la source du Cheyron afin de :

- Adapter le périmètre à la réalité hydrogéologique du secteur.
- Mettre en place des mesures de protection de la ressource adéquates.
- Permettre une réorganisation des règles et des activités (agriculture notamment) aux alentours des captages, en fonction des nouveaux périmètres définis.

AXE 4 : PRÉSERVER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LE PATRIMOINE ET LA QUALITE DE VIE

- Préserver les zones agricoles d'intérêt agronomique et / ou paysager et promouvoir l'agriculture biologique
- Préserver les paysages identitaires de la commune et préserver les vallons de l'urbanisation : «trame verte»
- Limiter l'urbanisation aux seules constructions existantes et projets en cours à Ville et Combe Chaude
- Traiter les abords de la future déviation de la RD104 et engager une réflexion urbaine et paysagère sur l'aménagement des quartiers adjacents
- Mettre en valeur et préserver les bords de l'Ardèche : «trame bleue»
- Prendre en compte et gérer les risques d'inondations
- Prendre en compte et gérer les risques de feux de forêts
- Traiter et améliorer les espaces publics du centre ancien
- Adapter les périmètres de protection des puits de captage de la source du Cheyron
- Améliorer la gestion des eaux pluviales (tracé indicatif)



COMMUNE D'AUBENAS SYNTHESE DES ORIENTATIONS DU PADD

AXE 1 : ACCOMPAGNER LA DYNAMIQUE DEMOGRAPHIQUE, DANS UN SOUCI DE MIXITE SOCIALE ET DE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENTS

- Maintenir des capacités foncières suffisantes pour l'accueil de nouvelles populations
- Comblent les dernières disponibilités foncières et permettre le réinvestissement urbain sur les coteaux
- Comblent les dernières disponibilités foncières et permettre le réinvestissement urbain dans la plaine
- Comblent les dernières disponibilités foncières et permettre le réinvestissement urbain dans le centre ancien
- Favoriser le réinvestissement urbain dans le secteur desservi par le réseau de chaleur de la ville

AXE 2 : CONFORTER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE ECONOMIQUE, LES SERVICES ET LES EQUIPEMENTS DANS LEUR DIVERSITE

- Permettre l'implantation d'entreprises et de services en particulier aux abords de la déviation de la RD104
- Permettre l'implantation d'une zone de services aux Tuileries
- Renouveler et améliorer l'image des zones d'activités existantes
- Conforter les commerces du centre ancien
- Conforter l'agriculture comme activité génératrice de ressources économiques et développer les modes de production biologiques
- Promouvoir le développement touristique du territoire, dans le respect des espaces naturels

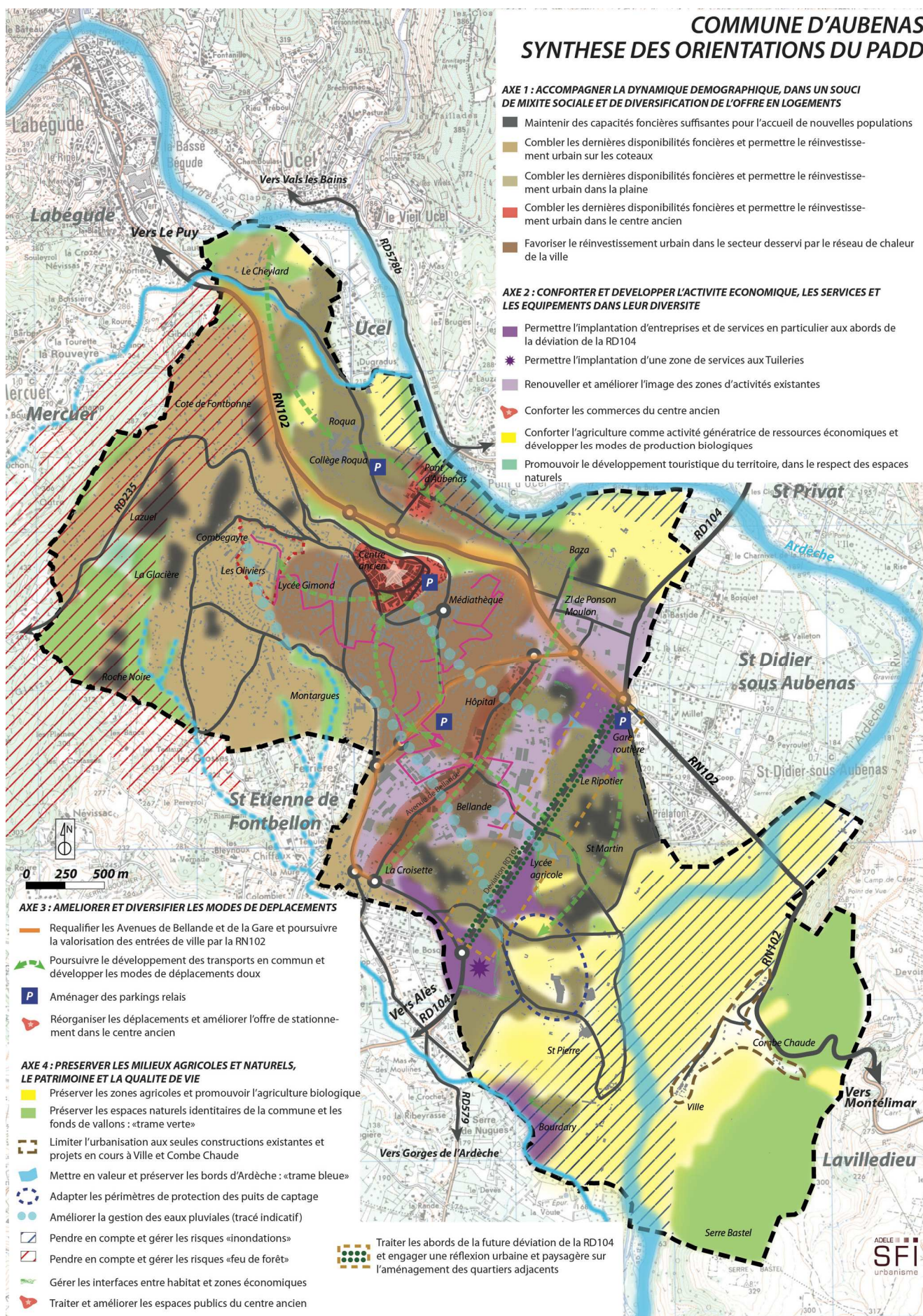
AXE 3 : AMELIORER ET DIVERSIFIER LES MODES DE DEPLACEMENTS

- Requalifier les Avenues de Bellande et de la Gare et poursuivre la valorisation des entrées de ville par la RN102
- Poursuivre le développement des transports en commun et développer les modes de déplacements doux
- Aménager des parkings relais
- Réorganiser les déplacements et améliorer l'offre de stationnement dans le centre ancien

AXE 4 : PRESERVER LES MILIEUX AGRICOLES ET NATURELS, LE PATRIMOINE ET LA QUALITE DE VIE

- Préserver les zones agricoles et promouvoir l'agriculture biologique
- Préserver les espaces naturels identitaires de la commune et les fonds de vallons : «trame verte»
- Limiter l'urbanisation aux seules constructions existantes et projets en cours à Ville et Combe Chaude
- Mettre en valeur et préserver les bords d'Ardèche : «trame bleue»
- Adapter les périmètres de protection des puits de captage
- Améliorer la gestion des eaux pluviales (tracé indicatif)
- Pendre en compte et gérer les risques «inondations»
- Pendre en compte et gérer les risques «feu de forêt»
- Gérer les interfaces entre habitat et zones économiques
- Traiter et améliorer les espaces publics du centre ancien

- Traiter les abords de la future déviation de la RD104 et engager une réflexion urbaine et paysagère sur l'aménagement des quartiers adjacents



ADELE
SFI
urbanisme