



MODIFICATION N°1 DU PLU

Juillet 2025

2 – Orientations d'aménagement et de Programmation modifiées

Pages modifiées



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

juil.-25
5.25.101

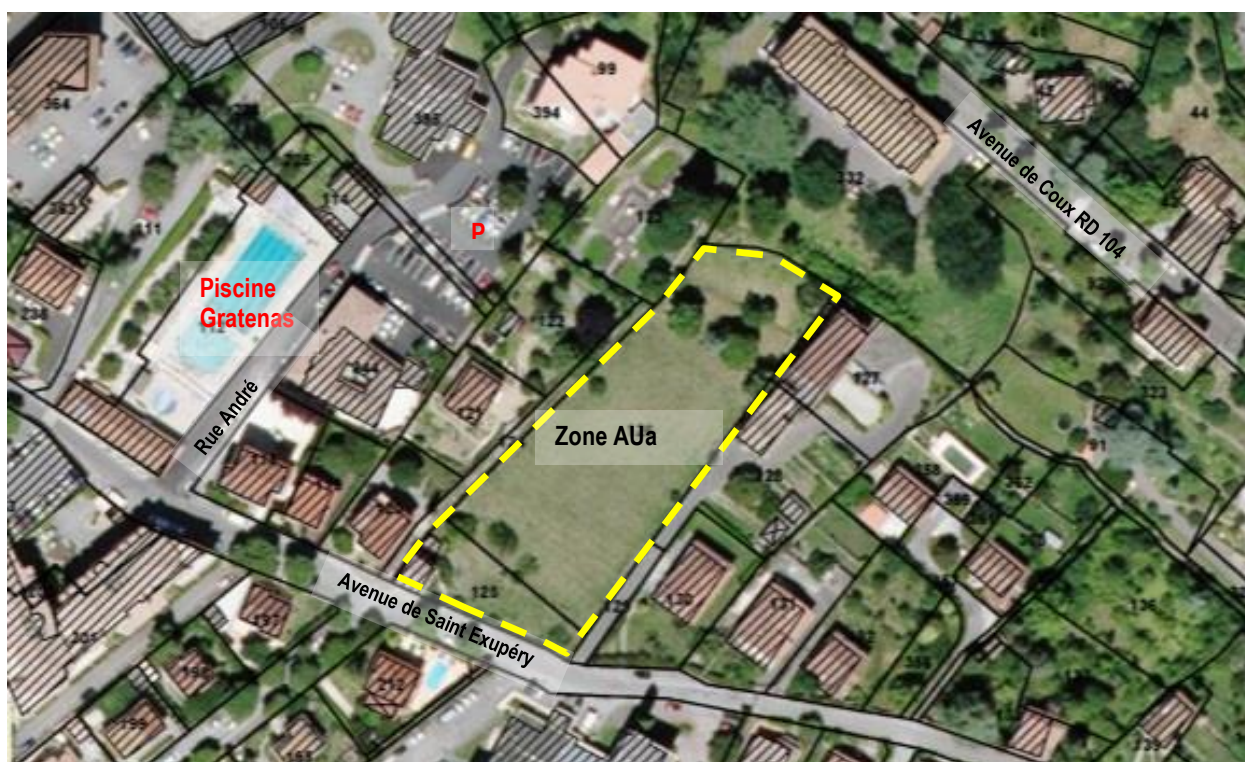
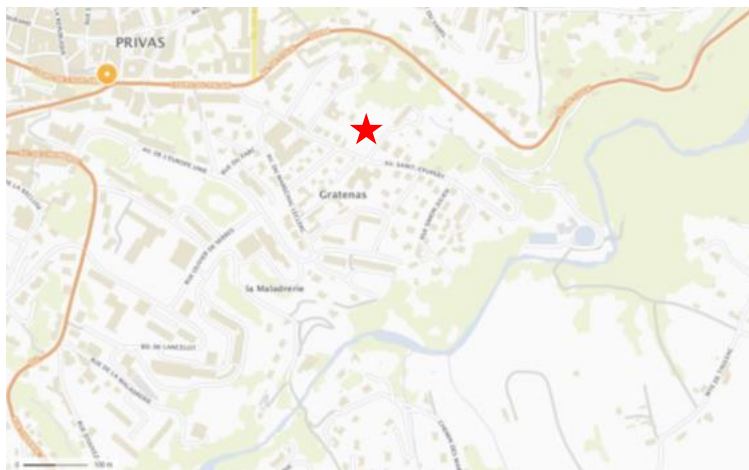
1- SECTEUR GRATENAS-EST - ZONE AUa

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

Au Nord et au Nord-Ouest une parcelle communale (aujourd'hui utilisée par les écoles de conduite) et un parc arboré bordent la zone. La parcelle communale pourrait venir compléter l'offre en stationnement du quartier.



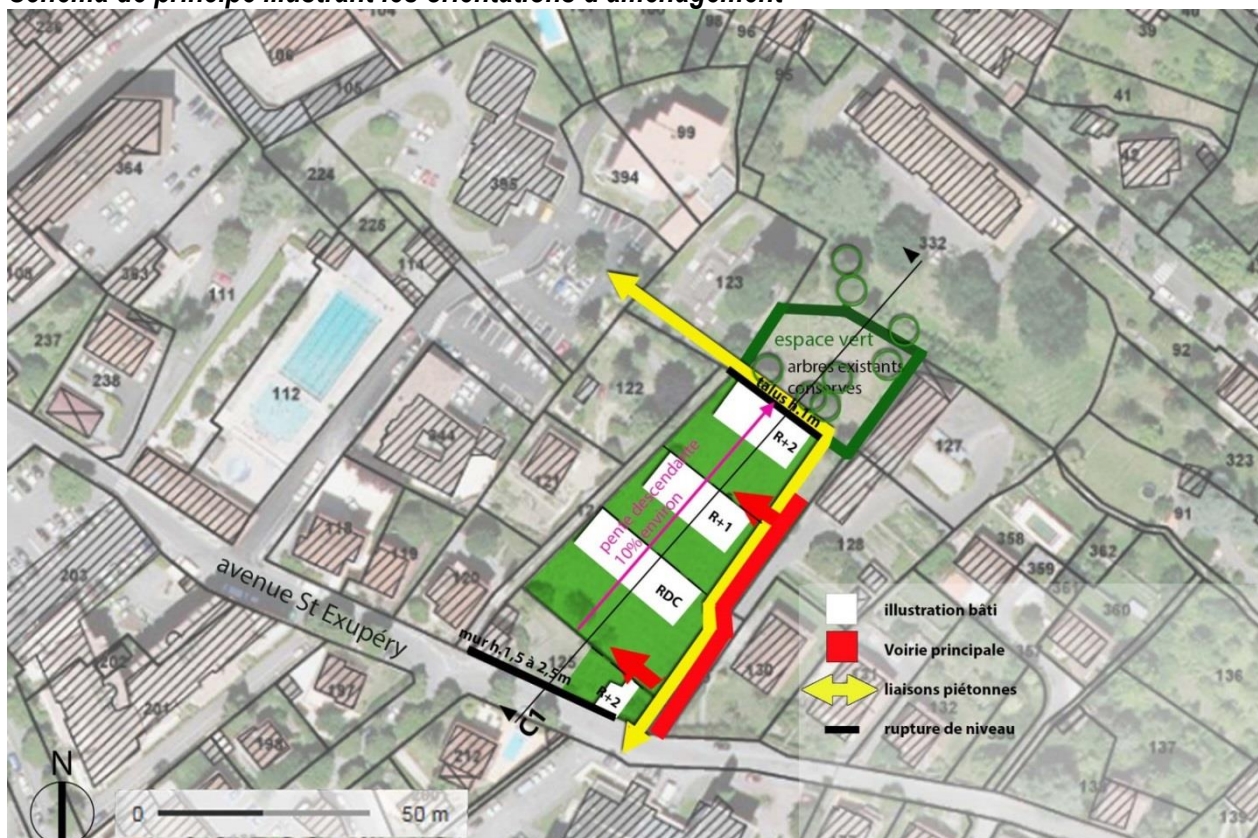
Enjeu

Encadrer le développement futur de ce secteur qui bénéficie d'une situation stratégique, à proximité directe du centre-ville.

Ce secteur a une vocation résidentielle (logements intermédiaires, petits collectifs).



Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

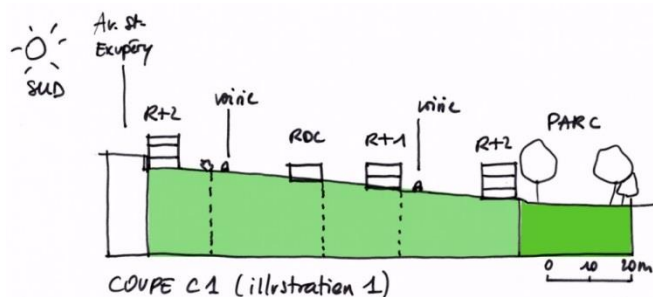
- La desserte de ce secteur se fera à partir de l'avenue de St-Exupéry, soit directement, soit depuis la voie qui longe le terrain au Sud-Est.
- Des cheminements piétons permettront de relier le cœur de ce secteur vers l'avenue de St-Exupéry d'une part et vers le parking et la rue André Philip à l'Ouest.

Programmation des logements :

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

Implantation et volumétrie du bâti :

- L'organisation des volumes principaux sera préférentiellement organisée en « peigne » perpendiculaire à la nouvelle desserte. Entre ces bâtiments, des placettes (type courées) pourront mutualiser les accès aux immeubles.
- Des volumes secondaires pourront être implantés parallèlement à la nouvelle desserte.
- Un principe de modulation des hauteurs (par rapport à la hauteur maximale autorisée) est à prévoir pour les nouvelles constructions en respectant les principes suivants :
 - Proposer des hauteurs constructibles plus basses au centre pour pallier à la pente orientée Nord
 - Ne pas dépasser le R+2 en façade sur l'avenue St-Exupéry.



Paysage – Environnement :

- La partie Nord de la parcelle (point bas) devra rester végétalisée et les arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible afin de composer un espace vert collectif de détente et de gestion des eaux pluviales.
- La limite avec l'avenue de Saint-Exupéry devra être traitée avec soin et harmonisée sur tout le linéaire concerné.

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

- Le stationnement en sous-sol ou rez-de chaussée sera privilégié; le stationnement sur les courées internes étant à éviter autant que possible.
- D'une façon générale la circulation automobile à l'intérieur de l'opération devra être réduite et plutôt localisée aux pourtours, de façon à dégager des cœurs d'îlots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

~~Situation~~

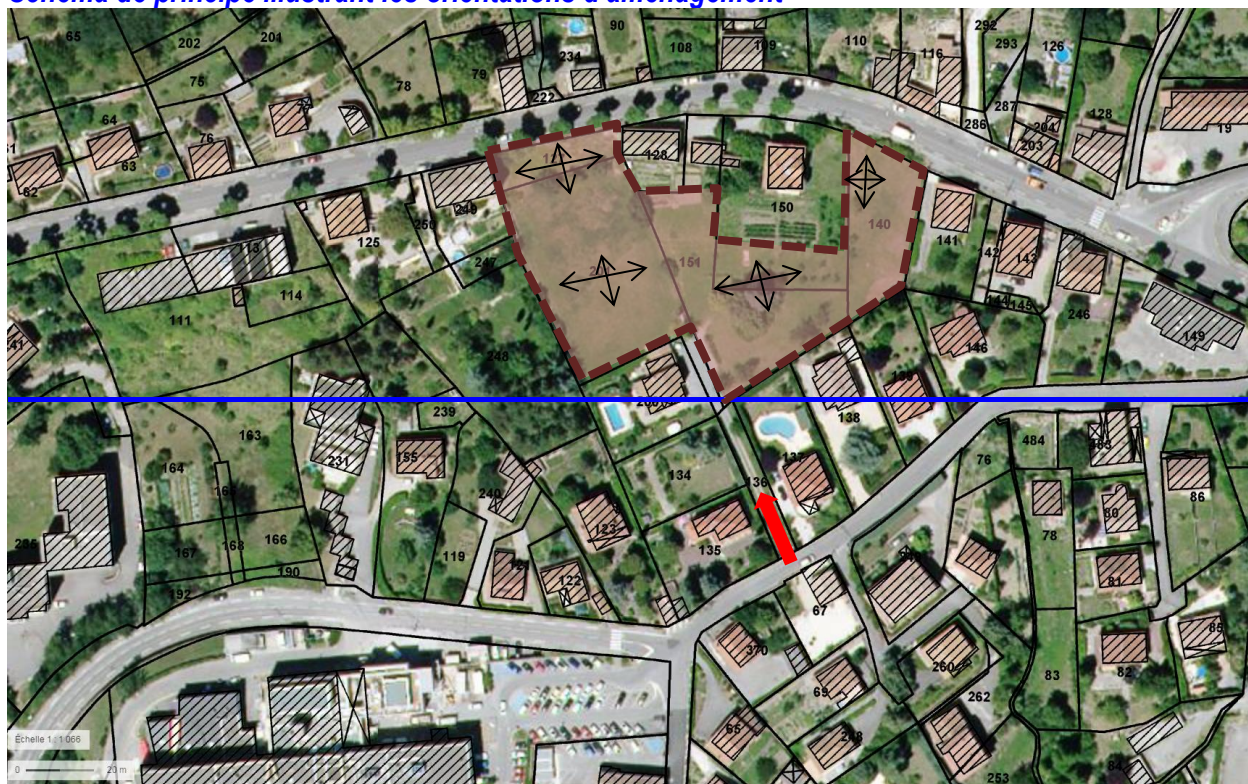
Une zone AUa de 5800 m² est délimitée, qui comprend plusieurs parcelles dont la pente est orientée vers le sud.

The map shows the Bésignoles area in Ternis. A red star marks the location of the 'Bésignoles' site. The map includes roads like Rue de L'Épanto, Rue de la Gare, and Rue de la Poste, and nearby locations like Ternis and Privas.

Enjeu

Encadrer 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.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Orientation dominante des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies



Secteur diversifié d'habitat intermédiaire ou groupé et d'habitat individuel



Accès à la zone

Principes d'aménagement**Desserte :**

- La desserte de ce secteur sera possible à partir de l'impasse privée depuis l'avenue Pasteur au Sud.

Programmation des logements :

- Environ **8 à 10 logements, de types individuels groupés ou intermédiaires et individuels.**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes seront orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies et à la pente, en privilégiant une orientation au Sud des logements.
- Les bâtiments seront adaptés à la pente et les distances seront suffisantes entre les bâtiments pour assurer l'accès au soleil des niveaux inférieurs et des espaces extérieurs.
- Un principe de modulation des hauteurs est à prévoir en respectant les principes suivants :
 - Proposer des hauteurs plus basses dans la partie Sud de la zone : maximum R+1 pour la façade aval.
 - Dans la partie haute (le long de la route d'Aubenas) : ne pas dépasser le R+1+combles à l'amont en façade sur la RD et le R+2 à l'aval.

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 aux pourtours de façon à dégager des coeurs d'îlots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

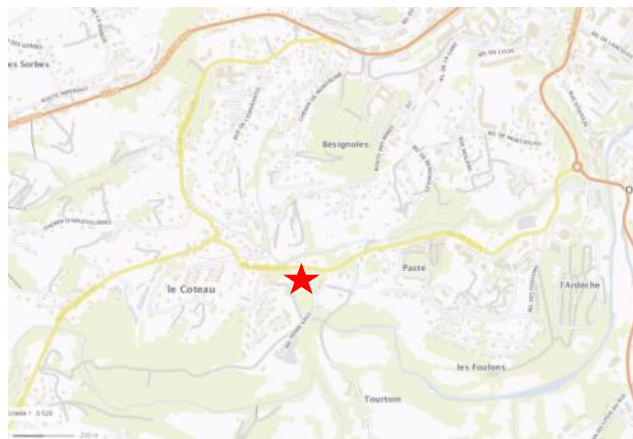
Paysage – Environnement :

- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.
- Les limites avec la route d'Aubenas devront être traitées avec soin.

3- SECTEUR LE FAYAR – ZONE AUa

Situation

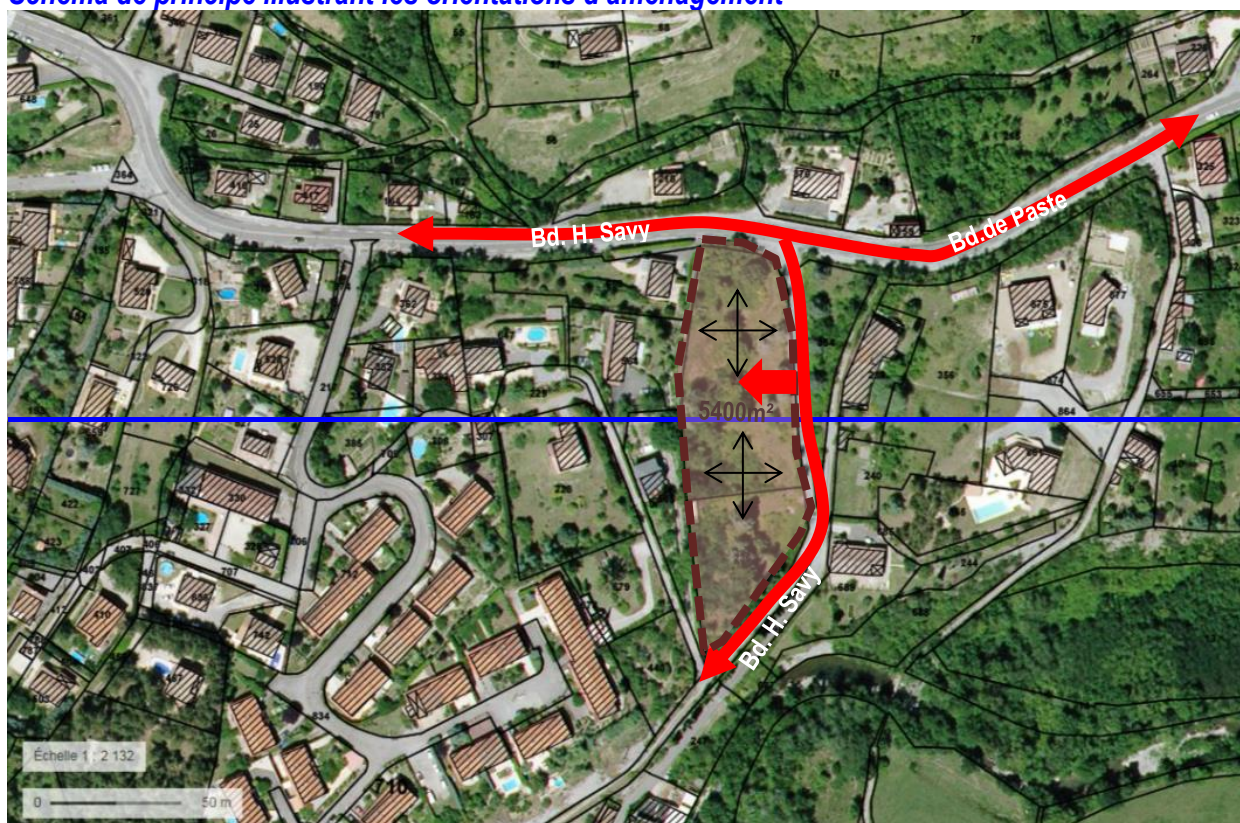
Le secteur se situe le long du boulevard Henri Savy.
La zone AUa de 5700 m² correspond à un ancien parc de détente privé lié à l'usine située un peu plus au Sud sur le boulevard Henri Savy.



Enjeu

Encadrer 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.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Orientation dominante des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies



Secteur diversifié à dominante d'habitat collectif / intermédiaire



Accès à la zone

Principes d'aménagement

Desserte :

- La desserte de ce secteur se fera à partir du Boulevard Savy, à l'Est de la zone : deux accès seront possibles.

Programmation des logements :

- Environ **15 à 20 logements, de types collectifs et/ou intermédiaires dominants.**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes seront orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies, en privilégiant une orientation au Sud des logements.
- Les bâtiments seront adaptés à la pente avec des modulations de hauteur, sans jamais dépasser le niveau R+3+attique.

Dans le cas des attiques, les niveaux de balcons seront en majorité orientés au Sud ou sur le cœur d'îlot de façon à privilégier les expositions solaires et l'ouverture du logement sur un espace apaisé. Pour que l'attique soit habitable et bien intégré au reste de la construction, il devra représenter au moins 70% de la Surface de plancher du dernier étage courant et le retrait sera au minimum de 3 m par rapport à la façade



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

- Les stationnements pourront être collectifs et/ou individualisés.
- D'une façon générale les circulations automobiles à l'intérieur de l'opération devront être réduites et plutôt localisées aux pourtours des sites de façon à dégager des cœurs d'îlots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

Paysage – Environnement :

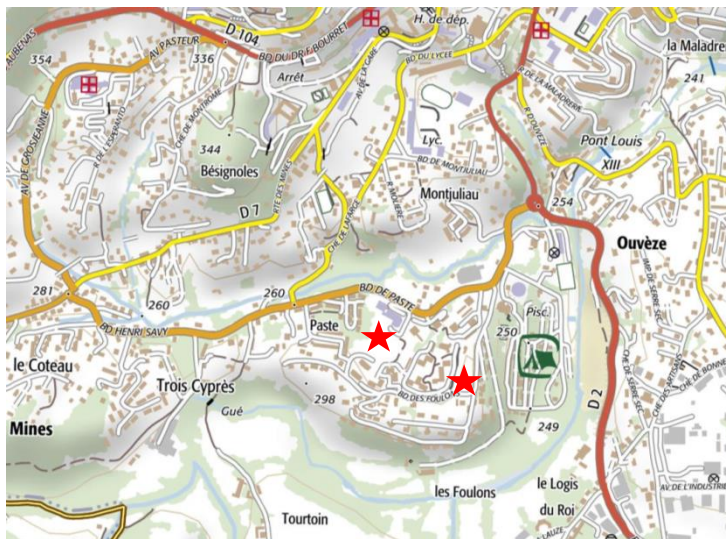
- Préserver autant que de possible les arbres caduques existants, notamment ceux en bordure de la zone : le long du boulevard Savy et le long des limites séparatives à l'Ouest.
- Un espace vert collectif sera prévu dans la zone.
- Les limites avec le boulevard Savy devront être traitées avec soin.

4- SECTEURS PASTE - ZONES UB ET AUa

Situation

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 :

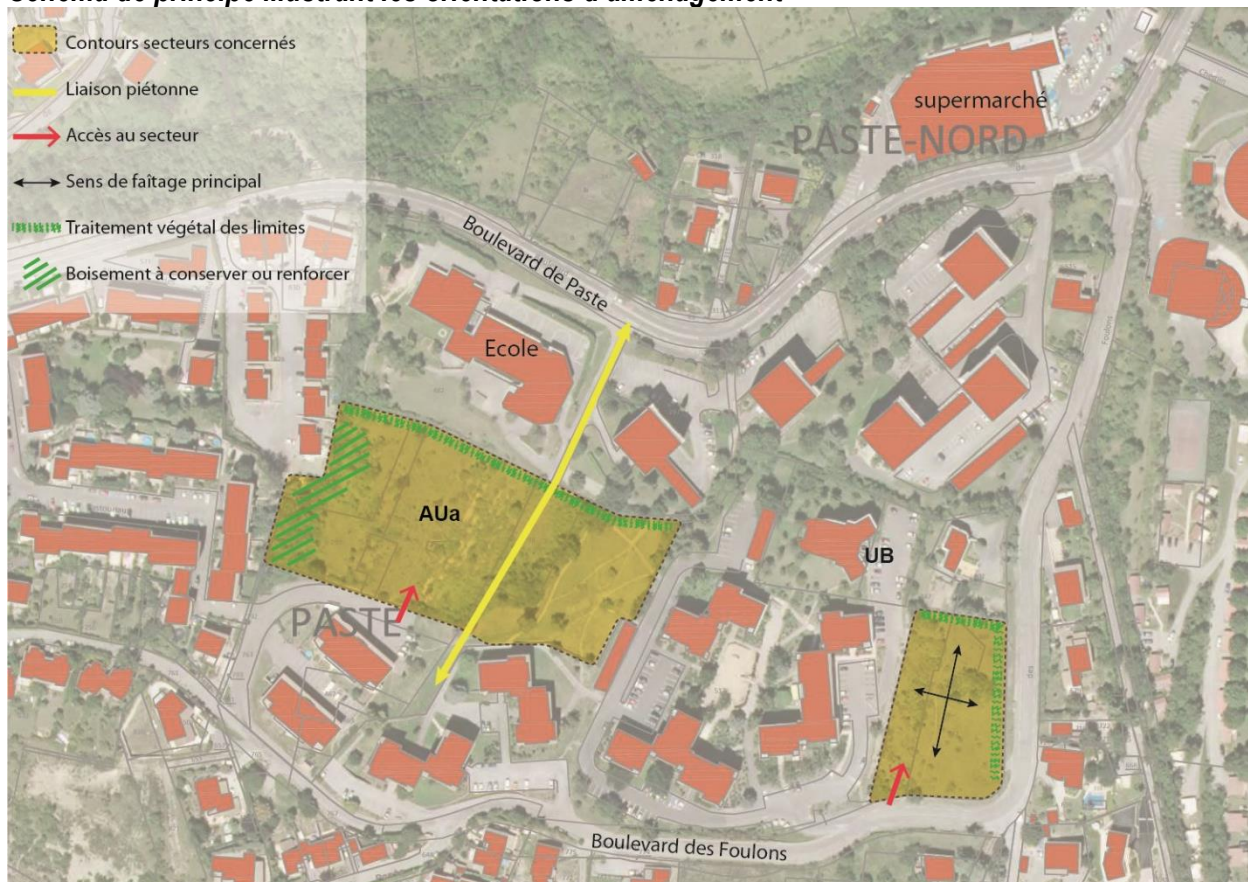
- une zone AUa de 1 ha entre l'école de Paste au Nord et des logements collectifs.
- un secteur de la zone UB de 3600 m² en continuité à l'Est d'en ensemble de logements collectifs et bordé par le boulevard des Foulons.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ces secteurs afin d'optimiser l'utilisation des terrains et diversifier l'offre de logements, tout en tenant compte du contexte urbain, où les logements collectifs dominent.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



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 faîtages 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'îlots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

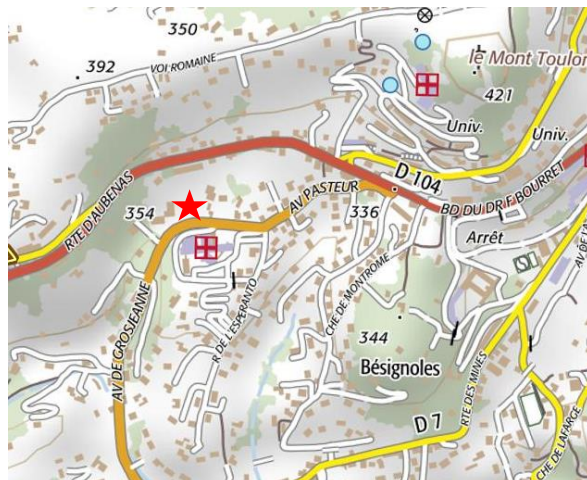
Paysage - Environnement :

- 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.

5- SECTEUR AVENUE PASTEUR-DE GROSJEANNE - ZONE UB

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.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ces secteurs afin d'optimiser l'utilisation des terrains et diversifier l'offre de logements, en tenant compte du contexte urbain avec des logements collectif et un équipement public (hôpital) de gros gabarit.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagementDesserte :

- Elle est assurée à partir de l'avenue Pasteur au Sud.

Programmation des logements :

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

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes bâtis seront adaptés à la pente en privilégiant les orientations au sud.

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

- La circulation et le stationnement seront plutôt localisés du côté de l'accès.

Paysage - Environnement :

- La limite Nord sera traitée de manière végétale.

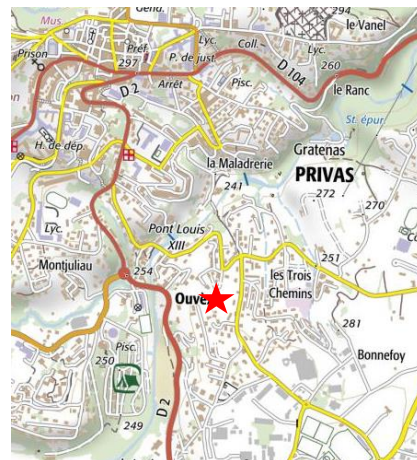
6- SECTEUR OUEZE - ZONES UC ET AU

Situation

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 ;
- un secteur de la zone UC de 0,78 le long du Boulevard.

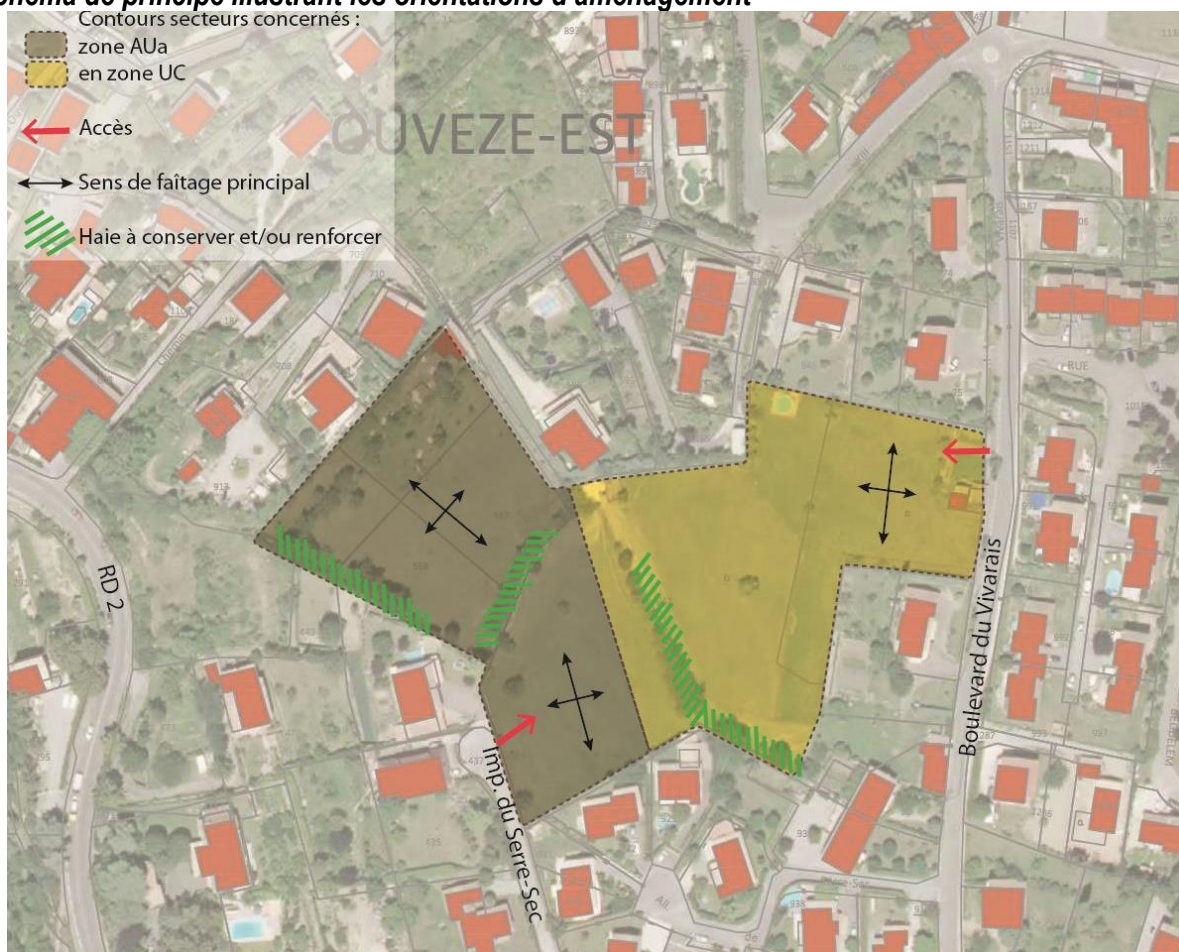
Ce secteur s'inscrit dans un quartier d'habitat pavillonnaire.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ces secteurs afin d'optimiser l'utilisation des terrains et diversifier l'offre de logements, tout en tenant compte du contexte urbain d'habitat individuel et des fortes contraintes topographiques.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagementDesserte :

- 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.

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes bâtis seront adaptés à la pente et orientés perpendiculairement ou parallèlement à celle-ci en privilégiant les orientations au sud.
- Les terrasses existantes seront respectées.

Paysage - Environnement :

- Les haies existante seront maintenues (le passage d'une voirie sera possible), voire renforcées.
- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

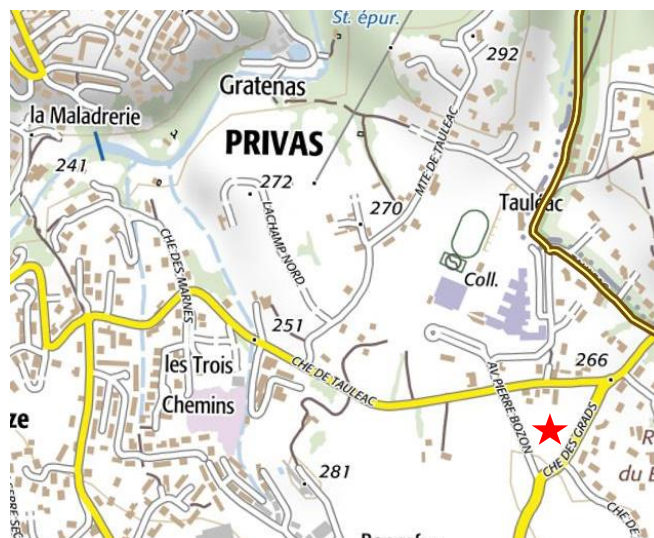
7- SECTEUR CHEMIN DES GRADS - ZONE UC

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.

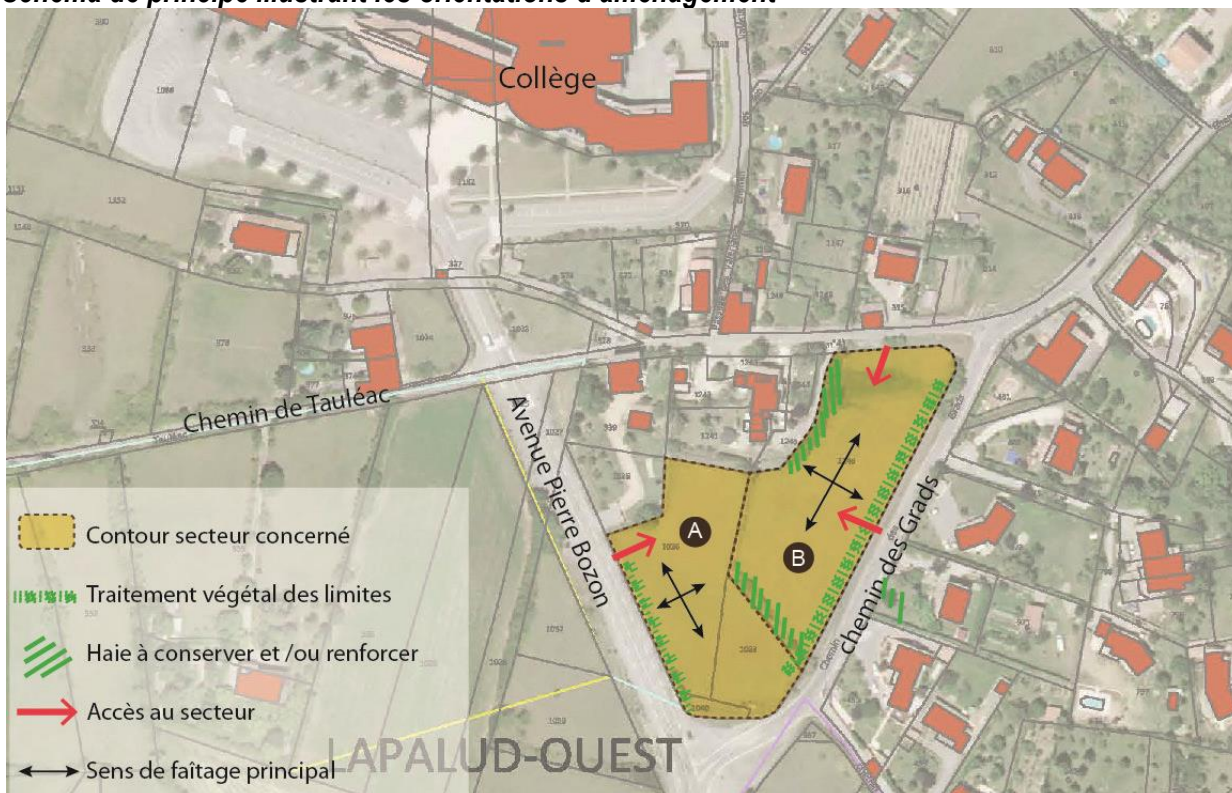
L'urbanisation périphérique est de type pavillonnaire.



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**

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.

10- SECTEUR LES FOULONS - ZONES UC ET N

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.

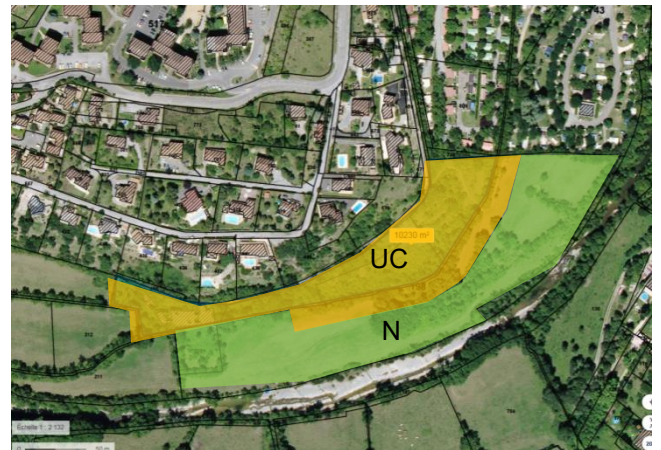
Il est accessible depuis le Boulevard de Paste, (desservi par les transports en commun), puis le boulevard des Foulons par un chemin de desserte qui longe le site au Nord jusqu'à la ferme (ancien moulinage) des Foulons. La partie Nord de ce chemin s'insère entre le camping de Privas et la zone d'habitat.



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



Desserte et accès



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

Le site actuel

Il est composé d'un vaste terrain et de constructions anciennes, desservis par un chemin depuis le boulevard des Foulons avec :

- Dans la partie haute :
 - le chemin donne accès depuis l'angle Nord Est (coté camping) à une ancienne ferme, ainsi que plusieurs corps de bâtiment en rez de chaussée ou R+1, autrefois utilisés comme annexes à l'activité agricole.
 - Cette partie du terrain relativement plane et présentant une belle orientation Sud est actuellement boisée par des taillis (ronciers) et d'arbres de haute tige, laissés sans entretien depuis longtemps,
 - Dans la partie basse, une zone de prairie, bordée par une ripisylve le long de l'Ouvèze.
- Les réseaux (eau potable, assainissement collectif, électricité) arrivent au droit de la propriété.

Le chemin existant



L'arrivée sur les anciens bâtiments à l'extrémité Nord-Ouest du secteur



Vue générale les anciens bâtiments



Vue sur la ferme au Sud-Ouest et sur le lotissement des Foulons au Nord



Enjeux et objectifs

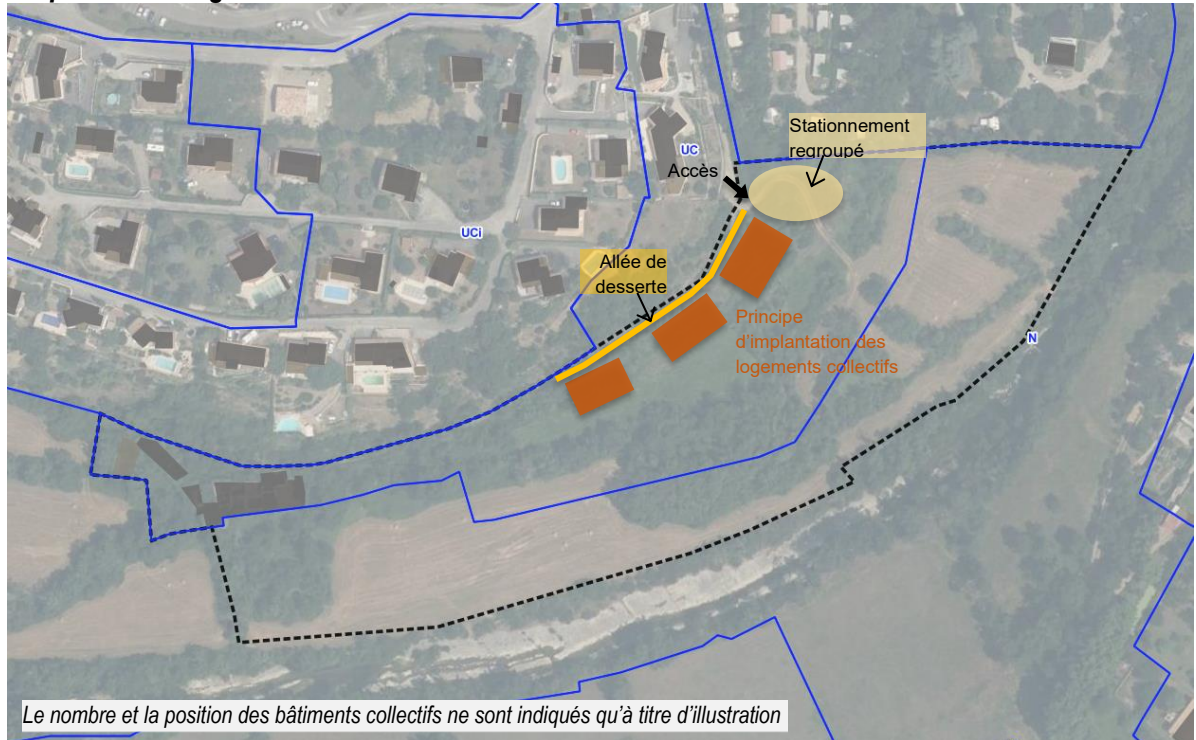
Valoriser un patrimoine bâti et un site aujourd'hui à l'abandon, ~~par l'aménagement :~~

- en partie haute (classée en zone UC) : ~~par l'implantation de logements d'une résidence à destination des seniors~~ 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 :

Construction de logements ~~Implantation d'une résidence seniors composée de bâtiments en en rez-de-chaussée~~ 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 résident un appoint sur leurs courses, et aux visiteurs, la possibilité de faire quelques achats pour leurs séniors.~~

> ~~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.~~

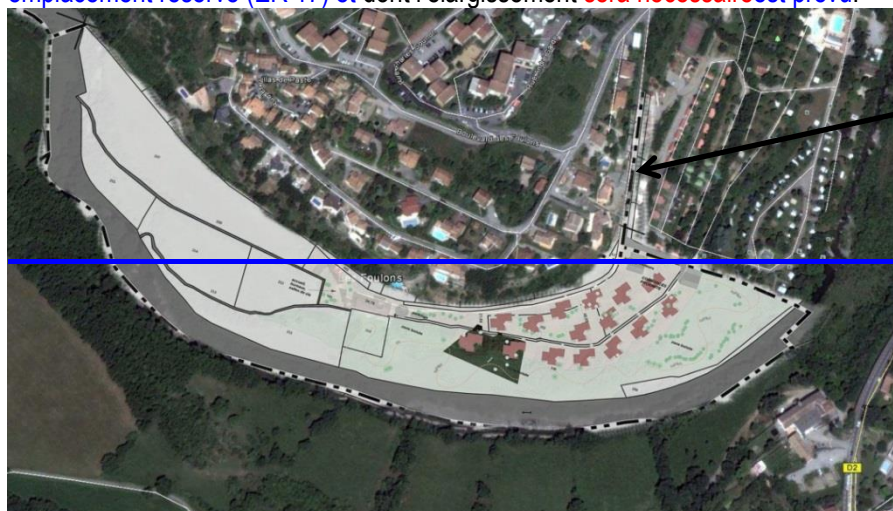
~~Les espaces non bâtis et non nécessaires à la circulation des véhicules et au stationnement seront obligatoirement végétalisés.~~

~~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.~~



ER n°17

~~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 ~~qui dessert la résidence séniors~~ **que les logements**. Des espaces de stationnement mutualisés à l'entrée ~~de la résidence séniors~~ 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 :

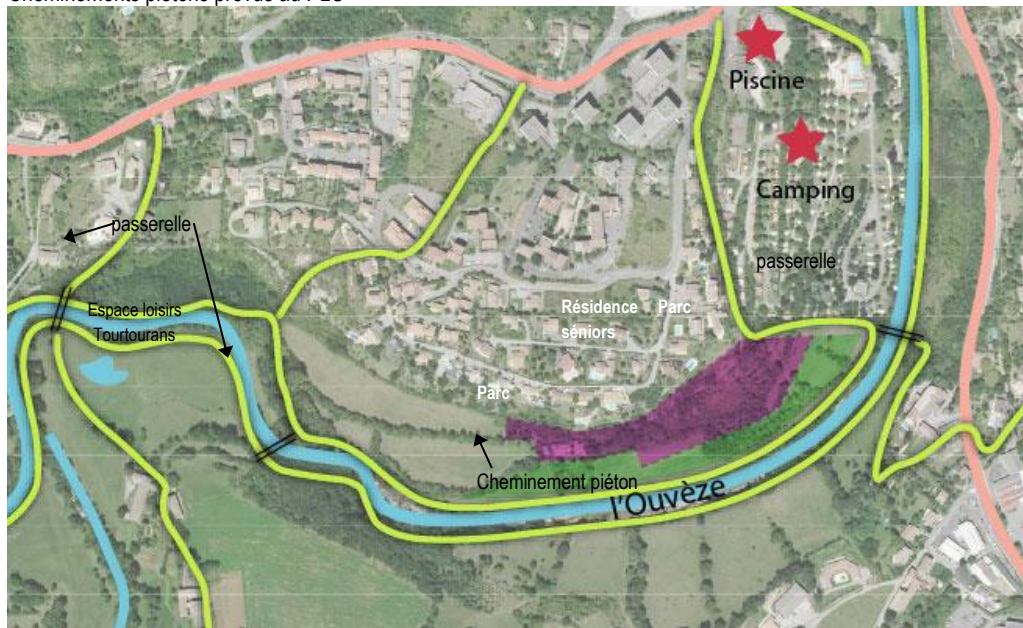
Ce site a fait l'objet, au regard de sa sensibilité (proximité de zones humides, de périmètres officiels, de rivière, de milieux naturels présentant des espèces protégées, etc.), d'une étude faune et flore détaillée.

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.

Chemins 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 : débuter 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*) ;
 - Aulne 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

Pole 1 : INFORMER



Des points d'appui peuvent informer sur la biodiversité, sur la faune et la flore présente sur le site. Il sera possible d'observer (oiseaux et insectes) le long de la rivière.

Pole 2 : CHEMINER

Le visiteur doit être accompagné dans son déplacement, sous peine de voir l'environnement se dégrader rapidement.

Le guider et lui imposer un déplacement doux, ne va pas l'empêcher de profiter de sa balade.

Les travaux se limiteront à matérialiser une zone de 'marche'.



Pole 3 : ENTRETENIR et FAIRE VIVRE



La création se réfléchit, afin de limiter l'impact sur le sol, tout en prenant en compte les crues possibles.

L'entretien devra s'envisager à la main, afin de ne pas piétiner et détruire d'éco systèmes existants.

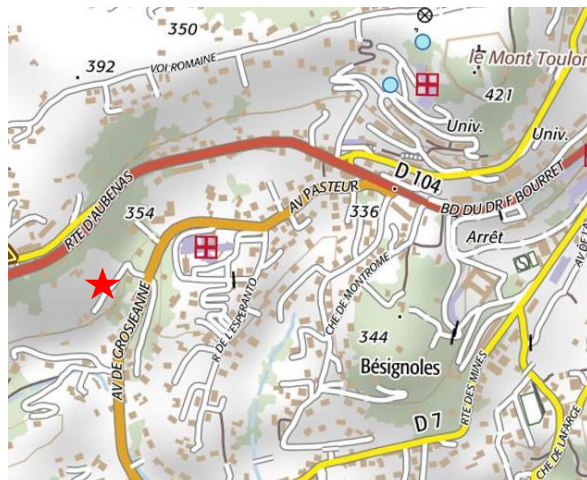
L'impact de l'homme devra être minimal, tant dans la conception, que dans l'usage.

Ce travail de propositions et d'accompagnement se fera en collaboration avec les acteurs locaux de la protection de l'environnement.

11- SECTEUR AVENUE DE GROSJEANNE - ZONE UC

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.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ce secteur, afin d'optimiser l'utilisation des terrains et diversifier l'offre de logements, en tenant compte du contexte urbain avec des logements individuels et un petit collectif à proximité.



Principes d'aménagement

Programmation des logements :

- **16 logements collectifs** (en R+1+combles maximum) **attendus au moins.**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes bâtis seront adaptés à la pente en privilégiant les orientations au sud / sud-est.

Paysage - Environnement :

- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

12- SECTEUR CHEMIN DE TAULÉAC - ZONE UC

Situation

Secteur chemin de Tauléac, au sud-ouest du collège.

Secteur de 5100 m² comprenant une ancienne bâtisse, à l'interface entre des espaces agricoles au sud et des secteurs urbanisés récemment au nord.



Enjeu

Organiser l'urbanisation de ce secteur afin d'optimiser l'utilisation des terrains.



Principes d'aménagementProgrammation 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.

15- SECTEUR CHAMARAS - ZONE AUe

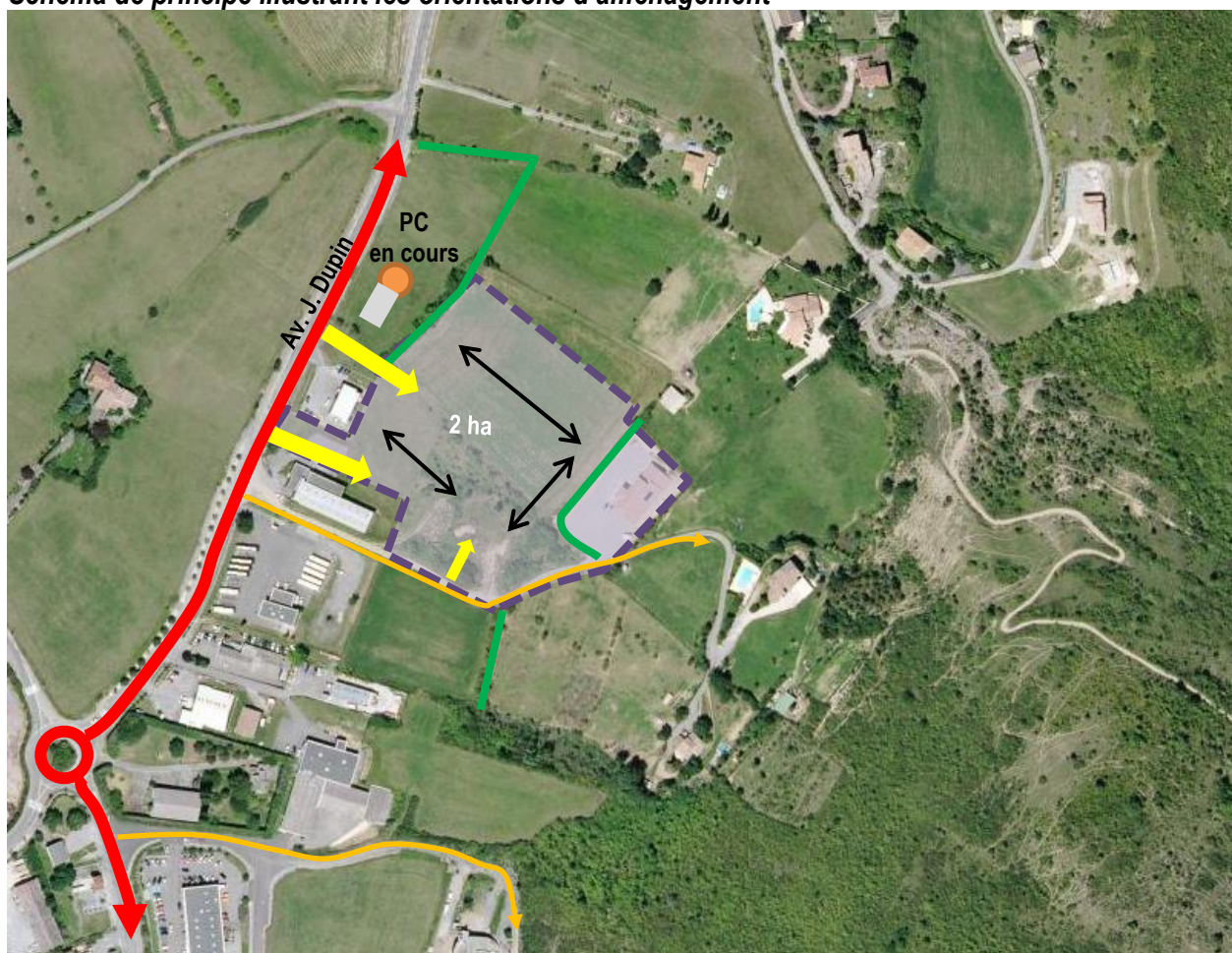
Situation





Le secteur de Chamaras est situé le long de l'avenue Jacques Dupin, dans la continuité de la zone d'activité artisanale existante.

Une zone AUe de 2 ha environ, réservée aux activités économiques est délimitée. Dans cette zone, une entreprise occupe déjà un terrain de 3000 m².



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

Principes d'aménagement

Desserte et réseaux

L'accès à la nouvelle zone se fera depuis l'avenue J. Dupin et/ou depuis le chemin traversant la partie sud de la zone.

Les réseaux d'assainissement et d'eau potable sont présents sur l'avenue J. Dupin.

Implantation des constructions sur les parcelles

L'implantation des constructions doit permettre de valoriser les vues sur les bâtiments et de limiter les vues sur les aires de stockage depuis l'axe de circulation principal et les alentours de la zone.

Les constructions doivent s'intégrer au contexte topographique de chacune des parcelles.

Organisation des aires de stockage

Le stockage s'organise préférentiellement en cœur d'îlot de la zone d'activité, pour être dissimilé des vues depuis les voies de circulation et les alentours. Le stockage est déconseillé au-devant des façades des bâtiments (côté accès).

Composition des constructions

La volumétrie est sobre, les formes simples. L'expression moderne des constructions est privilégiée. L'objectif est d'éviter l'effet « boîte de chaussure »

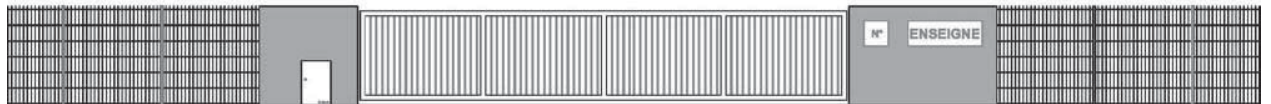
La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra si possible être conçue en plusieurs volumes. Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol. L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

Les enseignes doivent être intégrées à la composition et au volume du bâtiment.

Traitement des limites de parcelles

Les clôtures présenteront des caractéristiques similaires sur l'ensemble de la zone pour homogénéiser l'espace. Il est recommandé qu'elles soient réalisées en panneau rigides de treillis soudé, d'une hauteur de 2m. Les poteaux de fixation sont à réaliser dans le même coloris.

Le portail d'accès est de même coloris et hauteur que l'ensemble de la clôture et peut comporter des murets techniques d'encadrement permettant d'intégrer la signalétique, les coffrets, la boîte aux lettres et un local pour les ordures ménagères.



Exemple de portail d'entrée avec un encadrement maçonné

Les espaces plantés

Les haies protégées doivent être préservées, voire renforcées.

Les espaces non utilisés pour la desserte, le stationnement, ou le stockage doivent être plantés d'arbustes, arbres et arbrisseaux appartenant à une palette végétale d'essences locales.

Les arbres et les arbustes plantés devront former des massifs plus ou moins denses et variés, afin d'éviter des plantations trop opaques ou trop ouvertes. Ce principe permet de sauvegarder des vues entre les parcelles privées et les espaces naturels en limite. Les plantations seront réalisées de façon à créer une alternance de petits groupes d'arbres et d'arbres isolés ; ceci pour éviter toute plantation systématique et régulière.

Exemples de stationnements plantés,
haies libres et gestion aérienne
des eaux pluviales



En complément des arbres prévus pour les stationnements et ceux sur les engazonnements en bordure de voie ou de haies, il peut être prévu la plantation à minima d'une dizaine d'arbres à l'hectare.

16- 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.

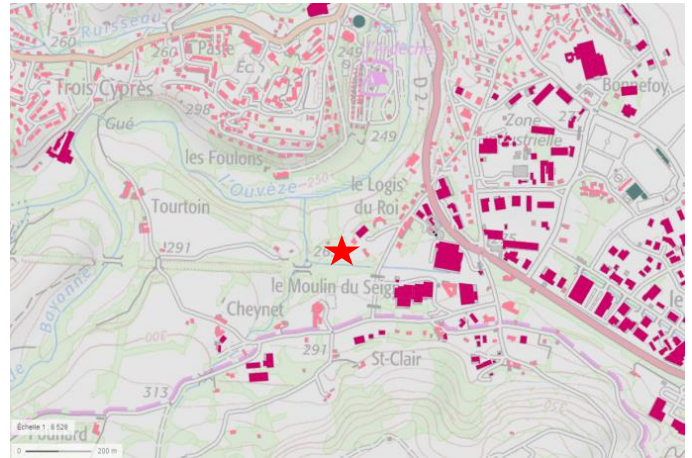
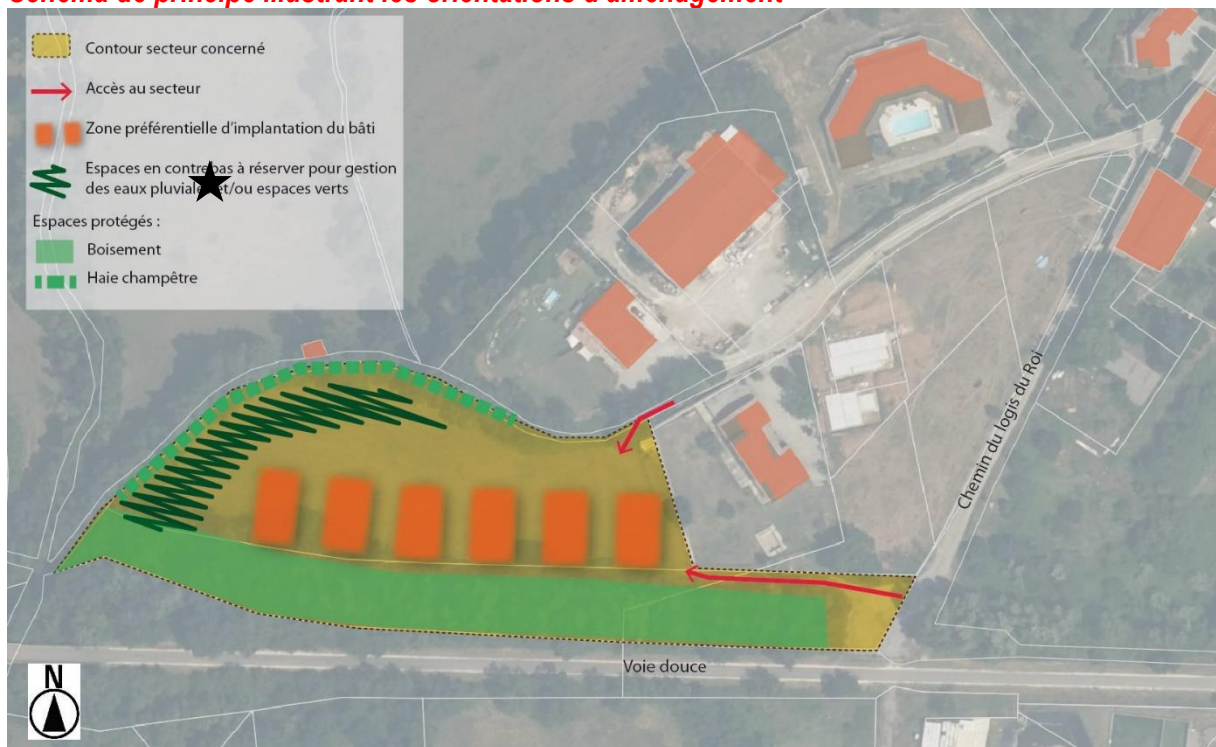


Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



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.