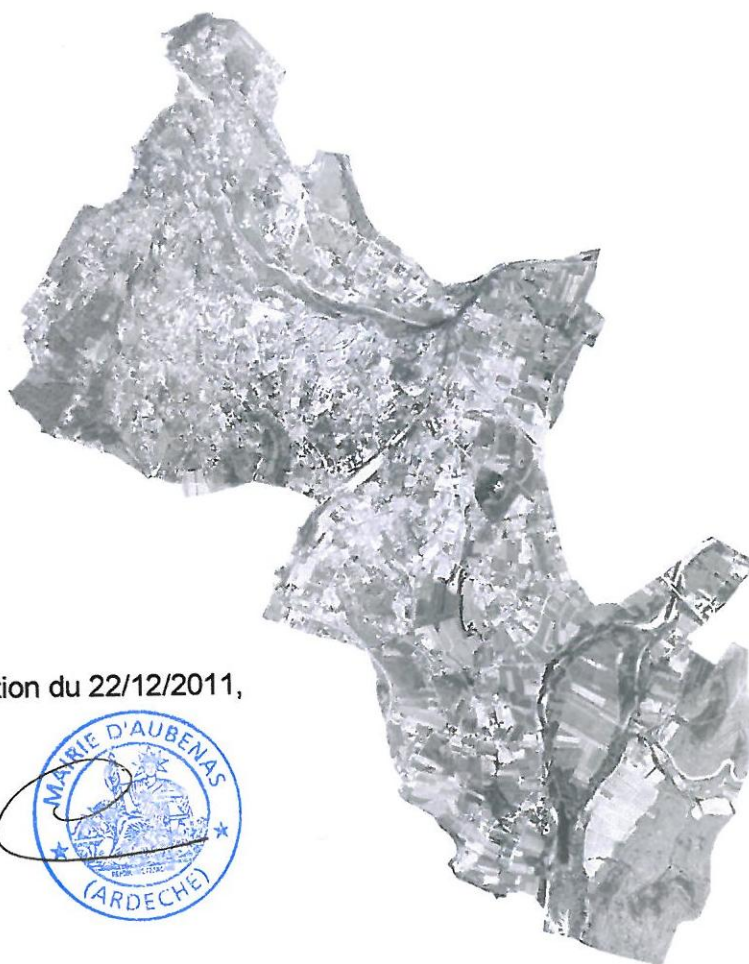


## Commune d'Aubenas Département de l'Ardèche

### 3

### Orientations d'aménagement



Vu, pour être annexé à la délibération du 22/12/2011,  
Le Maire,

Jean-Pierre CONSTANT



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 1

Arrêt du projet de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U. : DCM du 22/12/2010

Approbation de la 1<sup>ère</sup> révision du P.L.U. : DCM du

27 JUN 2008

22 DEC. 2011

Adele-SFI

434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes

tél/fax : 04 66 64 01 74

adelesfi@wanadoo.fr

## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION</b>	<b>3</b>
<b>1. Orientations d'aménagement sur le Secteur de Graza Est</b>	<b>5</b>
<b>2. Orientations d'aménagement sur le Secteur de la Glacière</b>	<b>11</b>
<b>3. Orientations d'aménagement sur le Secteur de Montargues</b>	<b>18</b>
<b>4. Orientations d'aménagement sur le Secteur de Nuelles bas</b>	<b>24</b>
<b>5. Orientations d'aménagement sur le Secteur Coton Nord – Avenue de Roqua</b>	<b>30</b>
<b>6. Orientations d'aménagement sur le Secteur du Moulon</b>	<b>35</b>
<b>7. Orientations d'aménagement sur le Secteur de la Plaine – St Martin Nord – Chemin de Sainte Croix</b>	<b>41</b>
<b>8. Orientations d'aménagement sur le Secteur des « Abords de la déviation de la RD104 / RD 304 – Etude entrée de ville L.111-1-4.</b>	<b>50</b>

# INTRODUCTION

# OBJET ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT (RAPPELS)

Les modifications du Code de l'Urbanisme issues des Lois du 13 décembre 2000 (dite Loi SRU) et du 2 juillet 2003 (dite Loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux, les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU), pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les Orientations d'Aménagement.

Le texte de l'article R.123-3-1 du Code de l'Urbanisme précise que «les orientations d'aménagement peuvent par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement...» de plus d'après l'article L.123-1, «ces orientations d'aménagement peuvent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.»

De plus l'article R123-6 du Code de l'Urbanisme précise que :

*« (...) Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. »*

Les Orientations d'Aménagement du PLU d'Aubenas sont constituées :

- d'un schéma d'aménagement comportant les orientations et prescriptions à respecter
- d'un texte explicatif présentant le site et ses enjeux et reprenant les orientations du schéma d'aménagement.

Dans ce cadre, les Orientations d'Aménagement portent sur des secteurs à urbaniser présentant des enjeux forts et où les réseaux sont à proximité.

Il s'agit des secteurs suivants :

- Le secteur de « **Graza Est** », situé sur les coteaux urbanisés Ouest de la commune et classé en zone AUce au P.L.U.
- Le secteur de « **la Glacière** », situé sur les coteaux urbanisés Ouest de la commune et classé en zone AUce – UC1 et UCa1 au P.L.U.
- Le secteur de « **Montargues** », situé sur les coteaux urbanisés Ouest de la commune et classé en zone AUCa et AUce au P.L.U.
- Le secteur de « **Nuelles-bas** », situé sur les coteaux urbanisés Ouest de la commune et classé en zone AUce au P.L.U.
- Le secteur de « **Coton Nord – Avenue de Roqua** », situé au Nord de la commune à proximité du noyau ancien de Pont d'Aubenas et du pôle d'équipements de Roqua (lycée, équipements sportifs...) et classé en zone AUce au P.L.U.
- Le secteur de « **Moulon** », situé au Nord de la commune à proximité de la zone artisanale de Ponson-Moulon et classé en zone AUce au P.L.U.
- Le secteur de « **La Plaine - Saint Martin Nord – Chemin de Sainte-Croix** », situé dans la plaine de l'Ardèche et classé en zone AUce au P.L.U.
- Le secteur des « **Abords de la déviation de la RD104 / RD 304 – Etude entrée de ville L.111-1-4** » dans la plaine de l'Ardèche. Orientation d'Aménagement présente dans le P.L.U. de 2005 et reprise dans le P.L.U. révisé.

# 1. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE GRAZA EST

## 1.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

### SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

Le secteur de Graza Est a une superficie totale d'environ 5,5 ha.

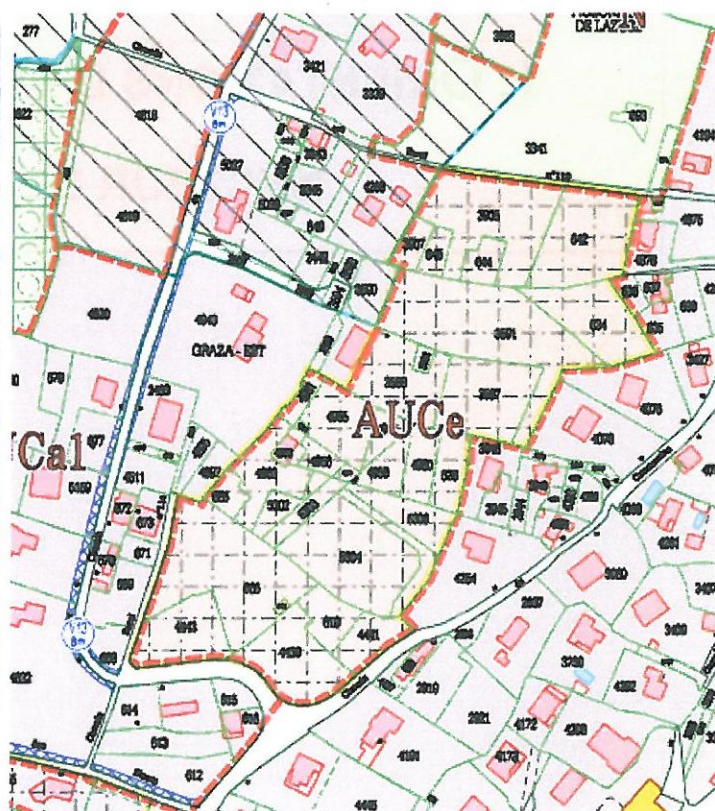
Il se localise sur les coteaux urbanisés de l'Ouest de la commune entre le chemin de Graza à l'Ouest et le chemin de Constantine à l'Est.

Il est classé en zone AUce au P.L.U. La partie Nord-Ouest du secteur

Localisation des photographies



Extrait du plan de zonage



## ACCÈS

Les accès principaux au site se font par le chemin de Graza à l'Ouest et le chemin de Constantine (prolongé par la rue des Loriots) à l'Est.

Ces voies ont des caractéristiques suffisantes pour assurer une circulation aisée, à double sens (gabarits > à 6 m de large).



1. Chemin de Graza



2. Chemin de Constantine

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le site constitue une « dent creuse » imbriqué au sein de l'urbanisation pavillonnaire préexistante, il est actuellement occupé par des friches agricoles (anciennes terrasses de cultures d'oliviers) en cours de boisement par endroit.

Le relief du secteur est marqué, avec des pentes s'étageant de l'Ouest vers l'Est : le site offre de belles vues vers le centre ancien d'Aubenas, la plaine de l'Ardèche et les plateaux calcaires des Gras. Il s'agit d'un secteur très perçu et donc stratégique sur le plan paysager, de par sa position en pente et les covisibilités avec le centre historique.



3. Vue du site depuis le chemin de Constantine



4. Vue générale du secteur avec le centre ancien d'Aubenas en arrière plan. Un site très perçu dans le grand paysage et qui constitue une « dent creuse » au sein de l'urbanisation



5. Anciennes terrasses de cultures (faïsses) sur le site qui témoignent des pentes orientées Ouest - Est

## RÉSEAUX

Les principaux réseaux publics sont à proximité immédiate de la zone puisque le secteur est situé au sein du tissu urbain existant.

### Assainissement :

Le secteur peut être facilement relié au réseau collectif d'assainissement à partir des canalisations existantes et notamment du collecteur principal situé en limite Est de la zone (rue des Loriots et rue Constantine).

- **Les caractéristiques du réseau existant sont suffisantes** pour absorber les nouveaux rejets induits : canalisations de diamètre 200 mm.
- **Ce secteur sera raccordé à la station d'épuration d'Aubenas-Bourday qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### Eau potable :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dans sa partie sud et Ouest : canalisation de diamètre 150 mm.

D'autres canalisations existent à proximité immédiate du secteur :

- canalisation de diamètre 125 mm au Sud-Est (chemin de Constantine)
- canalisation de diamètre 60 mm à l'Est (chemin des loriots)

Le secteur de Graza-Est est situé à l'immédiate du forage de la source Perbost

- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

### Autres :

Par ailleurs, ce secteur se situe à proximité immédiate de la branche Ouest du réseau de chaleur de la ville, il pourra être facilement desservi par cette infrastructure à terme.

## ENJEUX

Il s'agit d'urbaniser cette « dent creuse » résiduelle tout en recherchant une qualité architecturale et paysagère dans ce site stratégique sur le plan des vues (situation sur coteau) tout en constituant un secteur urbain de transition entre l'urbanisation « dense » située à l'Est (quartier des Oliviers et alentours) et l'urbanisation sur plus grandes parcelles située à l'Ouest (quartier de Combegayre / Lazuel).



6. Vue du secteur depuis le chemin de Constantine

Cette zone sera urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La présente orientation d'aménagement a pour but d'organiser l'urbanisation de manière cohérente sur le site.

## 1.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>1</sup>

---

### ACCÈS ET DESSERTE

Les accès au secteur se feront via le chemin de Graza et le chemin de Constantine.

Des cheminements piétons internes seront réalisés, en particulier sur l'emprise du chemin rural n°112 qui longe la zone au Nord.

### COMPOSITION URBAINE

Le site est destiné à recevoir une densité variée : le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées).

L'urbanisation se fera sous la forme d'opération d'ensemble (zone AUCe au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans la pente avec préservation des faïsses et murets existants, urbanisation en terrasses privilégiée en calant le bâti sur le relief : l'orientation générale des constructions devra notamment respecter le sens des courbes de niveau.

La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel. Les constructions devront être implantées dans le respect de la pente.

Les éléments caractéristiques du paysage (terrasses de cultures en pierres sèches : faïsses, et beaux arbres) seront conservés autant que possible dans les parcelles privatives et en limite de voie.

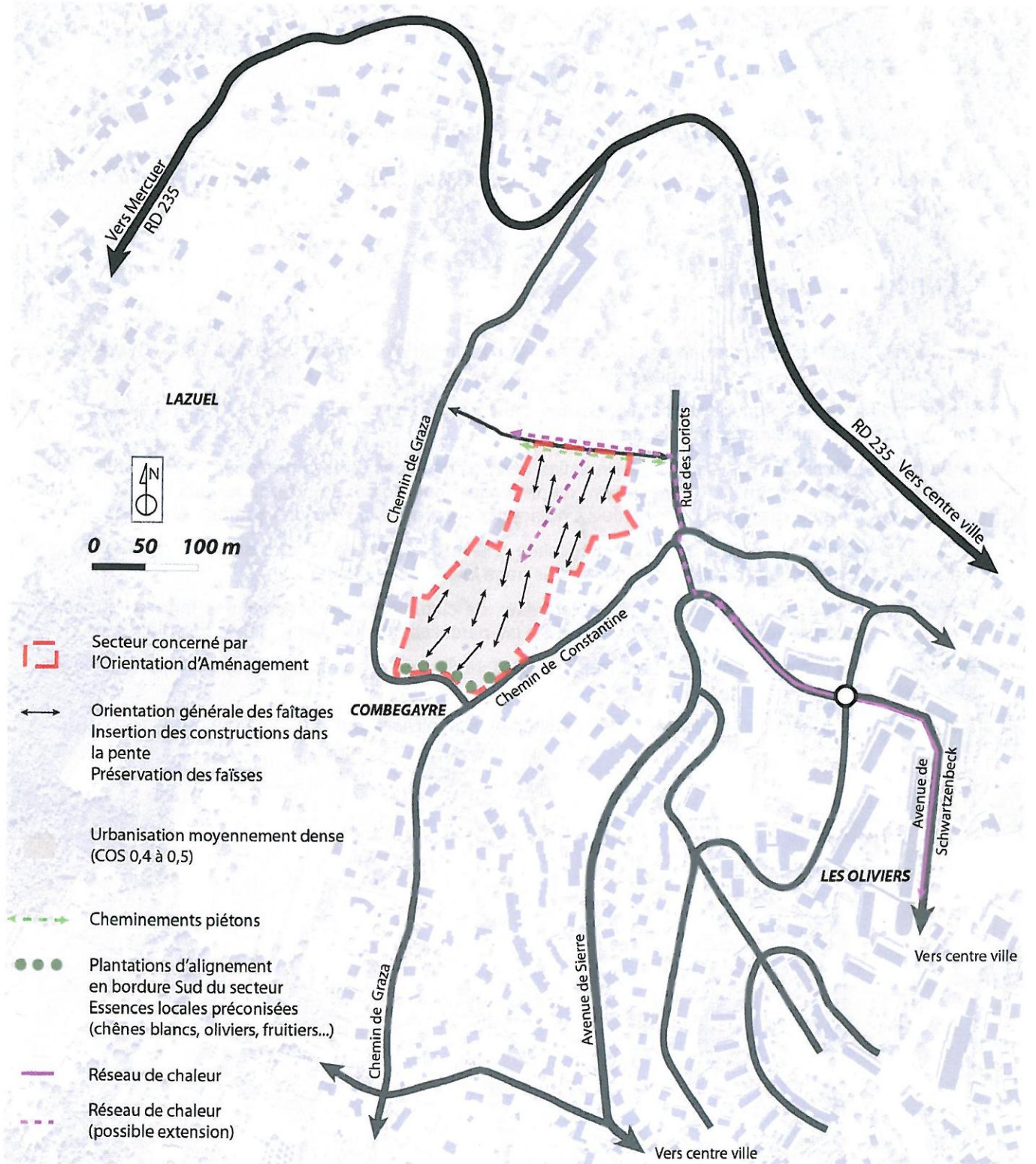
Des plantations d'alignement seront réalisées en bordure Sud de la zone, le long des chemins de Graza et de Constantine.

L'utilisation des essences végétales locales (chênes blancs, oliviers, fruitiers...) sera à privilégier.

---

<sup>1</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE GRAZA EST



## **2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE LA GLACIÈRE**

## 2.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

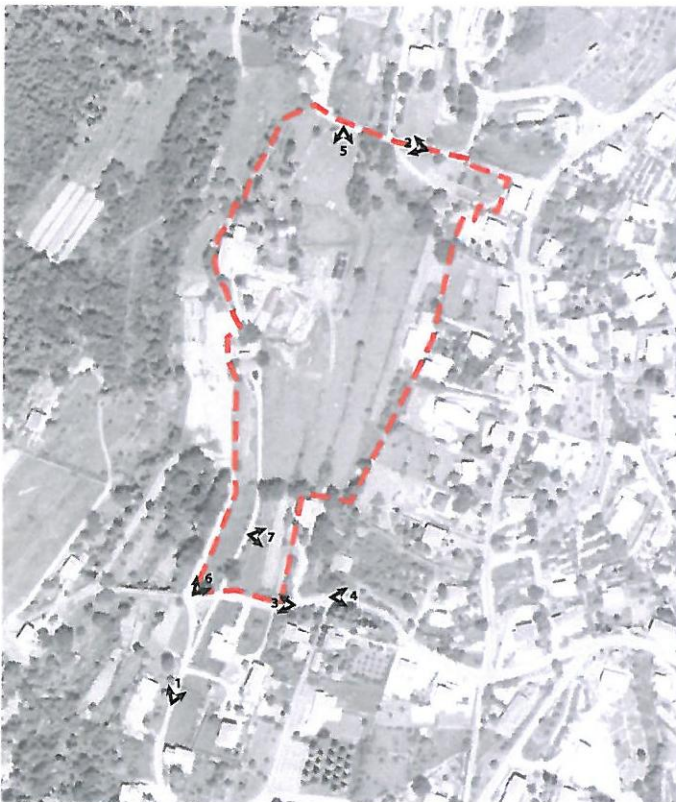
### SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

Le secteur de la Glacière a une superficie totale d'environ 4,2 ha.

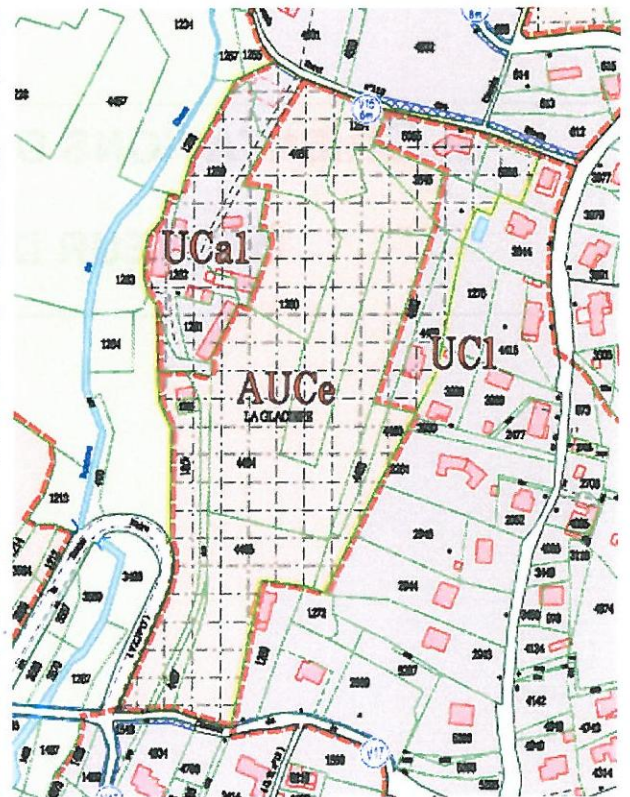
Il se localise sur les coteaux urbanisés de l'Ouest de la commune entre le ruisseau de Graza à l'Ouest et la zone UC de Constantine à l'Est. Il est par ailleurs délimité par le chemin rural des Bisets au Nord et le chemin de la Fredeira au Sud.

Il est entièrement classé en zone AUce – UC1 et UCa1 du P.L.U.

Localisation des photographies



Extrait du plan de zonage



## ACCÈS

L'accès général au site se fait par deux voies principales, aux caractéristiques suffisantes (largeur supérieure à 6 m) pour accueillir une circulation automobile à double sens :

- le chemin de la Roche Noire au Sud
- le chemin de Constantine à l'Est

La ferme de la Glacière est desservie par une voie étroite (3,5 m de large environ) en impasse qui se branche sur le chemin de la Roche Noire au Sud.

En limite Nord du site, le chemin rural des Bisets permet une desserte locale, mais ses caractéristiques actuelles permettent seulement une desserte locale limitée à quelques habitations (gabarit < 5 m de large)

Deux accès non circulables (largeurs insuffisantes) relient le secteur au chemin de Constantine :

- Au Sud du site : le chemin de la Fredeira dans sa partie Ouest. Il est ouvert à la circulation automobile pour la desserte de quelques habitations dans sa partie Est.
- Au Nord du site : le chemin rural des Bisets dans sa partie Est. Il est ouvert à la circulation dans sa partie Ouest après le carrefour avec le chemin rural n°14



1. Chemin de la Roche Noire : accès Sud au site



2. Chemin rural des Bisets en limite Nord du site



3. Chemin de la Fredeira : partie Ouest non ouverte à la circulation



4. Chemin de la Fredeira : partie E ouverte à la circulation mais au gabarit très étroit

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le secteur est actuellement majoritairement non bâti excepté deux constructions récentes en limites Est et Nord ainsi que le groupement bâti traditionnel de la ferme de la Glacière. Il est situé en limite Ouest d'une zone urbanisée sous formes de maisons individuelles sur grandes parcelles (zone UC au P.L.U.)

Les terrains non bâtis sont aujourd'hui occupés par des friches agricoles et des bosquets d'arbres (chênes et pins) ayant recolonisés ce secteur d'anciennes terrasses agricoles. Ils constituent des éléments paysagers intéressants.

L'ancienne trame agricole reste encore visible par endroit avec la présence de murets de pierres sèches en limite de parcelles ainsi que de faïsses (terrasses de culture).

Les pentes générales sont orientées Est – Ouest avec le ruisseau de Graza qui coule en limite Ouest du site. Ces pentes sont assez fortes par endroits (Sud et Ouest du site), plus modérées dans une grande partie centrale et Nord.



5. Vue générale du site depuis le Nord (chemin rural des Bisets)



6. Vue générale de la partie Sud du site depuis le chemin de la Roche Noire



7. Secteurs de pentes et faïsses en cours de boisement dans la partie Sud du secteur

## RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les principaux réseaux publics (assainissement, eau potable...)

### Assainissement :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits :** canalisations de diamètre 200 mm traversant le secteur et le bordant sur ses limites Nord (chemin rural des Bisets) et Sud (chemin de la Roche Noire).
- **Ce secteur sera raccordé à la station d'épuration d'Aubenas-Bourday qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### **Eau potable :**

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer la distribution de l'eau pour les nouvelles constructions attendues :

- canalisation de diamètre 60 mm alimentant la ferme de la Glacière
- canalisation de diamètre 100 mm en limite Sud du secteur (chemin de la Fredeira)
- canalisation de diamètre 100 mm à proximité immédiate à l'Est du secteur (chemin de Constantine)
- canalisation de diamètre 125 mm en limite Nord du secteur (chemin rural des Bisets)

Il est également situé à proximité du forage de la source de Perbost

- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

## **ENJEUX**

Les principaux enjeux sont d'ordre paysager : s'il n'y a pas de covisibilités avec le centre ancien du fait des pentes orientées vers l'Ouest, ce secteur s'insère dans un contexte paysager de qualité, en limite avec la « coulée verte » du ruisseau de Graza (classé en zone N au P.L.U.) et à proximité des zones de coteaux boisés. De plus, certaines parties des terrains sont concernées par des pentes assez prononcées.

L'urbanisation du secteur doit donc être adaptée en terme de densités notamment.

L'autre enjeu principal relève des accès. L'urbanisation du site ne doit pas entraîner de dysfonctionnements en terme de circulation dans ce secteur irrigué par de nombreuses voies étroites.

Cette zone sera urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble. La présente orientation d'aménagement a pour but d'organiser l'urbanisation de manière cohérente sur le site.

## 2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>2</sup>

### ACCÈS ET DESSERTE

Le chemin de la Fredeira situé en limite Sud du site sera élargi afin de faciliter les circulations.

Au Nord, une aire de retournement sera créée au niveau du chemin rural des Bisets qui se termine en impasse.

La zone sera organisée autour d'une voie structurante traversante entre le chemin de la Roche Noire au Sud et le chemin rural des Bisets Nord. L'accroche avec le chemin de Constantine se fera par chemin rural n°14, au gabarit plus adapté.

Des cheminements piétons seront conservés et créés (liaisons vers les zones urbanisées à l'Est)

### COMPOSITION URBAINE

Le site est destiné à recevoir une urbanisation autorisant une densité variée : le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées).

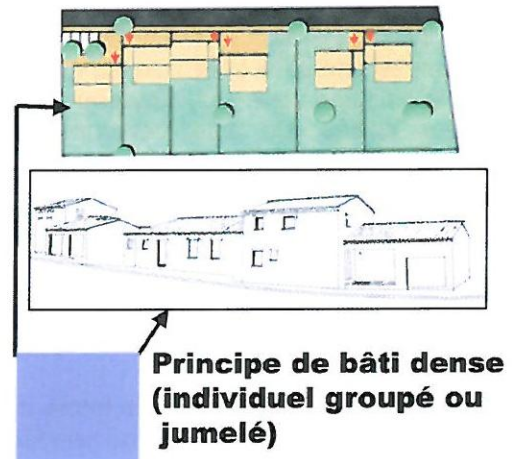
L'urbanisation se fera sous la forme d'opération d'ensemble (zone AUCe au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

L'urbanisation en bande (individuel groupé ou jumelé) sera également acceptée dans le but de proposer différentes formes urbaines.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans la pente (orientation des faîtages parallèle aux courbes de niveau) avec préservation des faïsses existantes.

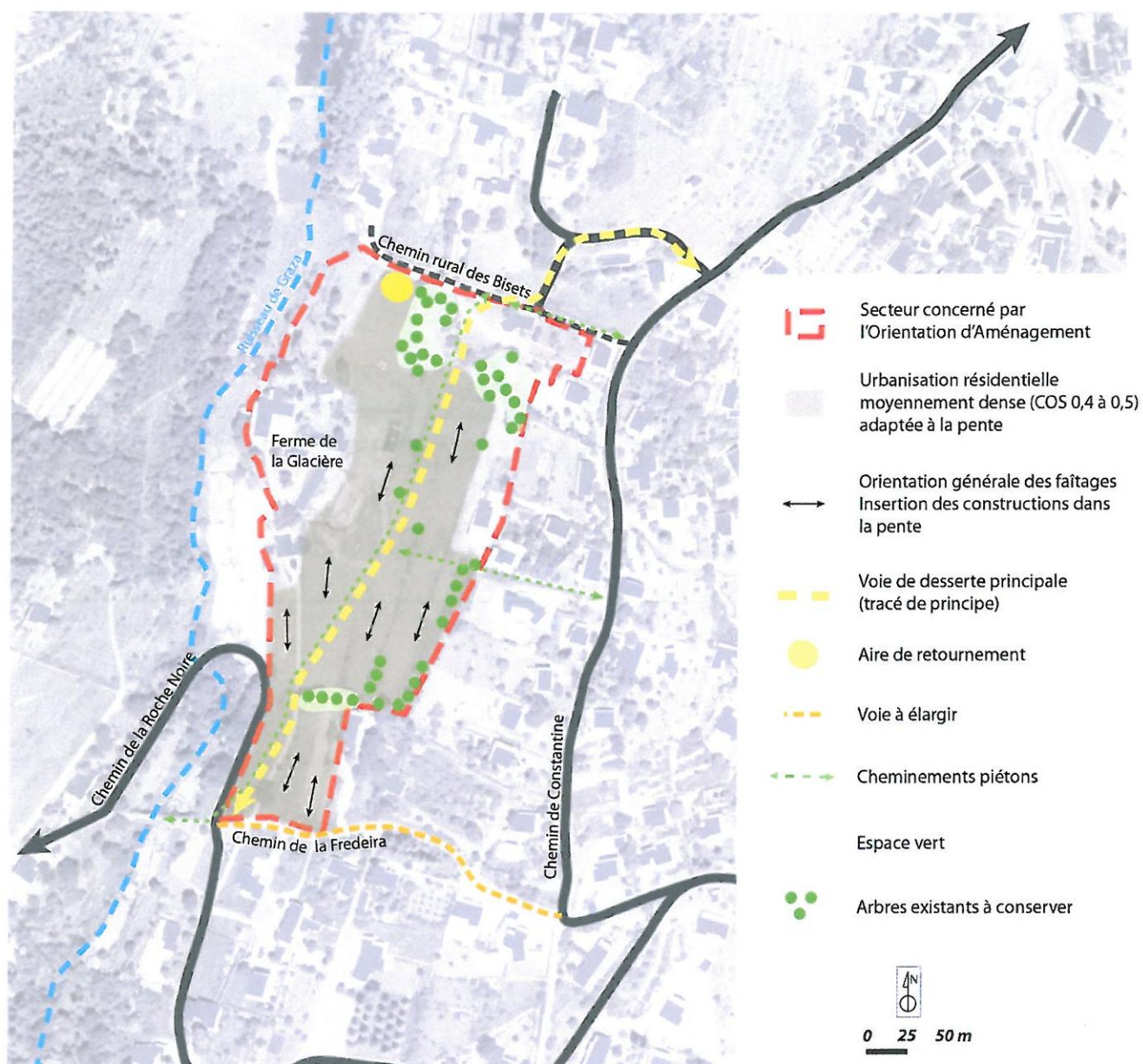
La hauteur maximale des constructions est limitée à 9 m à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel. Les constructions devront être implantées dans le respect de la pente.

Les éléments caractéristiques du paysage (terrasses de cultures en pierres sèches : faïsses, et beaux arbres) seront conservés autant que possible dans les parcelles privatives et en limite des voies.



<sup>2</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE LA GLACIERE



### **3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE MONTARGUES**

## 3.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

### SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

Le secteur de Montargues a une superficie totale d'environ 2,5 ha.

Il se localise sur les coteaux urbanisés de l'Ouest de la commune, en limite communale avec St-Etienne-de-Fontbellon, entre le ruisseau de Nuelles à l'Ouest et le ruisseau de Combegayre à l'Est.

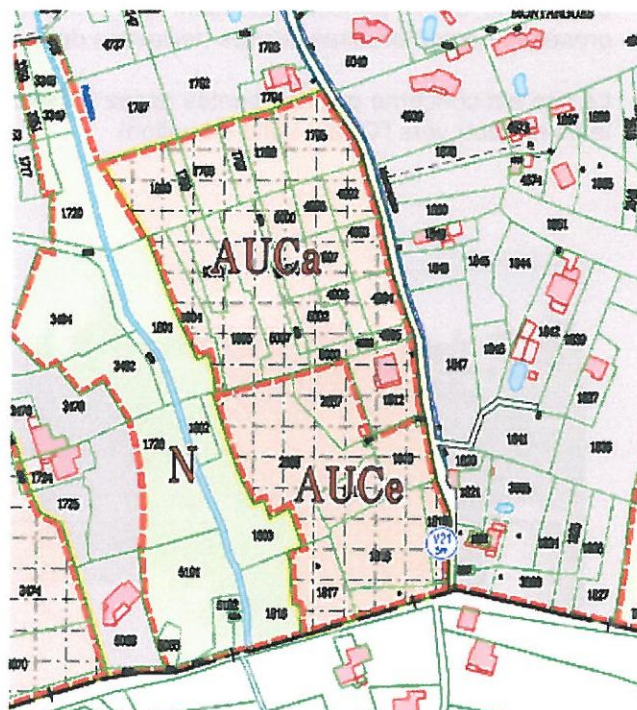
Il est bordé par le chemin de Montargues en limite Est

Le secteur de Montargues est classé en zone AUCa et AUce du P.L.U.

Localisation des photographies



Extrait du plan de zonage



## ACCÈS

L'accès au site se fait uniquement par le chemin de Montargues qui vient se raccorder à la Rue de Couloubreyt au Nord.

Le gabarit du chemin de Montargues reste relativement étroit (moins de 5 m de large), un emplacement réservé pour élargissement du chemin et réalisation d'une aire de croisement est inscrit au P.L.U.

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le secteur est actuellement majoritairement non bâti excepté une construction récente en limite Est, le long du chemin de Montargues.

Il s'insère au sein d'un secteur urbanisé : quartier de Montargues à l'Est et quartier des Grosses à l'Ouest tout deux composés de maisons individuelles (zones UCa du P.L.U.).

Le site est limité à l'Ouest par le ruisseau de Nuelles qui occupe le fond de vallon classé en zone N du P.L.U.

Les terrains non bâtis sont aujourd'hui occupés par des prairies, friches agricoles et des bosquets d'arbres (chênes et pins) ayant recolonisés ce secteur d'anciennes terrasses agricoles.

L'ancienne trame agricole épousant les courbes de niveaux reste encore visible par endroit avec la présence de nombreuses faïsses (terrasses de culture).

Le site est concerné par des pentes assez fortes orientées de l'Est (chemin de Montargues qui constitue le point haut) vers l'Ouest (fond de vallon)



1. Secteur vu depuis le chemin de Nuelles à l'Ouest : un secteur très végétalisé en fond de vallon



2. Prairies et fond de vallon boisé vu depuis le chemin de Montargues

## RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les principaux réseaux publics (assainissement, eau potable...)

### Assainissement :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'assainissement en périphérie immédiate de la zone : le long du chemin de Montargues et en fond de vallon des Nuelles avec un poste de relèvement.

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits.**
- **Ce secteur sera raccordé à la station d'épuration d'Aubenas-Bourdary qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### Eau potable :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer la distribution de l'eau pour les nouvelles constructions attendues :

- canalisation de diamètre 80 mm le long du chemin de Montargues.
- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

## ENJEUX

Les principaux enjeux sont d'ordre paysager : s'il n'y a pas de covisibilités avec le centre ancien du fait des pentes orientées vers l'Ouest, ce secteur s'insère dans un contexte de fortes pentes à flanc de vallon orienté à l'Ouest-Sud-Ouest

L'urbanisation du secteur doit donc être adaptée au relief au paysages des collines : en termes de densités, de gestion des eaux de ruissellement notamment.

De plus, le fond de vallon (classé en zone N) doit être préservé de l'urbanisation.

L'autre enjeu principal relève des accès : le chemin de Montargues est le seul accès possible au site et son gabarit reste limité (bien qu'un emplacement réservé pour élargissement et création d'une aire de croisement soit inscrit au P.L.U.). Il s'agit de limiter les flux motorisés transitant dans ce secteur de collines et de favoriser les liaisons douces (piétonnes notamment).

Cette zone sera urbanisée sous forme « libre » dans sa partie Nord et sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble dans sa partie Sud. La présente orientation d'aménagement a pour but d'organiser l'urbanisation de manière cohérente sur le site.

## 3.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>3</sup>

### ACCÈS ET DESSERTE

Compte tenu du relief et de l'organisation générale de la zone la réalisation d'une voie interne à la zone n'apparaît pas possible.

Les accès privatifs seront organisés à partir du chemin de Montargues.

Le chemin de Montargues sera quand à lui élargi avec création d'une aire de croisement (emplacement réservé au P.L.U.) afin de faciliter les trafics dans le quartier.

Un ou des cheminements piétons relieront le chemin de Montargues au fond de vallon. Ces cheminements pourront être utilisés pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales vers le ruisseau.



3. Des accès à organiser depuis le chemin de Montargues en limite de secteur.

### COMPOSITION URBAINE

Le site est destiné à recevoir une urbanisation résidentielle peu dense dans sa partie Nord : le coefficient d'occupation des sols (C.O.S.) est fixé à 0,3.

La partie Sud sera urbanisée sous la forme d'opération d'ensemble (zone AUcE au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements, elle autorise une plus grande densité : le C.O.S. est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées).

Une attention particulière sera portée à l'insertion des constructions dans la pente avec préservation des faïsses et murets existants, urbanisation en terrasses privilégiée en calant le bâti sur le relief : l'orientation générale des constructions devra notamment respecter le sens des courbes de niveau.



4. Un fond de vallon boisé à préserver (coulée verte).

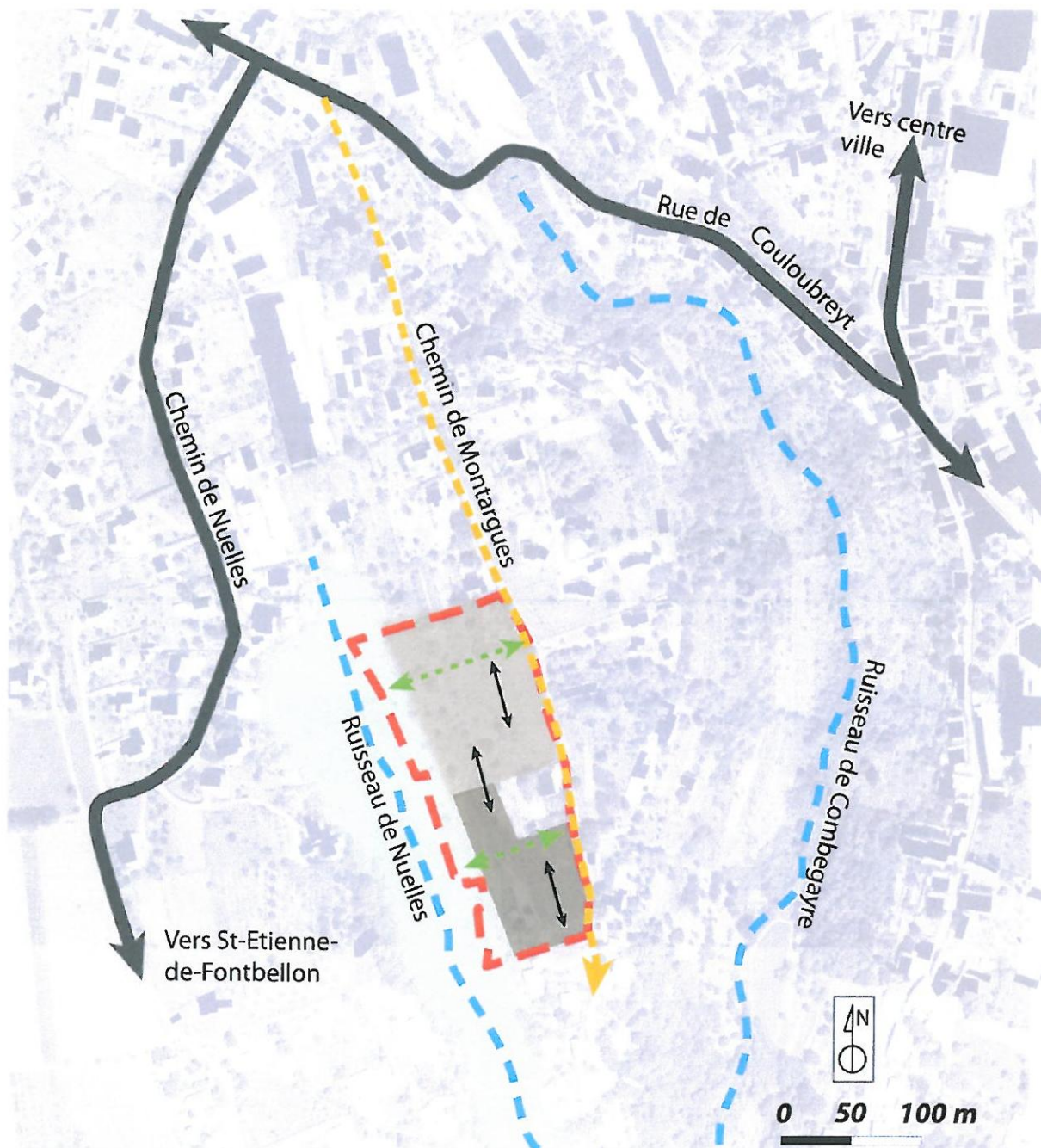
Les constructions seront préférentiellement implantées dans les parties hautes des parcelles avec les jardins privatifs vers le fond de vallon en limite avec la zone N et ce pour des motifs à la fois paysagers mais aussi techniques (voies privatives d'accès plus courtes).


Par souci d'intégration paysagère la hauteur des constructions est limitée à 6,5 m à l'égout de la toiture par rapport au terrain naturel dans la partie Nord de la zone (contre 9 m dans la partie Sud). Les constructions devront être implantées dans le respect de la pente.

Les éléments caractéristiques du paysage (terrasses de cultures en pierres sèches : faïsses, et beaux arbres) seront conservés autant que possible dans les parcelles privatives et en limite des voies.


<sup>3</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE MONTARGUES





 Secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement

 Voie à élargir

 Cheminements piétons (et gestion des eaux pluviales)

 Urbanisation peu dense (COS 0,3 maxi)

 Urbanisation moyennement dense (COS 0,4 à 0,5)

 Orientation générale des façades  
Insertion des constructions dans la pente

Préservation des franges avec le fond de vallon (jardins privés...)

## **4. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DE NUELLES BAS**

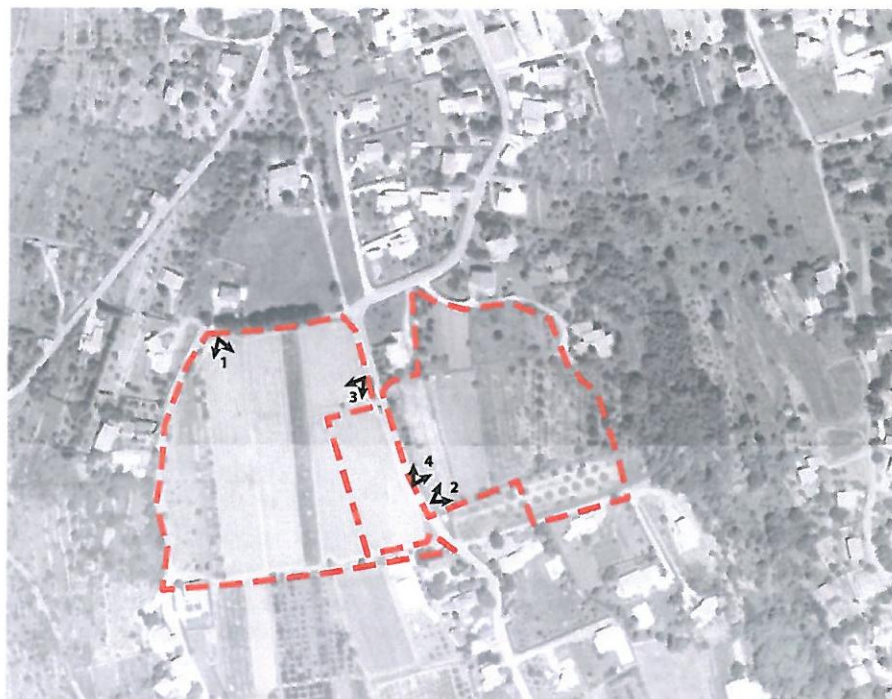
## SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

Le secteur de Nuelles-bas est situé sur les coteaux urbanisés de l'Ouest de la commune. Il est composé de deux zones non contiguës (séparée par la zone UCa du chemin de la Garrigue) d'une superficie totale de 4,2 ha environ (2,35 ha pour le secteur Ouest et 1,85 ha pour le secteur Est).

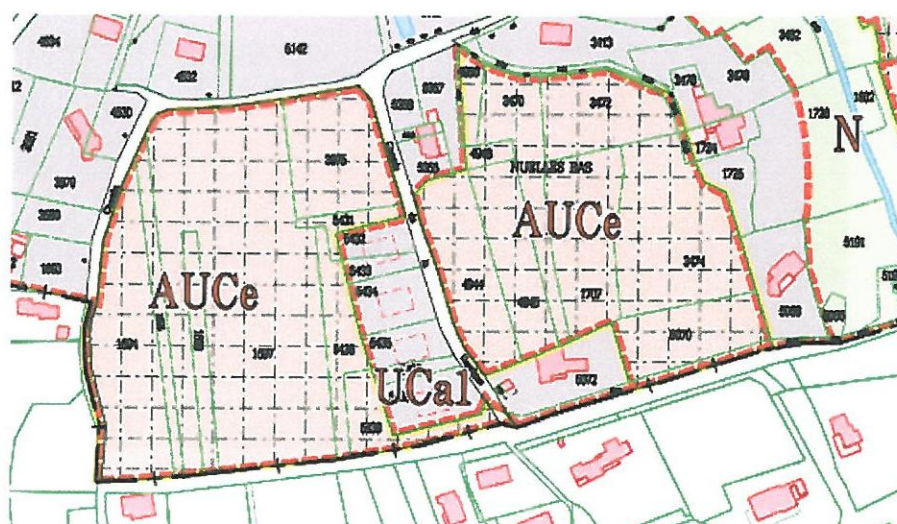
Il est situé en limite avec la commune de Saint-Etienne-de-Fontbellon au Sud et s'insère dans un contexte bâti (pavillonnaire sur coteaux).

Le secteur est entièrement classé en zone AUce du PLU

### Localisation des photographies



### Extrait du plan de zonage



## ACCÈS

Les secteurs sont desservis par le chemin de Nuelles et le chemin de la Garrigue : ils permettent de rejoindre l'axe principal du chemin de la Roche-Noire au Nord ou de retrouver la RD 104 au Sud via St-Etienne-de-Fontbellon.

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Les deux secteurs ne sont pas bâtis : ils sont occupés par d'anciens terrains agricoles (vergers, oliviers, vignes, prairies qui tendent à s'enfricher)

La topographie des sites est très peu marquée, quasiment plane, ce qui est rare dans ce secteur des coteaux.



1. Parcelles agricoles, à l'Ouest du chemin de la Garrigue



2. Parcelles agricoles gagnées par les friches, à l'Est du chemin de la Garrigue



3. Occupation actuelle des sols – Ouest du chemin de la Garrigue

## RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les principaux réseaux publics (assainissement, eau potable...)

### Assainissement :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'assainissement en périphérie immédiate de la zone : le long du chemin de Nuelles :

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits : canalisation de diamètre 200 mm.**
- **Ce secteur sera raccordé à la station d'épuration d'Aubenas-Bourday qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### Eau potable :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer la distribution de l'eau pour les nouvelles constructions attendues :

- canalisation de diamètre 100 mm le long du chemin de la Garrigue.
- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

## ENJEUX.

Ce secteur est l'un des rares à présenter une topographie peu marquée au sein du grand ensemble des coteaux Ouest de la commune. Il présente donc un intérêt et un potentiel certain en terme d'urbanisation : les surfaces libres sont encore importantes mais le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies tend à constituer des dents creuses difficiles à aménager.

Il convient donc d'urbaniser la zone de manière plus cohérente, en limitant (voire interdisant) les accès privatifs sur les chemins de Nuelles et des Garrigues, dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble.

## 4.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>4</sup>

### ACCÈS ET DESSERTE

La desserte des deux secteurs s'effectuera à partir des chemins de Nuelles et de la Garrigue.

Les accès privatifs sur les chemins de la Garrigue et de Nuelles seront interdits (sauf contrainte technique justifiée)

L'urbanisation s'organisera à partir de voies de desserte principales à structurer (alignements d'arbres par exemple), les voies en impasse seront interdites.



4. A gauche : le chemin de la Garrigue à partir duquel sera organisée la desserte de la zone Est

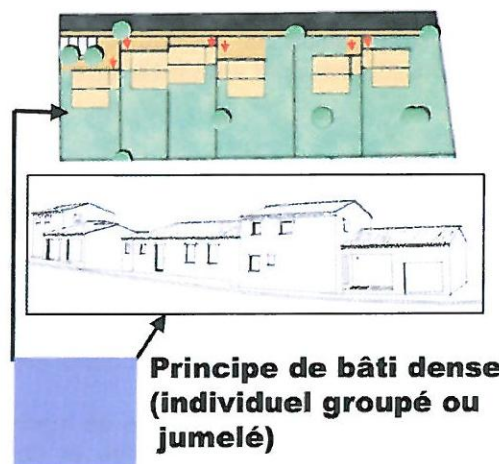
### COMPOSITION URBAINE

Le secteur est destiné à recevoir une urbanisation autorisant une certaine densité : le C.O.S. est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées). Les hauteurs autorisées sont de 9 mètres à l'égout maximum.

Une certaine densité sera recherchée en particulier le long des voies principales avec une mixité des formes urbaines (individuel groupé / maisons jumelées...)

L'urbanisation se fera sous la forme d'opération d'ensemble (zone AUCe au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

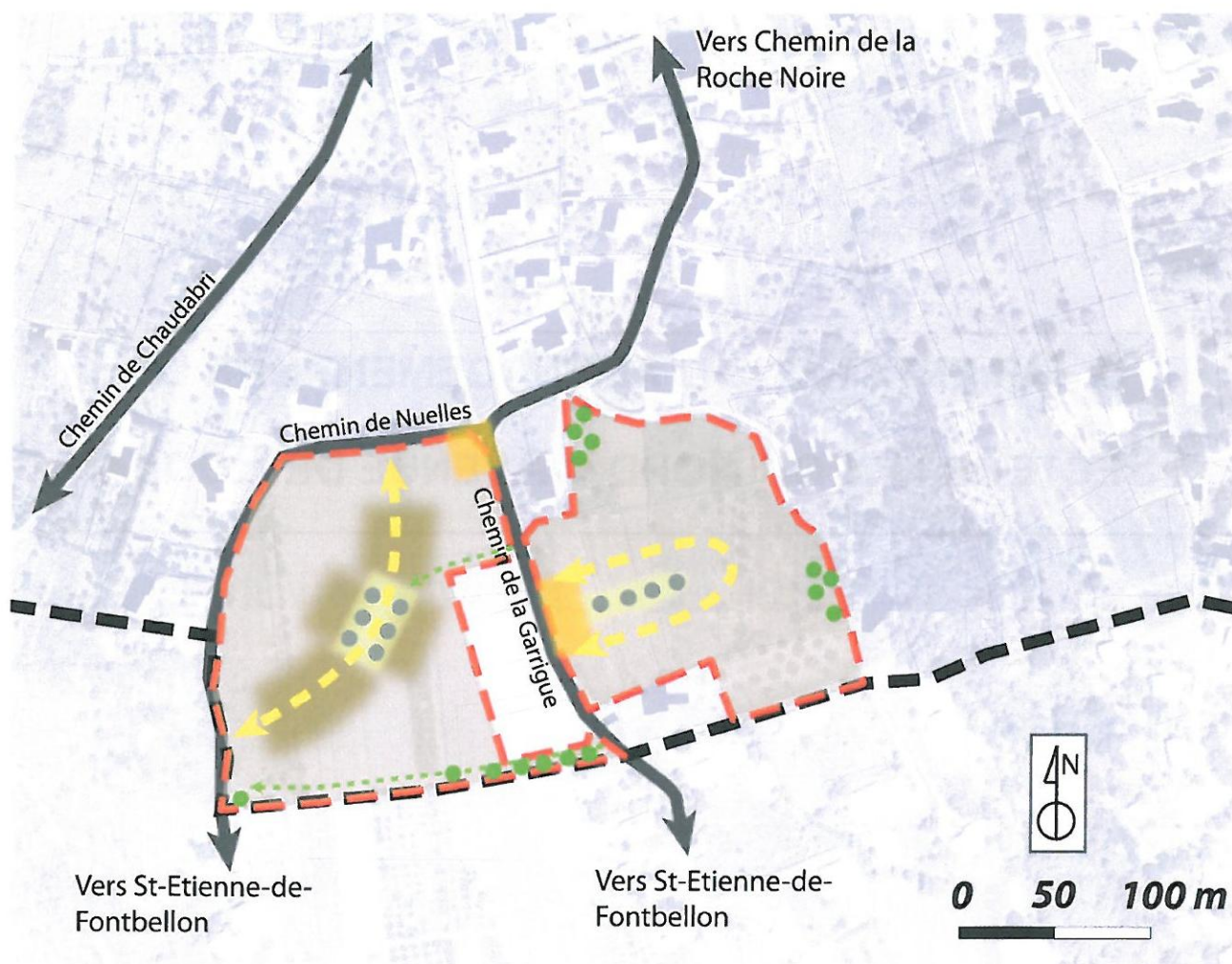
Les carrefours et entrées dans la zone seront aménagés et accueilleront des équipements (type boîtes au lettres, espaces pour les bacs à ordures ménagères etc...)





**Principe de bâti dense  
(individuel groupé ou  
jumelé)**


<sup>4</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.


## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE NUELLES-BAS




 Secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement

 Secteur d'urbanisation plus dense (type maisons en bande / jumelées)

 Voie de desserte principale (tracé indicatif) à structurer (alignements d'arbres par exemple)

 Reconfiguration des carrefours et aménagement des entrées à prévoir pour équipements communs (boîtes aux lettres, espaces pour ordures ménagères...)

 Cheminements piétons (et gestion des eaux pluviales)

 Principes d'espaces verts et de stationnements communs

 Arbres existants à conserver

## **5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR COTON NORD – AVENUE DE ROQUA**

## 5.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

### SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

Le secteur de Coton-Nord – Avenue de Roqua a une superficie d'environ 1,8 ha. Il est entièrement situé en zone AUCe du P.L.U.

Il se localise au Nord de la commune, à proximité immédiate du Lycée de Roqua et du noyau villageois de Pont d'Aubenas.

### ACCÈS

L'accès à la zone se fait par l'Avenue de Roqua, artère principale du secteur, au gabarit très large (plus de 15 mètres)

### OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Le site est actuellement occupé par des prairies ponctuées d'arbres.

Il est situé en limite du canal (au Nord-Est) qui fait la transition avec la zone des jardins potagers de Pont d'Aubenas.

Au Sud et au Nord, le site est limitrophe d'une zone composite où se mêlent maisons individuelles, petits bâtiments collectifs et bâtiments d'activités.

Le lycée de Roqua et les équipements sportifs (tennis, stade, gymnase...) sont à proximité immédiate à l'Ouest.

Le site offre de nombreuses covisibilités le centre ancien : il est en particulier fortement perçu en vues plongeantes depuis le château



*Vue générale du site depuis le château*



*Avenue de Roqua au Sud de la zone.*



*Covisibilités avec la silhouette du château et zones de jardins à l'Est de la zone.*

## RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les principaux réseaux publics (assainissement, eau potable...)

### Assainissement :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'assainissement.

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits :** canalisation de diamètre 300 mm le long de l'Avenue de Roqua et au Nord de la zone.
- **Le secteur sera raccordé à la station d'épuration de Tartary qui a une capacité de 5 500 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### Eau potable :

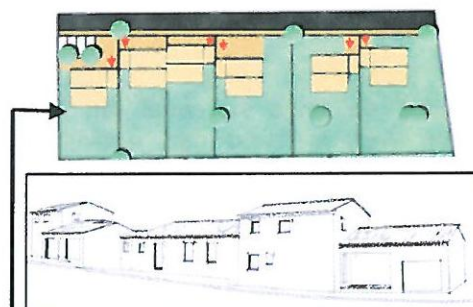
Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer la distribution de l'eau pour les nouvelles constructions attendues :

- canalisation de diamètre 80 mm au Sud de la zone (chemin du Coton – Avenue de Roqua)
- canalisation de diamètre 60 mm au Nord de la zone (rue de l'église)
- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

## ENJEUX

L'enjeu principal est d'organiser la zone de manière cohérente en préservant les vues vers le château ainsi que des espaces verts de qualité le long du canal.

Ce secteur desservi par les transports en commun, proche du pôle éducatif et sportif de Roqua et de la future piscine intercommunale, est destiné à accueillir une certaine densité bâtie en particulier le long de l'Avenue de Roqua (petits collectifs, maisons en bande...)



**Principe de bâti dense  
(individuel groupé ou jumelé)**

## 5.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>5</sup>

### ACCÈS ET DESSERTE

Le secteur sera desservi via l'Avenue de Roqua : les accès privatifs sur l'Avenue seront interdits. La zone sera organisée autour de voiries internes débouchant sur l'Avenue.

Des cheminements piétons seront aménagés le long du canal afin de trouver une continuité avec le projet de voie verte devant transiter par le secteur et d'assurer une continuité vers le secteur des jardins à l'Est.



*Pas d'accès privatifs sur l'Avenue de Roqua.  
Alignement d'arbres le long de la voie*

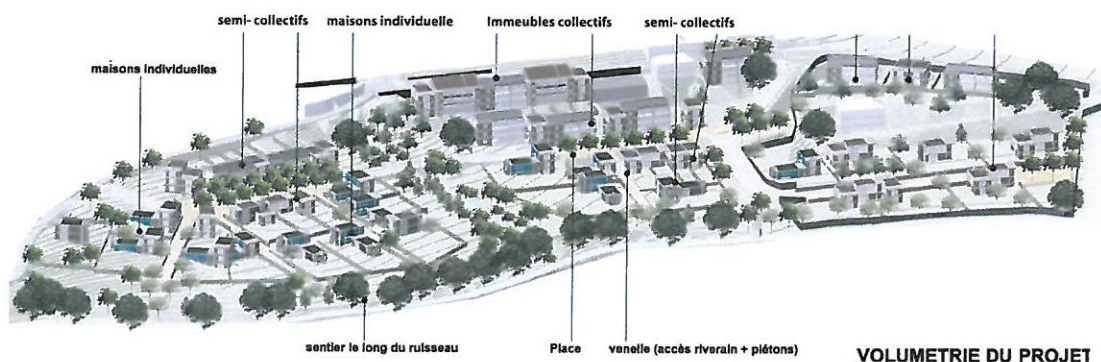
### COMPOSITION URBAINE

Le secteur est destiné à recevoir une urbanisation autorisant une certaine densité : le C.O.S. est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées). Les hauteurs autorisées sont de 9 mètres à l'égout maximum.

L'urbanisation se fera sous la forme d'opération d'ensemble (zone AUcE au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

L'ensemble de la zone sera aménagé avec une orientation homogène des façades.

Une certaine densité bâtie sera recherchée avec des maisons en bande organisées autour des voiries internes de l'opération et la construction de petits bâtiments collectifs côté Avenue de Roqua.



*Exemple de projet de nouveau quartier à Andance (07) réalisé par IATE et OSMOSE paysage (2009)*



*Exemple d'habitat collectif dit « en bande ». Concepteur : TRI' HAB*

<sup>5</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

Les cônes de vue vers la silhouette du château seront conservés avec une implantation du bâti réfléchi dans ce sens.

L'Avenue de Roqua sera plantée d'arbres d'alignement en limite Ouest de l'opération, le stationnement côté voie sera exclu sur cette portion.

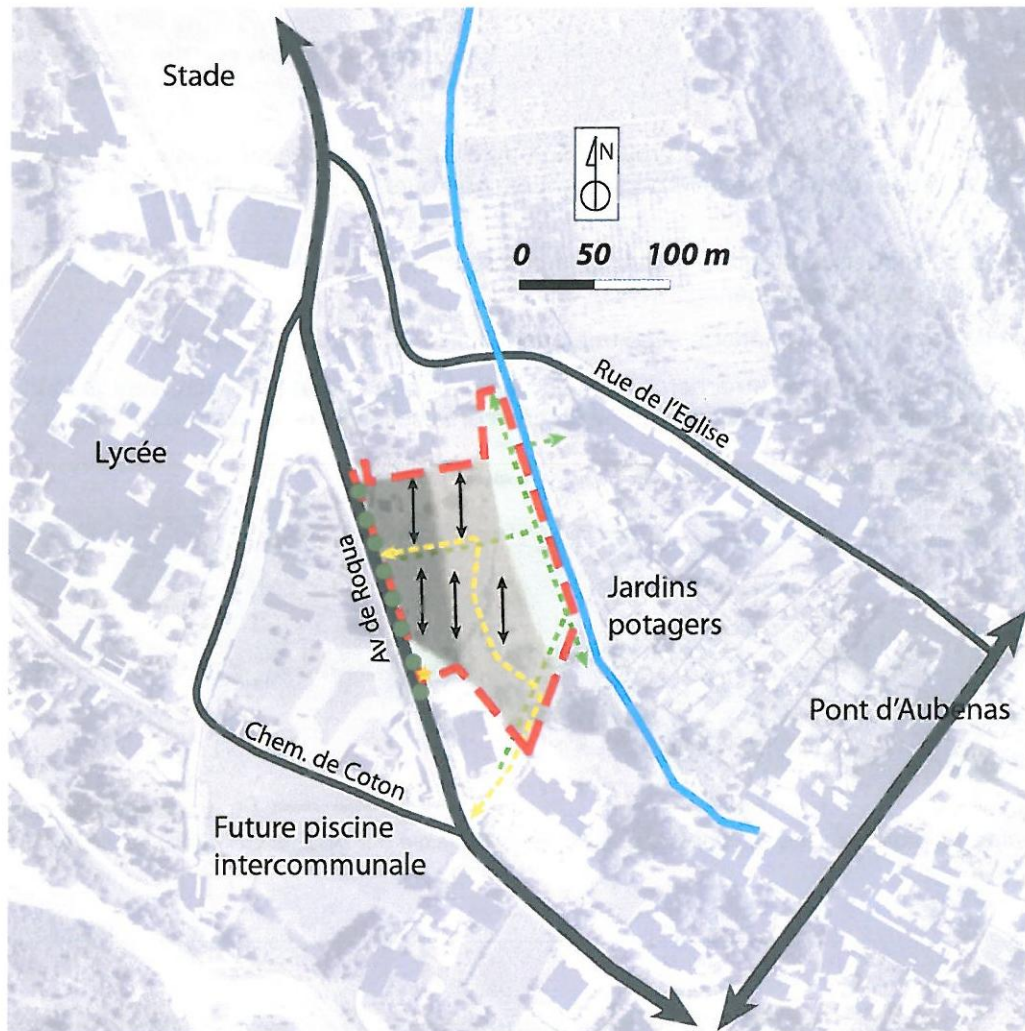
L'axe principal traversant le secteur sera traité et aménagé (pas de stationnement, plantations d'arbres de hautes tiges...)










Le stationnement sera organisé pour partie en souterrain. Les aires de stationnement aériennes seront végétalisées (plantations d'arbres, systèmes de pergola / claustra...)

Les abords du canal seront traités sous la forme d'un espace public planté et végétalisé (classement en zone NL).

Un espace public sera aménagé au Sud-Ouest de la zone, à l'interface avec l'Avenue de Roqua, avec création d'un arrêt de bus et mise en place d'un abribus.

### ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE COTON NORD



- |   |  |   |   |
|---|--|---|---|
|  | Secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement   |  | Petits collectifs   |
|  | Voie de desserte principale (tracé de principe)    |  | Maisons en bande  |
|  | Cheminements piétons                               |  | Orientation des faitages<br>Préservation des vues vers le château |
|  | Plantations d'alignement le long de l'Av. de Roqua |  | Espace vert   |
|   |  |  | Abribus   |

## **6. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE SECTEUR DU MOULON**

## 6.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

### SITUATION ET DESCRIPTION DU SECTEUR.

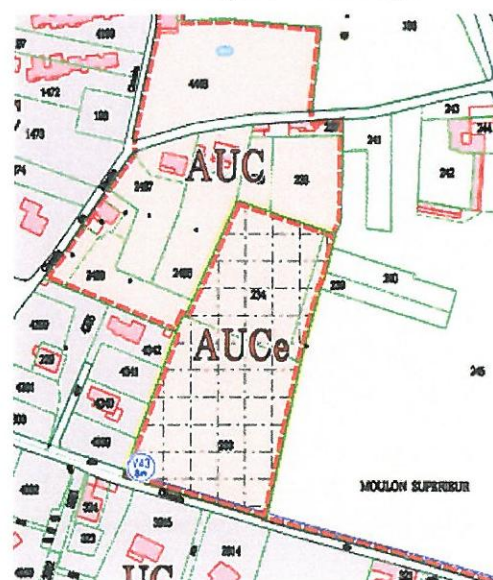
Le secteur du Moulon a une superficie d'environ 1,1 ha. Il est entièrement situé en zone AUCe du P.L.U.

Il se localise au Nord de la commune, dans la plaine, à proximité immédiate de la zone d'activités économiques de Ponson-Moulon.

Localisation des photographies



Extrait du plan de zonage



## ACCÈS

L'accès au secteur se fait depuis le chemin de la Charreyrasse qui permet ensuite de rejoindre la RN102 via la zone de Ponson-Moulon (chemin de Ponson) ou via le chemin du Lac (commune de Saint-Didier-sous-Aubenas). Le chemin de Ponson permet également de relier le quartier de Pont d'Aubenas via la rue de Tartary à l'Ouest

Le chemin de la Charreyrasse est concerné par un emplacement réservé au P.L.U. en vue d'un élargissement à 8 mètres.



1. Accès au secteur via le chemin de Ponson

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

Il s'agit d'un secteur non bâti, occupé par des vignes et des friches agricoles (prairies) ainsi que quelques arbres en limites de parcelles.

La topographie du terrain est plane.



2. Secteur du Moulon vu depuis le chemin de Ponson : terrains actuellement occupés par une vigne

## RÉSEAUX

Le secteur est desservi par les principaux réseaux publics (assainissement, eau potable...).

### Assainissement :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'assainissement en périphérie immédiate de la zone : le long du chemin de la Charreyrasse.

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits :** canalisation de diamètre 200 mm.
- **Ce secteur sera raccordé à la station d'épuration d'Aubenas-Bourday qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### Eau potable :

Le secteur est desservi par le réseau collectif d'alimentation en eau potable dont les caractéristiques sont suffisantes pour assurer la distribution de l'eau pour les nouvelles constructions attendues :

- canalisation de diamètre 125 mm le long du chemin de la Charreyrasse
- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25000 habitants.**

## ENJEUX

Cette zone de plaine facilement desservie par les axes de communication s'inscrit dans un secteur en pleine mutation, avec plusieurs nouvelles opérations de logements (Baza, Côte de Baza...), récentes ou en cours de réalisation. La typologie du quartier autorise une certaine densité urbaine.

Il s'agit d'un secteur dont la vocation d'origine était l'agriculture de plaine. Il n'est donc pas rare de retrouver encore aujourd'hui des vestiges de murs très typiques de la plaine albenassienne formés de galets : ils devront être conservés et les nouveaux murs réalisés devront être réalisés sous cette forme.

## 6.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>6</sup>

---

### ACCÈS ET DESSERTE

Un accès unique au secteur sera créé depuis le Sud (chemin de la Charreyrassé)

L'aménagement du secteur devra ménager la possibilité d'accès pour les parcelles voisines non situées dans le périmètre d'aménagement.

Afin d'anticiper sur l'avenir, il est imposé de conserver la possibilité de lier ce secteur avec les propriétés adjacentes afin de ne pas créer de zones inexorablement en impasse.

### COMPOSITION URBAINE

Le secteur est destiné à recevoir une urbanisation autorisant une certaine densité : le C.O.S. est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées). Les hauteurs autorisées sont de 9 mètres à l'égout maximum.

L'urbanisation se fera sous la forme d'une opération d'ensemble (zone AUCe au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

La question de la rétention des eaux pluviales devra être traitée de manière globale au niveau de l'opération afin de limiter au maximum l'impact par rapport à la situation actuelle.

Les murs de clôture Sud (Rue de la Charreyrassé) devront obligatoirement être réalisés en galets. Il est également conseillé de prévoir les clôtures de l'ensemble des lots sous cette forme pour des questions d'homogénéité.

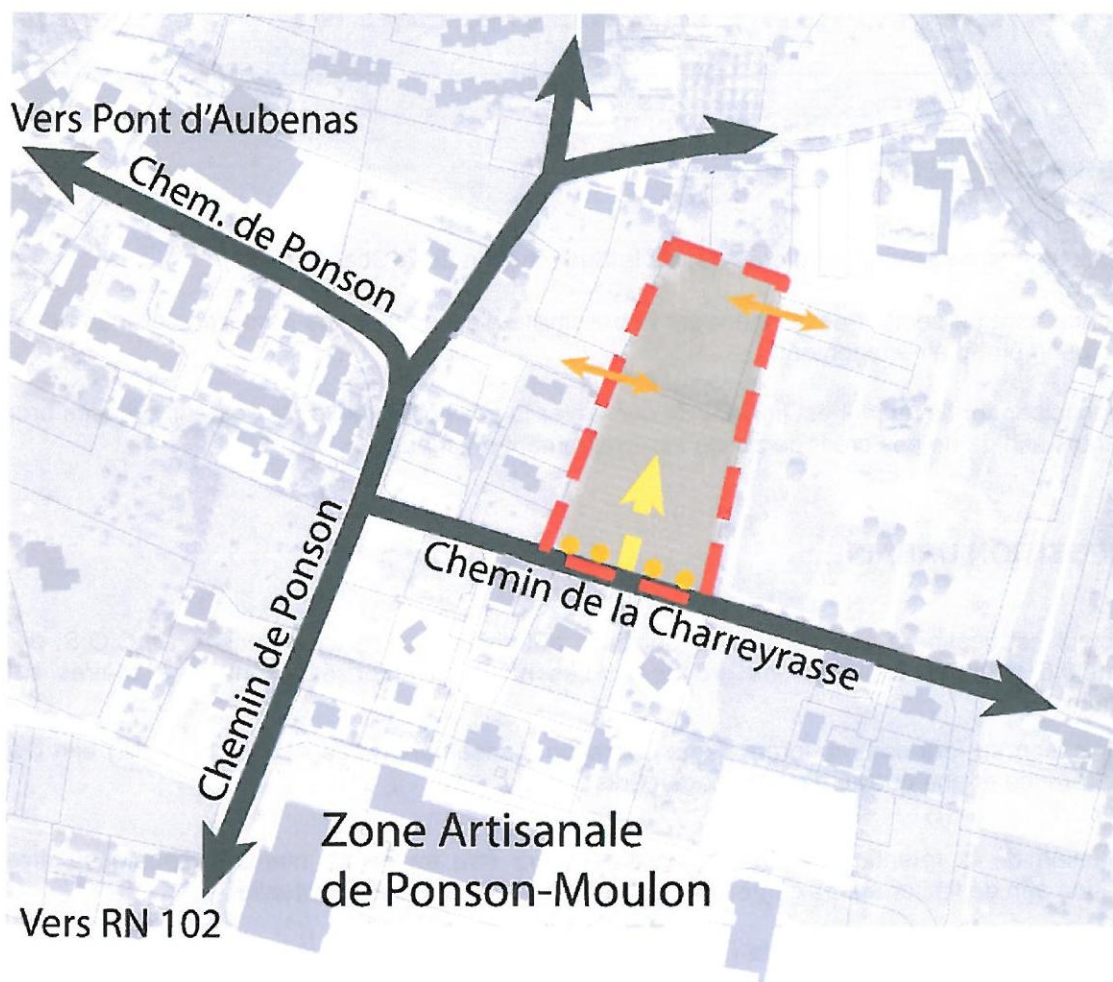



3-4. Vue du secteur depuis le chemin de la Charreyrassé


---

<sup>6</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DU MOULON

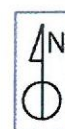


 Secteur concerné par l'Orientation d'Aménagement

 Accès à créer

 Accès aux parcelles voisines à conserver

 Murs en galets



0 50 100 m



**7. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE  
SECTEUR DE LA PLAINE – ST MARTIN NORD –  
CHEMIN DE SAINTE CROIX**

## 7.1. PRÉSENTATION DU SECTEUR ET DE SES ENJEUX

### SITUATION ET DESCRIPTION DES SECTEURS

Le secteur de la plaine d'Aubenas compose un vaste ensemble de plusieurs dizaines d'hectares à l'interface entre les zones urbanisées et les zones agricoles du bord d'Ardèche, au Sud de la future déviation de la RD104. Il a fait l'objet d'un « pré-diagnostic urbain » réalisé par le CAUE de l'Ardèche en Mai 2010.

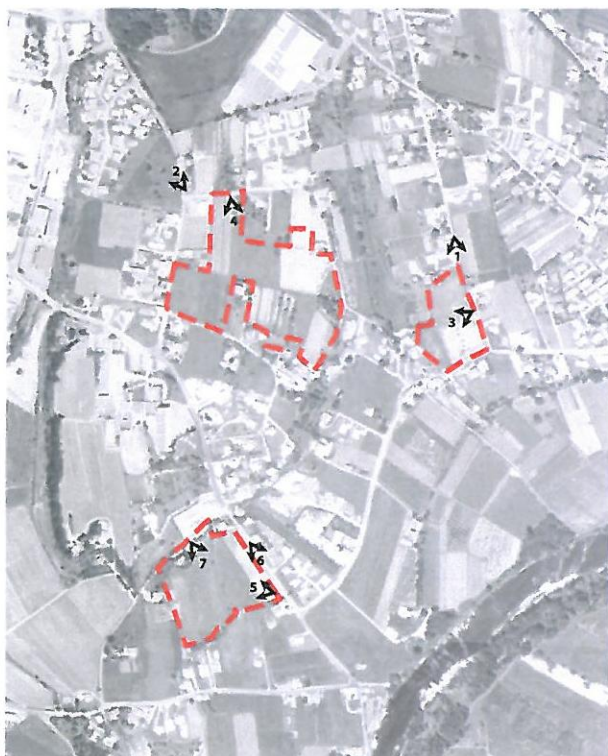
Ce secteur doit être appréhendé d'une manière globale car il présente une unité sur le plan fonctionnel, mais une grande diversité paysagère.

Les secteurs concernés par les orientations d'aménagement sont au nombre de trois :

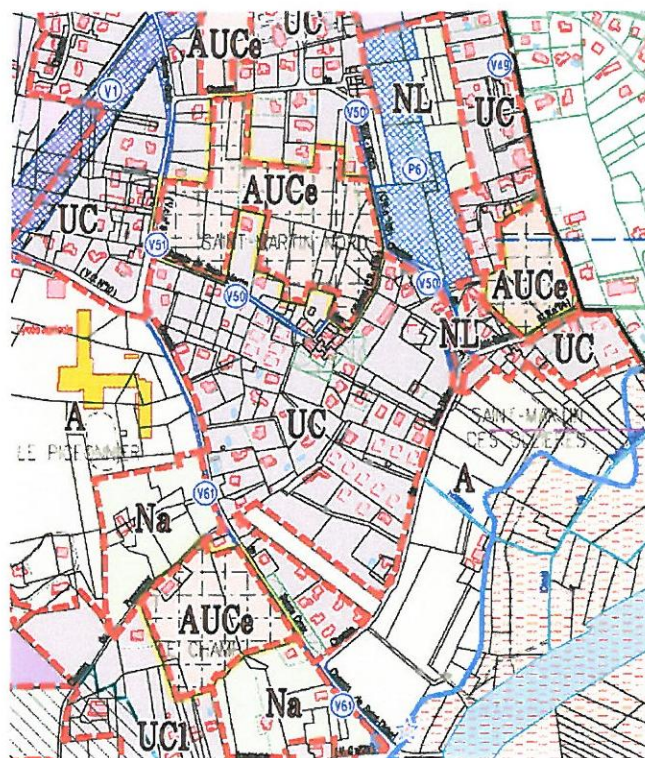
- Le secteur du chemin de la Plaine, situé en limite communale avec Saint-Didier-sous-Aubenas et d'une surface de 1,3 ha environ.
- Le secteur de Saint-Martin-Nord situé en continuité Nord du hameau rural de Saint-Martin et d'une surface de 4,5 ha environ.
- Le secteur du chemin de Sainte-Croix situé au Sud du lycée agricole et d'une surface de 2,5 ha environ.

Ces trois secteurs sont classés en zone AUCe du PLU : ils doivent être urbanisés par l'intermédiaire d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Localisation des photographies



Extrait du plan de zonage



Le réseau viaire de la plaine souffre d'une absence de véritable maillage. Les voies jouant le rôle d'axes principaux (sans en avoir forcément les caractéristiques, notamment en terme de gabarit) sont :

- L'axe chemin de St-Pierre / Chemin de Fontrome (accroche avec l'avenue de Bellande au Nord avec franchissement de la déviation par un passage inférieur)
- Le chemin de Sainte-Croix (accroche avec le chemin du Moulon-inférieur puis l'Avenue de Bellande au Nord avec franchissement de la diéviation par un pont)
- L'axe chemin de St-Etienne / Chemin de St-Pierre (accroche avec la RN102 à St-Didier-sous-Aubenas)

#### **Desserte des trois zones concernées par les orientations d'aménagement :**

- **Le secteur du chemin de la Plaine** est principalement desservi par le chemin de la Plaine qui le borde en limite Est. Cette voie a un gabarit étroit.  
Le secteur est bordé au Sud par le chemin de St-Pierre qui permet une accroche sur la RN102 via St-Didier-sous-Aubenas : cette voie possède des caractéristiques techniques plus adaptées à un trafic automobile.

**Le secteur de Saint-Martin Nord** est principalement desservi par le chemin de St-Martin qui borde la zone au Nord, à l'Est et au Sud. Les gabarits de voie sont plus satisfaisants mais restent ponctuellement étroits comme à l'Est du secteur, en limite du vallon.

A l'Ouest, le secteur est bordé par le chemin de Sainte-Croix dont le profil reste un peu étroit à ce niveau

- **Le secteur du chemin de Sainte-Croix** est principalement desservi par le chemin de Sainte-Croix qui borde la zone à l'Est. Son gabarit est relativement étroit (eu égard à sa fonction d'axe de circulation principal de la Plaine), un emplacement réservé pour élargissement à 8 m est porté au P.L.U.  
Au Nord, le secteur est bordé par le chemin du Pigeonnier qui a des caractéristiques insuffisantes pour assurer une réelle fonction de transit (moins de 4 m de large).



1. Chemin de la Plaine : gabarit étroit



2. Chemin de Ste Croix Nord : accès vers le centre ville via l'Avenue de Bellande

## OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

### Caractéristiques générales :

Le secteur de la plaine possède une topographie assez complexe dans le détail avec la présence de plusieurs points hauts (dont les pentes sont souvent boisées) notamment au niveau du hameau de Saint-Martin et au Sud du lycée agricole.

Plusieurs vallons (accompagnés d'une ripisylve) traversent le secteur en créant des continuités naturelles et paysagères (trames vertes et bleues) :

- A l'Est, le ruisseau de Saint-Didier
- A l'Ouest le ruisseau de Fontrome

L'urbanisation du secteur s'est faite sur d'anciens terrains agricoles dont on perçoit encore les caractéristiques (vignes, vergers, prairies...). De nombreux murs de galets accompagnent les voies, dont la trame est l'héritage de l'ancien maillage de chemins ruraux.

L'urbanisation s'est souvent développée de manière linéaire le long des voies en créant des « dents creuses » agricoles au sein de l'urbanisation pavillonnaire.

### Secteur du chemin de la Plaine :

Le site est marqué par des pentes orientées du Nord au Sud. Il est occupé par des prairies ponctuées de quelques arbres en limite de zone.



3. Secteur du Chemin de la Plaine

### Secteur de Saint-Martin Nord :

La topographie du site est plane. Le secteur est situé sur le replat du promontoire dominant la plaine de l'Ardèche, juste au Nord du noyau ancien du hameau de Saint-Martin.

L'urbanisation s'est développée de manière linéaire le long du chemin de St-Martin avec constitution d'une « dent creuse » actuellement occupée par une mosaïque de friches agricoles piquées d'arbres, de prairies et de vignes.



4. Secteur de Saint-Martin Nord

### **Secteur du chemin de Sainte Croix :**

Il occupe le bas de la pente du revers du coteau du lycée agricole. Les pentes sont faibles et ont une orientation générale Nord-Sud ce qui confère au secteur une certaine qualité paysagère avec des échappées visuelles vers l'Ardèche depuis le chemin du Pigeonnier en limite Nord.

Les terrains sont actuellement occupés par des prairies, avec la présence d'un bâti ancien en limite Nord, le long du chemin du Pigeonnier.



5. Secteur du Chemin de Ste-Croix

## **RÉSEAUX**

### **Assainissement :**

Les différents secteurs seront facilement reliés au réseau collectif d'assainissement à partir des canalisations existantes qui traversent ou bordent les zones (chemin de Sainte-Croix, chemin de Saint-Martin, chemin de Saint-Etienne, vallon de la Plaine...) en périphérie immédiate.

- **Ses caractéristiques sont suffisantes pour absorber les nouveaux rejets induits :**
  - Canalisations de diamètre 200 mm le long du bas du chemin de Sainte-Croix et le long du chemin de Saint-Pierre
  - Canalisations de diamètre 200 mm au niveau du hameau de Saint-Martin et dans le vallon du ruisseau de Saint-Didier
  - Canalisations de diamètre 200 mm le long du chemin de Sainte-Croix
  
- **Les trois secteurs seront raccordés à la station d'épuration d'Aubenas-Bourday qui a une capacité de 24 000 Equivalents-Habitants et des marges suffisantes pour traiter ces nouveaux apports.**

### **Eau potable :**

Les différents secteurs sont également desservis en périphérie immédiate par le réseau d'adduction en eau potable :

- Canalisation de diamètre 125 mm le long du chemin de la Plaine et du chemin de Saint-Pierre
- Canalisation de diamètre 80 mm le long du chemin de Saint-Martin

- Canalisation de diamètre 150 mm le long du chemin de Sainte-Croix Nord, 80 mm le long du chemin de Sainte Croix Sud et 50 mm le long du chemin du Pigeonnier.
- **La capacité de production d'eau potable de la commune peut satisfaire sans difficulté à l'urbanisation du secteur. La ressource en eau est abondante et la capacité production actuelle pourrait alimenter environ 25 000 habitants.**

## ENJEUX

L'urbanisation de la plaine a tendance à se faire de manière désordonnée, le long des voies de communication.

Il s'agit d'organiser l'urbanisation, dans une recherche de cohérence et d'une certaine densité et dans le respect des grandes lignes paysagères des lieux (préservation des fonds de vallon, préservation des zones agricoles et naturelles boisées autour des promontoires dominant la plaine)...

Ces trois secteurs seront urbanisés sous forme d'opérations d'ensemble afin d'assurer une cohérence dans les aménagements et d'éviter le phénomène d'urbanisation linéaire le long des voies.

L'aménagement de ce quartier est intimement lié à la restructuration du réseau viaire de la plaine avec la création de nouveaux maillages et une meilleure hiérarchisation des voies.

## 7.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT<sup>7</sup>

---

### ACCÈS ET DESSERTE

Les accès principaux au secteur se feront via :

- le chemin de la Plaine à l'Est (raccordement à la RN102 au niveau du giratoire d'entrée de ville)
- le chemin de Sainte-Croix et du Moulon inférieur au Nord (raccordement à l'Avenue de Bellande)
- le chemin de Ripotier haut au Sud (raccordement à l'avenue de Bellande)
- le chemin de Saint-Martin qui traverse la zone

Ces voies d'accès nécessiteront des élargissements afin de pouvoir supporter les nouveaux trafics automobiles induits par l'ouverture à l'urbanisation de la zone :

- Chemin de la Plaine à élargir
- Chemin de Saint-Martin à élargir
- Chemin de Sainte-Croix à élargir en limite de zone

Le principe de desserte interne des trois zones privilégie des organisations limitant les voies en impasse :

- Création d'une voie de desserte transversale à l'intérieur du secteur de St Martin Nord,
- Desserte interne sous forme de bouclage dans les secteurs du chemin de la Plaine et du chemin de Sainte-Croix.

Afin de préserver des possibilités pour l'avenir du développement de ces quartiers, des fenêtres devront être conservées afin de ne pas compromettre des liaisons futures.

### COMPOSITION URBAINE

#### Orientations communes aux trois secteurs :

Les différents sites sont destinés à recevoir une urbanisation autorisant une certaine densité : le C.O.S. est fixé à 0,4 (ou 0,5 pour les constructions groupées). Les hauteurs autorisées sont de 9 mètres à l'égout maximum.

D'une manière générale, les murets de galets traditionnels bordant les voies et les limites parcellaires seront conservés afin de respecter les caractéristiques patrimoniales et paysagères des lieux.

L'urbanisation des différents secteurs se fera sous la forme d'opérations d'ensemble (zone AUCe au P.L.U.) afin d'assurer une cohérence et une qualité des aménagements.

---

<sup>7</sup> Les informations indiquées sur le schéma établissent des grands principes d'aménagement à respecter sans toutefois définir précisément les tracés et les implantations.

### **Secteur de Saint Martin Nord :**

Ce secteur, de par sa topographie plane et sa position en recul par rapport au revers du coteau de Saint-Martin, est moins perçu et moins sensible sur le plan paysager. Il peut accueillir une urbanisation plus dense que les deux autres secteurs.

### **Secteur du chemin de la Plaine :**

Dans les secteurs en pente les constructions devront être implantées dans le respect de la pente avec des faitages parallèles aux courbes de niveau.

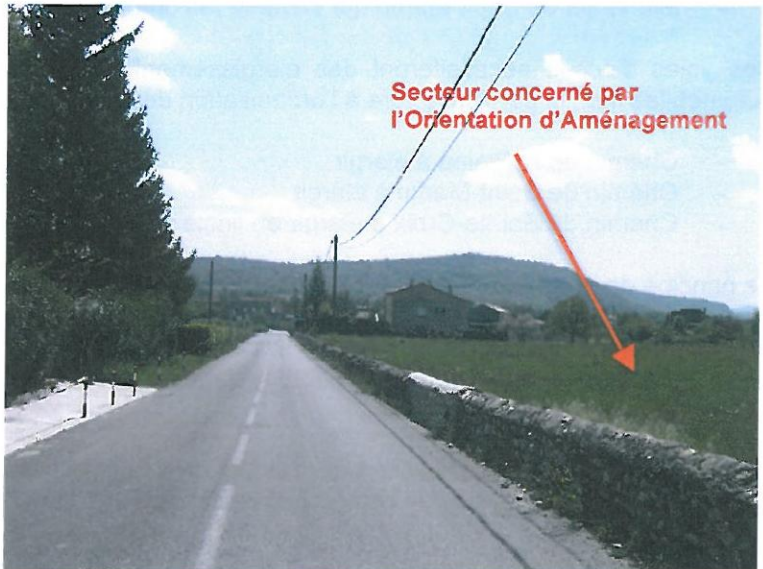
### **Secteur du chemin de Sainte-Croix :**

L'implantation des constructions devra être pensée de manière à préserver

des échappées visuelles vers la plaine de l'Ardèche depuis le chemin du Pigeonnier (point haut) : en ce sens, une bande non construite sera conservée le long du chemin du Pigeonnier.

Les constructions devront être implantées dans le respect de la pente avec des faitages parallèles aux courbes de niveau.

Un alignement d'arbres sera créé le long du chemin de Sainte-Croix (mise en place d'un E.B.C.) afin de structurer le secteur sur le plan paysager.

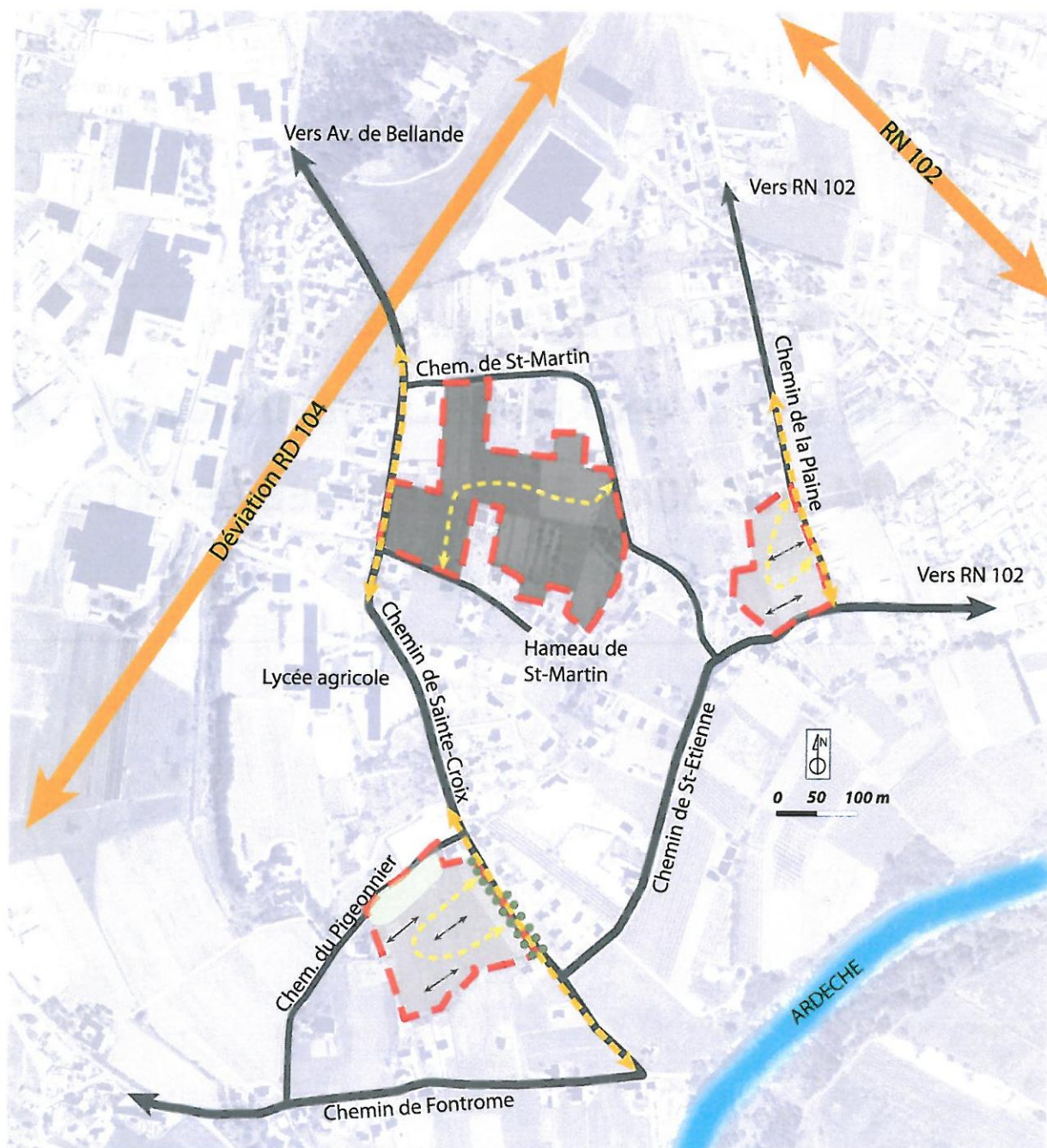


6. Secteur du Chemin de Ste-Croix : alignement d'arbres à créer le long de la voie



7. Secteur du chemin de Ste-Croix vu depuis le chemin du Pigeonnier

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT – SECTEUR DE LA PLAINE / ST-MARTIN NORD / CHEMIN DE STE-CROIX



Secteur concerné par  
l'Orientation d'Aménagement



Secteur autorisant une plus forte densité  
bâtie (COS jusqu'à 0,5 et H jusqu'à R+2)



Orientation générale des faitages  
Insertion des constructions dans la pente

Voie de desserte principale  
(tracé de principe)

Voie à élargir

Alignement d'arbres à créer

Conservation d'une bande  
non construite (préservation des vues)

**8. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SUR LE  
SECTEUR DES « ABORDS DE LA DÉVIATION DE LA  
RD104 / RD 304 – ÉTUDE ENTRÉE DE VILLE  
L.111-1-4<sup>8</sup>**

---

<sup>8</sup> Orientation d'Aménagement reprise du P.L.U. approuvé en 2005

# ETUDE ENTREE DE VILLE – L111.1-4 – DEVIATION DE LA RD104/RN304 D'AUBENAS

## Perceptions et principes d'aménagement à l'échelle de l'axe

La réflexion menée dans le cadre de l'amendement Dupont pour maîtriser le développement urbain aux abords des grandes infrastructures permet de réduire la marge de recul imposé par l'article L111.-4, au travers d'un projet d'organisation et de traitement des espaces situés le long de la déviation.

Les dispositions de l'article L111.1-4 de la Loi Barnier s'appliquent aux zones à urbaniser situées aux abords de l'axe, et non aux zones urbaines.

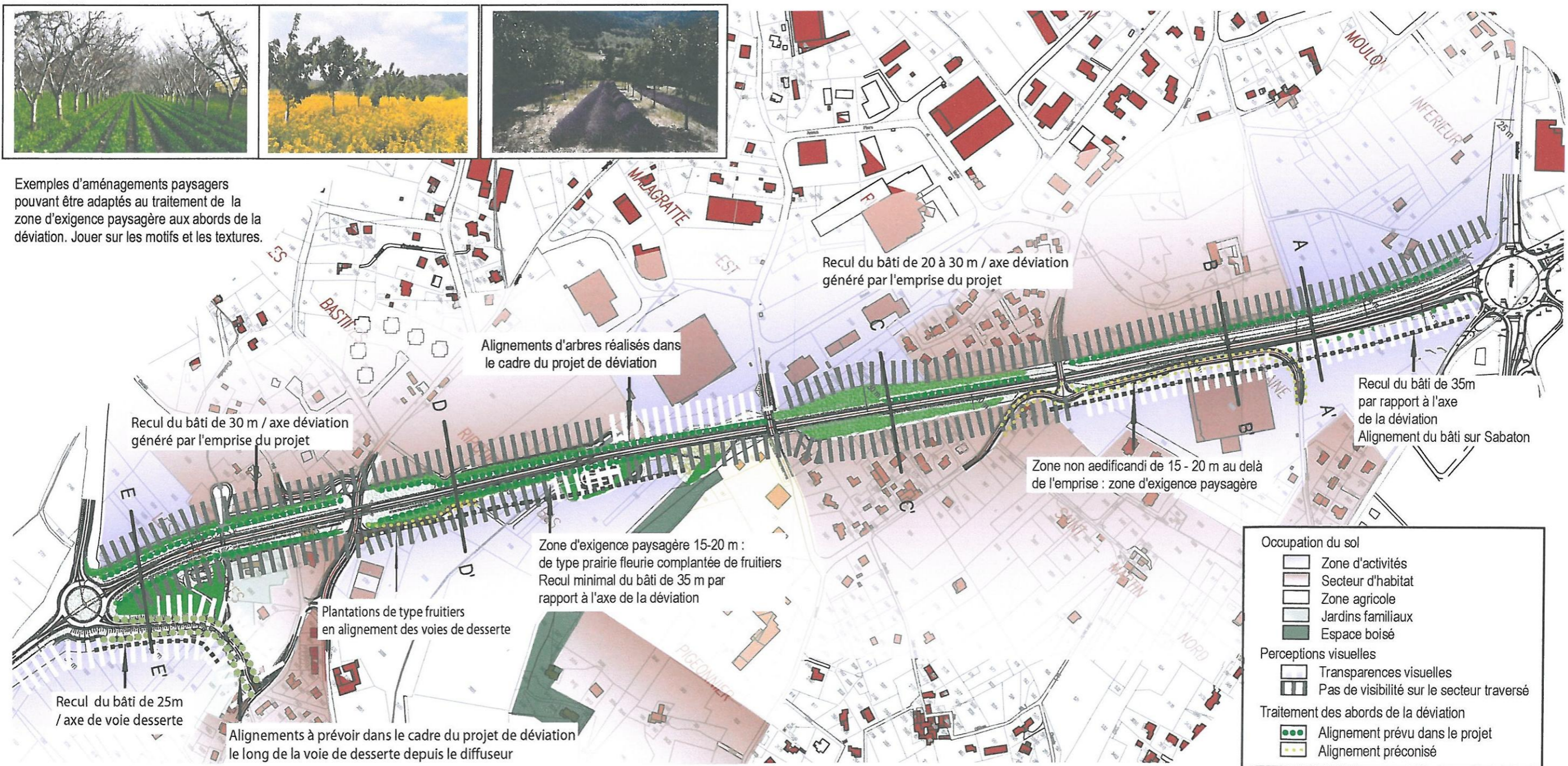
Les critères pris en compte sont les nuisances, la sécurité, la qualité architecturale de l'urbanisme et des paysages. Ils trouvent une traduction en terme réglementaire (plans de zonage et règlement).

Les principes d'aménagement urbains, fonctionnels et paysagers sont présentés sur le plan ci-dessous.

Sur ce plan, est également représenté l'occupation du sol des territoires traversés, ainsi que les perceptions depuis la future infrastructure (prise en compte du projet routier, avec les déblais-remblais).

Cette représentation permet ainsi de localiser les secteurs les plus sensibles d'un point de vue paysager, et les secteurs sur lesquels s'applique en priorité la loi Barnier.

Les fiches suivantes détaillent les principes d'aménagement par secteurs. Chaque secteur fait l'objet d'une coupe, localisée sur le plan (AA', BB', CC', DD', EE').



## ETUDE ENTREE DE VILLE – L111.1-4 – DEVIATION DE LA RD104/RN304 A AUBENAS

### Principes d'aménagement – Partie Nord de la déviation de la RD104 à Aubenas - Depuis le carrefour entre la déviation et la RN102, jusqu'à la zone d'habitat

#### Vers l'ouest :

La protection phonique et visuelle est assurée côté ouest de l'axe par un remblai / merlon acoustique et paysager de plus de 2,50 m, aucun recul et traitement paysager supplémentaire n'est nécessaire.

Le recul des bâtiments par rapport à l'axe est assuré par l'emprise du projet et sera de 30 m.

D'un point de vu fonctionnel, la desserte de la zone est assurée depuis la RN102.

Les principes de maillage, de structuration de la zone et de traitement des abords de la RN102 sont détaillés sur la planche concernant le traitement de la RN102.

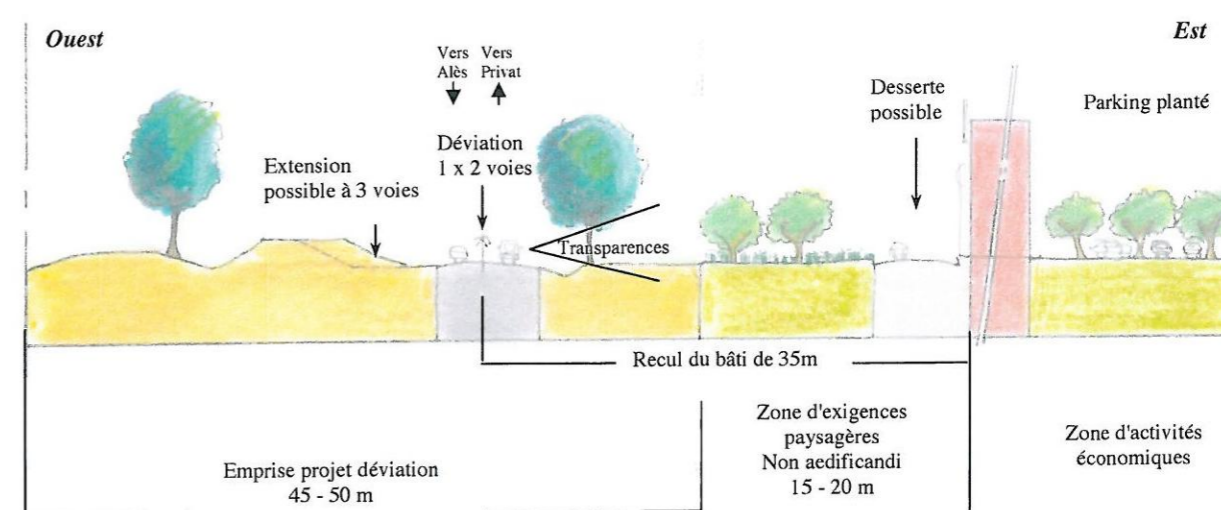
#### Vers l'est :

Le projet routier autorise une ouverture visuelle sur la zone d'activités. Un traitement urbain, paysager et architectural est ici nécessaire.

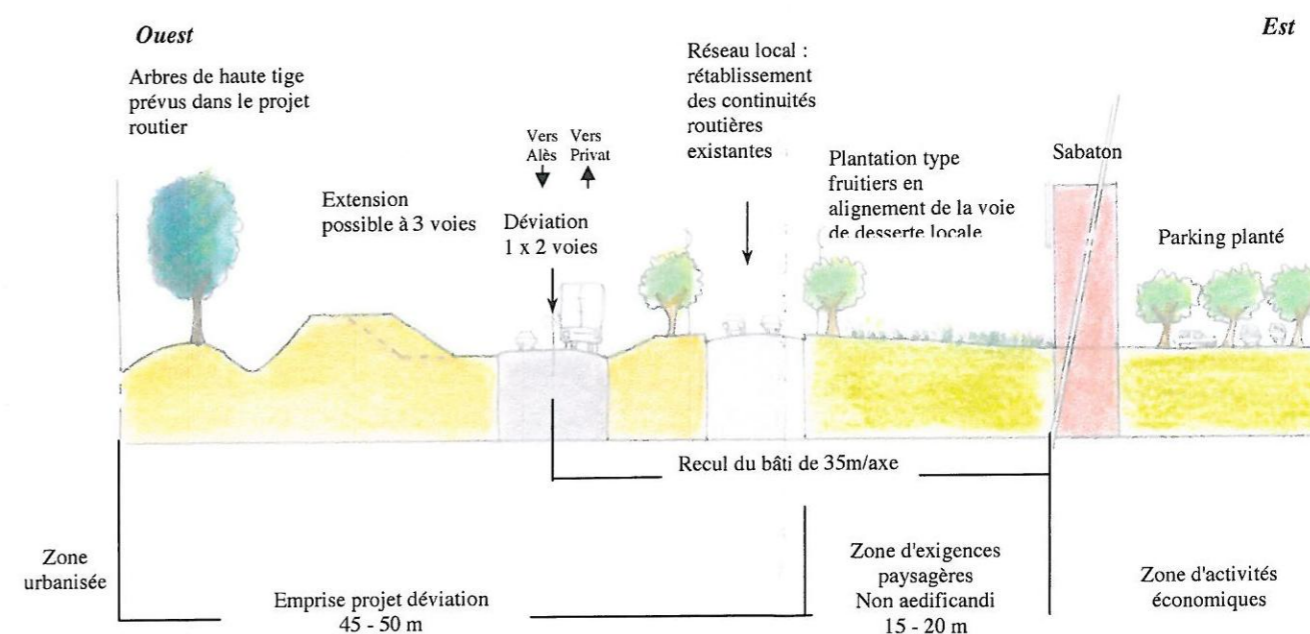
Les principes retenus sont :

- Alignements d'arbres de haute tige de part et d'autre de la déviation, prévus dans le cadre du projet routier ;
- recul du bâti de 35 m par rapport à l'axe, en se calant sur l'établissement Sabaton ;
- alignement d'arbres de moyenne grandeur le long des voies de desserte locale rappelant les caractéristiques paysagères du territoire de la plaine, de type arbres fruitiers ou d'ornement (amandiers, cerisiers, cerisiers d'ornements, oliviers...);
- zone d'exigence paysagère entre la déviation et le bâti : il s'agit d'une zone « non aedificandi » à traiter qualitativement : les principes paysagers proposés sont un traitement simple, ne nécessitant pas d'entretien, rappelant les caractéristiques paysagères du territoire de la plaine, et que l'on retrouvera tout le long de l'axe au niveau des zones d'activités. Il pourrait s'agir de plantations rases de type prairie fleurie, éventuellement complantée d'arbres fruitiers ou d'ornement. On jouera sur les textures et les couleurs ;
- On privilégiera l'implantation des parkings à l'arrière des bâtiments par rapport à la déviation, ou sur le côté des bâtiments.
- Les parkings seront plantés de végétaux rappelant les caractéristiques paysagères du territoire de la plaine, de type arbres fruitiers ou d'ornement (amandiers, cerisiers, cerisiers d'ornements, oliviers...).

COUPE A-A'



COUPE B-B'



# ETUDE ENTREE DE VILLE – L111.1-4 – DEVIATION DE LA RD104/RN304 A AUBENAS

## Principes d'aménagement

### Partie Nord de la déviation de la RD104 à Aubenas

#### Zone d'habitat

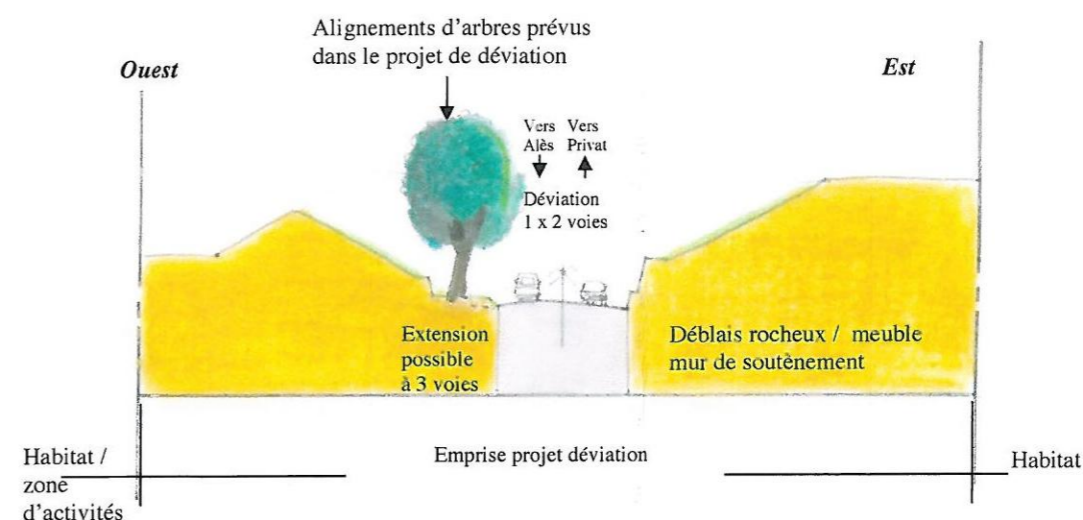
Le recul minimal par rapport à l'axe de la déviation reste compris entre 15 et 20 mètres dans le cadre du projet de déviation. La déviation se situe en déblai rocheux ou meubles de près 8 mètres sur la partie nord, avec des murs de soutènement et/ou merlon anti-bruit de part et d'autre de l'axe.

Aucun recul supplémentaire n'est nécessaire au-delà de l'emprise de la voie.

Il s'agit de plus de zones déjà urbanisées, où peu d'espaces restent disponibles pour les constructions nouvelles, et qui ne sont pas soumises à placent la loi Barnier.

Des plantations sont prévues dans le cadre du projet de déviation : alignements d'un côté de l'axe. Des plantations plus touffues et libres sur les talus du côté des zones d'habitat peuvent être envisagées pour donner une image champêtre de l'espace aux riverains.

COUPE C-C'



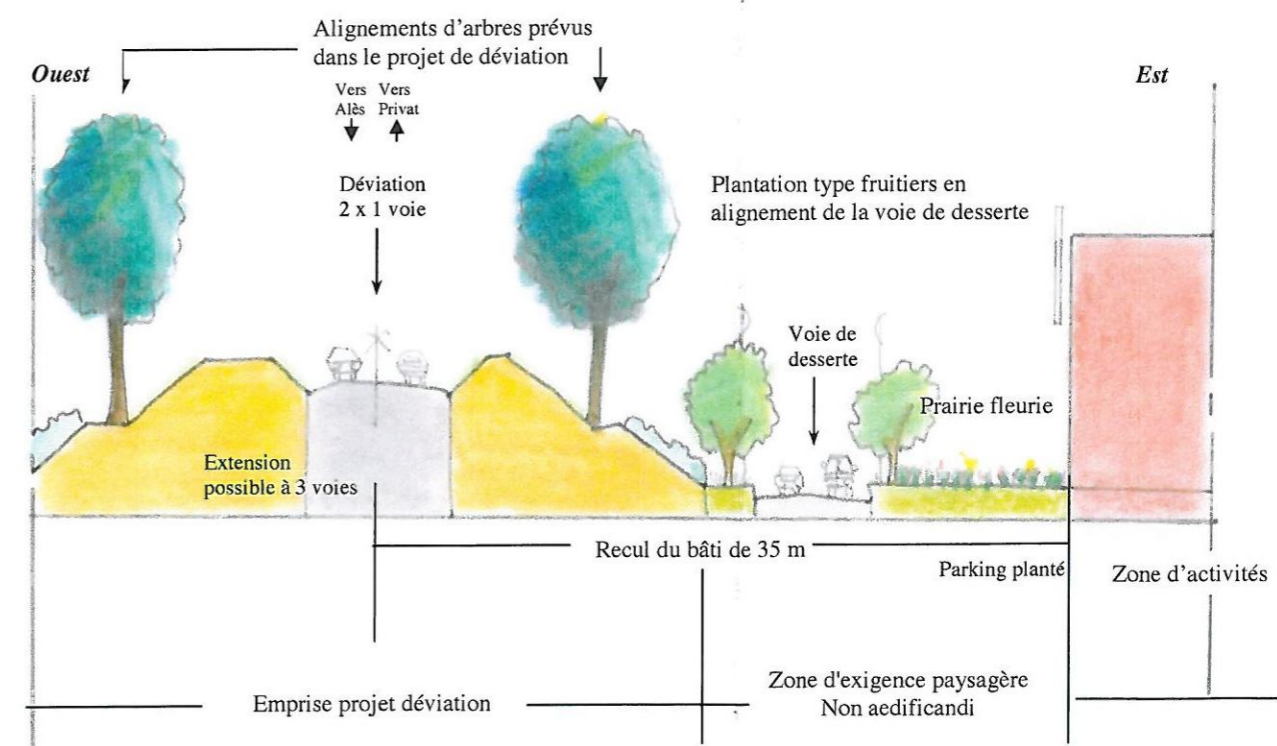
### Partie Sud de la déviation de la RD104 à Aubenas

#### Zone d'activités au niveau du ruisseau de Font Rome

La déviation passe en remblai sur ce secteur, mais les perceptions sur les abords ne seront pas possibles, en raison de la présence de merlons plantés. Un traitement paysager des abords est toutefois envisagé, selon le principe retenu pour l'ensemble des zones d'activités prévues le long de l'axe :

- alignement d'arbres de haute tige de part et d'autre de la déviation, prévu dans le cadre du projet de déviation ;
- alignement d'arbres de moyenne grandeur le long des voies de desserte locale rappelant les caractéristiques paysagères du territoire de la plaine, de type arbres fruitiers ou d'ornement (amandiers, cerisiers, cerisiers d'ornements, oliviers...);
- zone d'exigence paysagère entre la déviation et le bâti : zone « non aedificandi » à traiter qualitativement : plantations rases de type prairie fleurie, éventuellement complantée d'arbres fruitiers ou d'ornement (Cf. principes précédemment évoqués) ;
- Les parkings peuvent se situer dans cette zone non aedificandi, à condition d'être plantés (arbres de type fruitiers ou hydrophiles).

COUPE D-D'



## ETUDE ENTREE DE VILLE – L111.1-4 – DEVIATION DE LA RD104/RN304 A AUBENAS

### Principes d'aménagement

#### Zone d'activités des Tuileries

La déviation se situe ici aussi en remblai, avec des merlons anti-bruits et paysager de part et d'autre de la voie. Les zones d'activités prévues de part et d'autre ne seront pas visibles depuis la déviation.

L'emprise de la déviation préserve un recul minimal de 30 m vis-à-vis de l'axe vers l'ouest. Aucun recul minimal supplémentaire des bâtiments n'est imposé vers l'ouest.

Vers l'est (ZAE des Tuileries), les perceptions sur la zone d'activités seront possibles depuis le diffuseur et depuis la voie de desserte reliant la déviation au réseau local.

Des alignements d'arbres sont à prévoir de part et d'autre de cette voie de desserte locale, dans le cadre du projet de déviation (dans l'emprise).

Au-delà de l'alignement, une prairie fleurie (même principe que pour l'ensemble des zones d'activités situées le long de l'axe) est à prévoir dans la bande non aedificandi de 25 m, elle s'inscrira à la fois dans le reste de l'emprise et sur les parcelles privées (5m).

Les voies de desserte des zones d'activités seront plantées d'arbres fruitiers décoratifs selon le même principe évoqué pour les autres zones d'activités prévues le long de l'axe.

#### De plus, sur l'ensemble des zones d'activités :

- Les volumes et l'implantation des bâtiments seront composés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques ;
- la modulation, forme et couleur des bâtiments et des enseignes devront s'intégrer à l'environnement de chaque zone.
- l'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (agglomérés, briques creuses ....) sera interdit ;
- une harmonie entre les constructions situées dans un même secteur devra être recherchée dans le traitement et le gabarit de couverture ;
- Les clôtures devront être de la plus grande simplicité et s'intégrer au mieux dans le paysage.
  - En bordure des voies publiques, une bande plantée de 30 cm minimum devra être réalisée entre la limite d'emprise publique et la clôture ;
  - Le long de la RN102, RD104 et de la déviation, les clôtures, si elles existent, seront constituées d'une haie végétale, doublée ou non de grillages ou de murets réalisés du côté des parcelles privées.

#### COUPE E-E'

