

VILLE DE
PRIVAS

MODIFICATION N°1 DU PLU

Approbation

2 – Orientations d'aménagement et de Programmation modifiées

BEAUR

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

SOMMAIRE

.....	1
PREAMBULE	5
PLAN DE SITUATION DES SECTEURS CONCERNES	7
1- SECTEUR GRATENAS-EST - ZONE AUa	9
2- SECTEUR BAS-RUISSOL-NORD - ZONE UC	13
3- SECTEUR LE FAYAR – ZONE AUa	15
4- SECTEURS PASTE - ZONES UB ET AUa	17
5- SECTEUR AVENUE DE GROSJEANNE - ZONE UB	19
6- SECTEUR OUVEZE - ZONES UC ET AU	21
7- SECTEUR CHEMIN DES GRADS - ZONE UC	23
8- SECTEUR PASTE MONTJULIAU-SUD - ZONE AU	25
9- SECTEUR LACHAMP-NORD - ZONE AU	29
10- SECTEUR LES FOULONS - ZONES UC ET N	31
11- SECTEUR AVENUE DE GROSJEANNE - ZONE UC	37
12- SECTEUR CHEMIN DE TAULÉAC - ZONE UC	39
13- SECTEUR CHEMIN DE TERNIS - ZONE UC _i	41
14- SECTEUR CHEMIN DE FIALOUZE - ZONE UC _i	43
15- SECTEUR CHAMARAS - ZONE AU _e	45
16- SECTEUR CHEYNET NORD - ZONE AU _e	47
16- SECTEUR LOGIS DU ROI - ZONE AUa	51

PREAMBULE

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. La commune peut ainsi définir pour ces secteurs :

- les principes d'aménagement et de desserte,
- les formes urbaines et la programmation de logements attendues,
- les orientations en matière de paysage et d'environnement et notamment en matière de plantations et de traitement des espaces collectif,
- ...

Les opérations de construction ou d'aménagement prévues dans ces secteurs devront être compatibles avec ces orientations d'aménagement.

NOTA-BENE

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes traitent notamment de la notion d'habitat intermédiaire, qui a l'avantage d'instaurer une densification résidentielle, tout en préservant l'attrait de l'habitat individuel. Il s'agit d'optimiser la ressource foncière par une forme urbaine adaptée au contexte urbain.

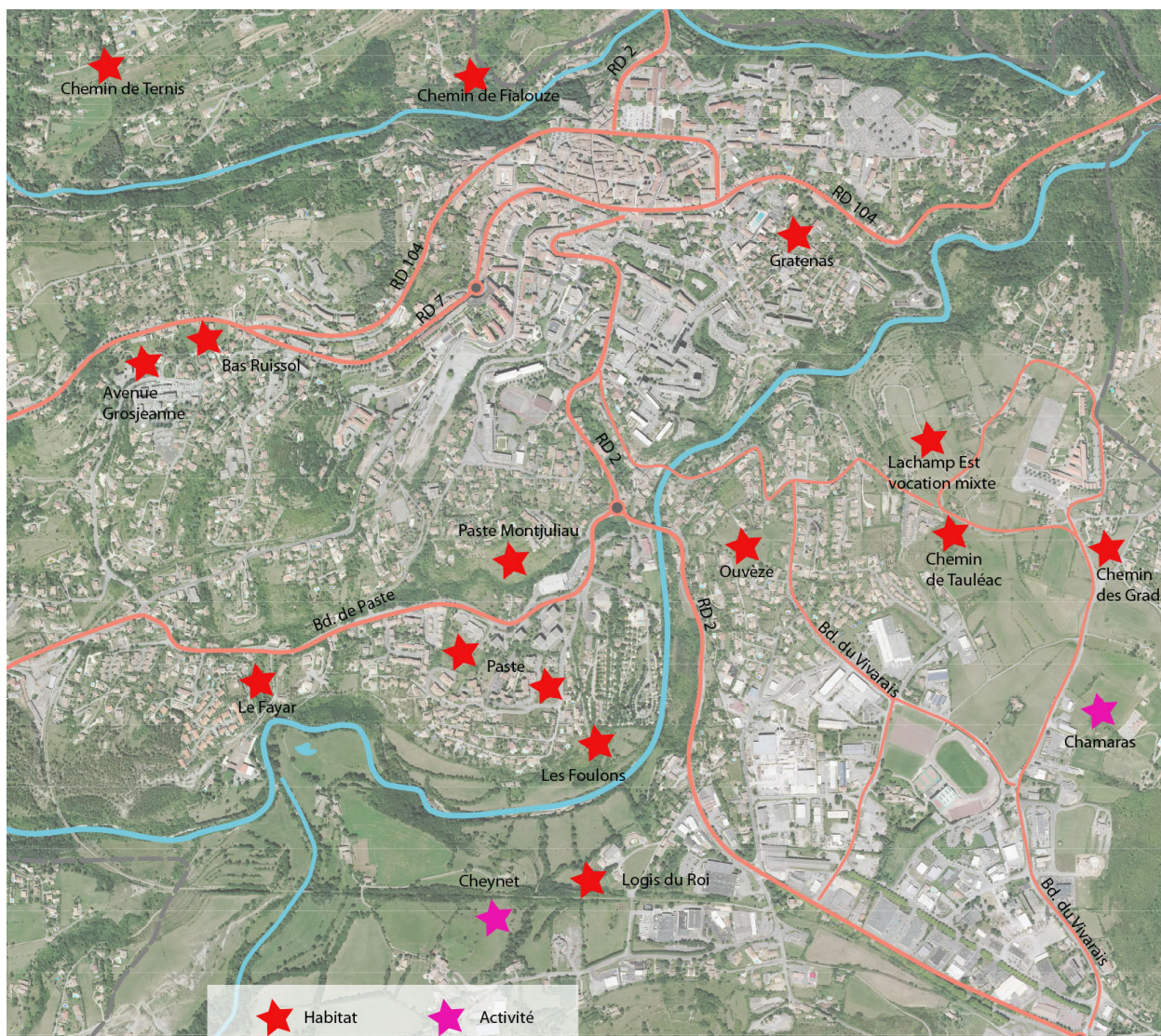
Il convient de donner une définition de ce type d'habitat tel qu'il est envisagé dans le cadre du PLU de la commune.

L'habitat intermédiaire ou semi-collectif est une forme urbaine intermédiaire entre la maison individuelle et l'immeuble collectif (appartements). Il se caractérise principalement par un groupement de logements superposés et agrégés avec des caractéristiques proches de l'habitat individuel.

Les unités d'habitation disposent d'un accès individualisé aux logements et d'espaces extérieurs privatifs pour chaque logement. Ces espaces extérieurs sont constitués soit de surfaces de pleine terre soit de grandes terrasses constituant un prolongement du logement comme un espace extérieur à vivre (un balcon n'entre pas dans cette catégorie).

Avertissement : les représentations graphiques des schémas d'aménagement sont à prendre comme des symboles signifiant des typologies d'habitat, des principes de voiries et de cheminements piétonniers, jardins, espaces collectifs... Ces représentations laissent libres les compositions architecturales.

PLAN DE SITUATION DES SECTEURS CONCERNÉS



Ces orientations d'aménagement et de programmation visent à mettre en œuvre plusieurs des orientations exprimées dans le PADD et notamment :

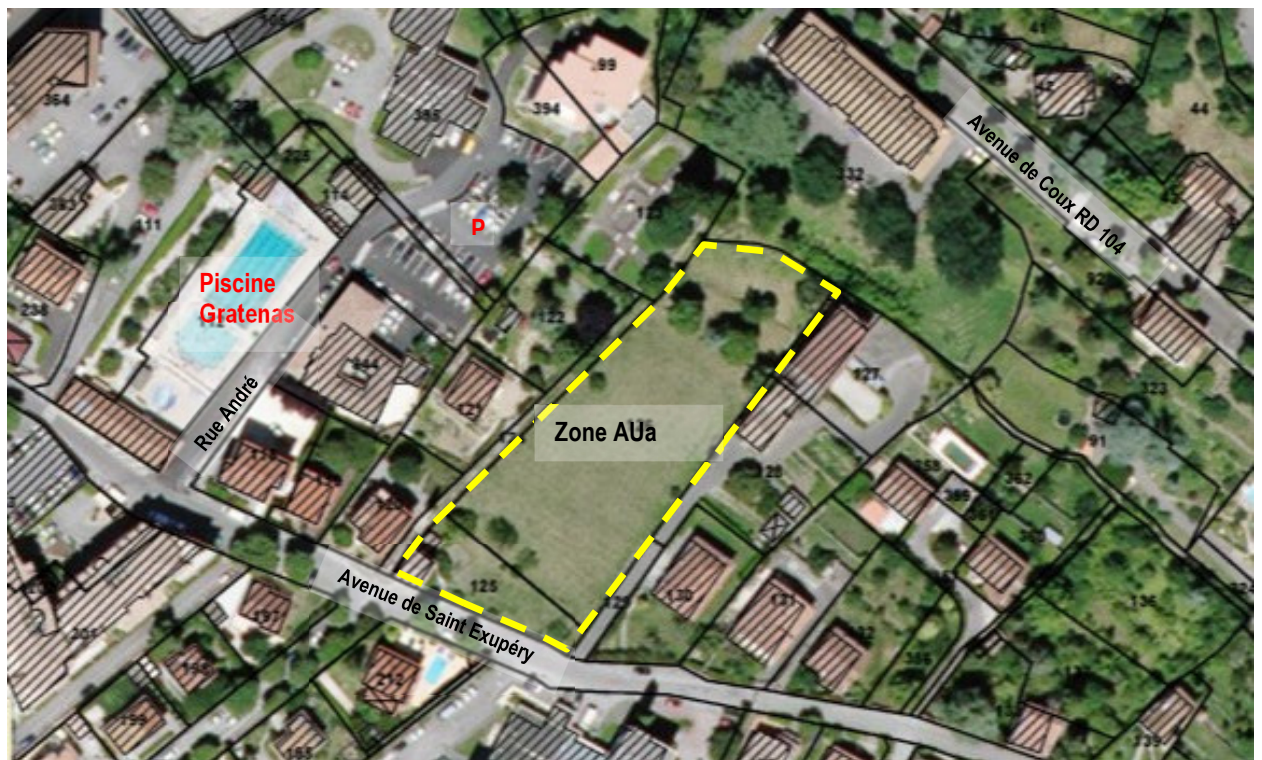
- Utiliser de manière optimale les dents creuses et tènements disponibles au sein des espaces déjà urbanisés.
- Viser un objectif de densité moyenne minimale de 20 logements par hectare pour les secteurs de développement et les tènements les plus importants dans les espaces déjà urbanisés.
- Diversifier l'offre d'habitat, notamment en développant les typologies intermédiaires.
- Encourager l'utilisation des modes doux.
- Mettre en réseau les espaces naturels et agricoles grâce à la trame verte et bleue, support de déplacements doux et de continuités écologiques.

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 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.



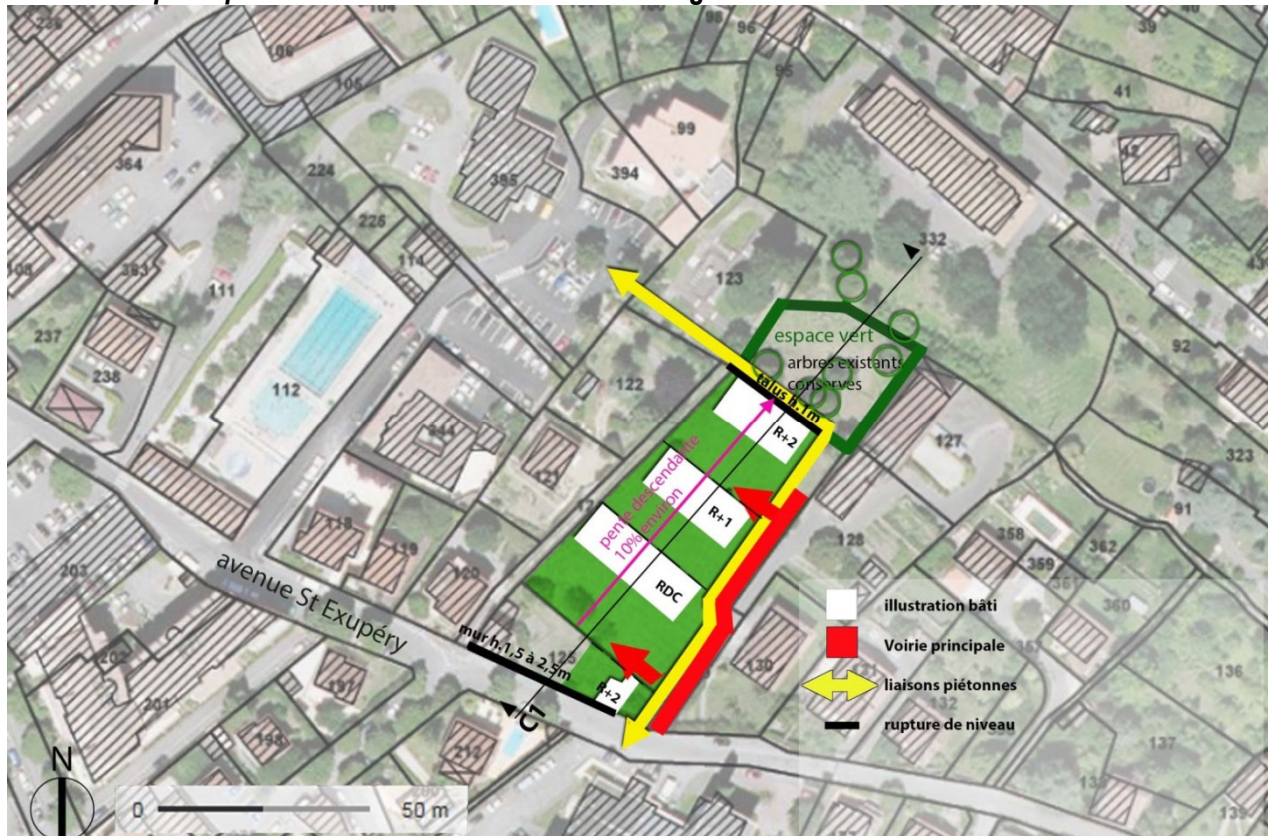
Enjeu

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

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



Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

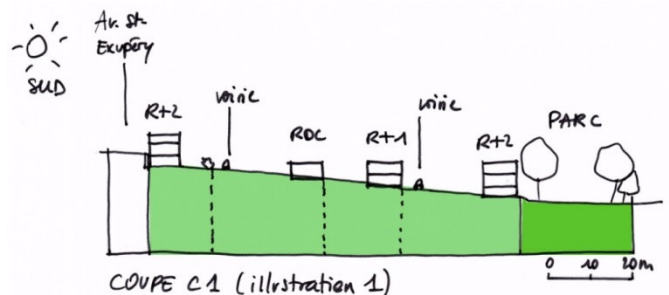
- La desserte de ce secteur se fera à partir de l'avenue de St-Exupéry, soit directement, soit depuis la voie qui longe le terrain au Sud-Est.
- Des cheminements piétons permettront de relier le cœur de ce secteur vers l'avenue de St-Exupéry d'une part et vers le parking et la rue André Philip à l'Ouest.

Programmation des logements :

- Environ **16 à 30 logements, de type intermédiaires et/ou petits collectifs dominants.**

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'ilots pour des espaces résidentiels collectifs piétonniers.

2- SECTEUR BAS-RUISSOL-NORD - ZONE UC

Situation

Le secteur de Bas-Ruissol se situe entre la route d'Aubenas (RD 104) et l'avenue Pasteur.

Ce secteur de 5800 m² en zone UC comprend plusieurs parcelles dont la pente est orientée vers le sud.

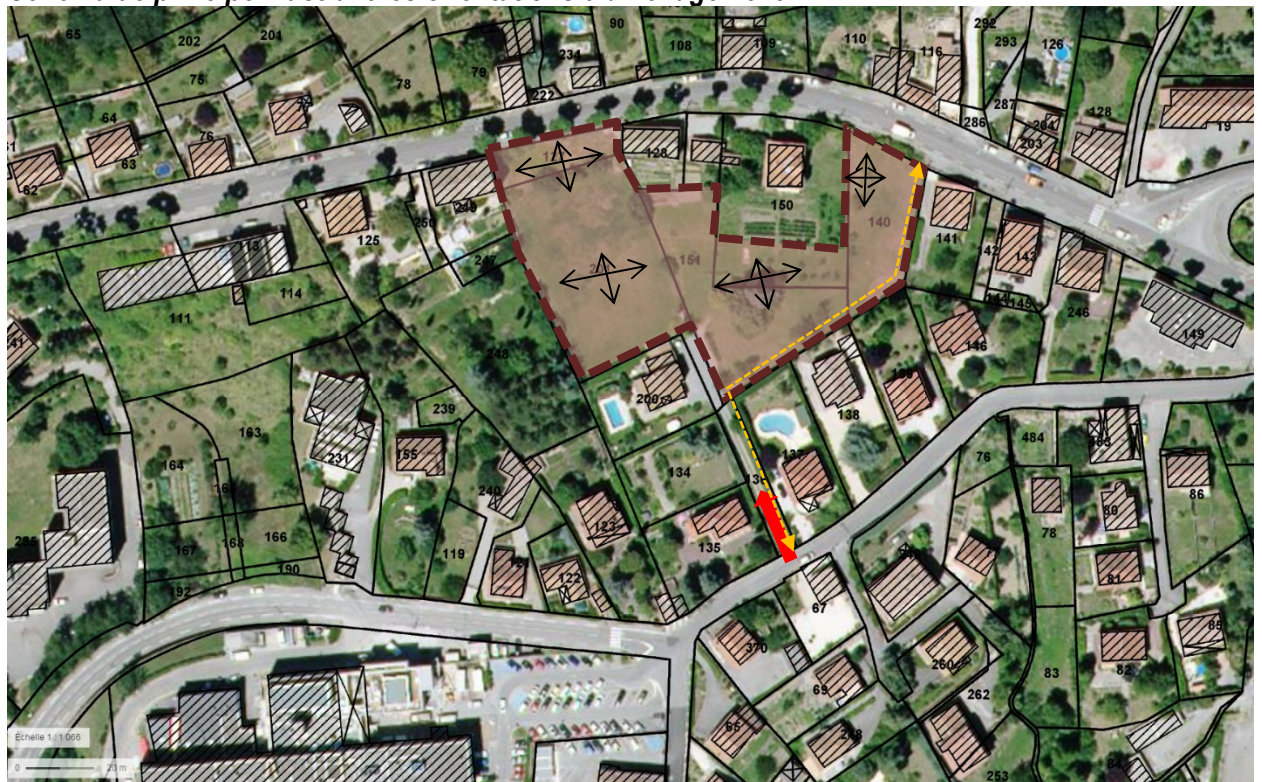
Sur la partie Nord-Ouest, la limite entre la route d'Aubenas et le secteur d'OAP présente un dénivelé marqué par un mur de soutènement.



Enjeu

Encadrer l'urbanisation de ce secteur afin de tenir compte des contraintes d'accès (pas d'accès possible sur la RD 104 au nord (manque de visibilité et/ou topographie).

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Orientation dominante des constructions parallèle ou perpendiculaire aux voies



Secteur d'habitat individuel



Accès à la zone



Cheminement piétons/vélos

Principes d'aménagementDesserte :

- La desserte de ce secteur sera possible uniquement à partir de l'impasse privée depuis l'avenue Pasteur au Sud.
- Un cheminement piétons/vélos sera prévu entre la route d'Aubenas et l'avenue Pasteur.

Programmation des logements :

- Environ **3 à 4 logements**.

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.

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 – ZONES UB ET Ns

Situation

Le secteur se situe le long du boulevard Henri Savy.
D'une surface de 5700 m², il correspond à un ancien parc de détente privé lié à l'usine située un peu plus au Sud sur le boulevard Henri Savy.

Le secteur est classé en :

- **UB** pour 1700 m² environ (partie Nord)
- **Ns** pour 4000 m² environ (partie Sud).

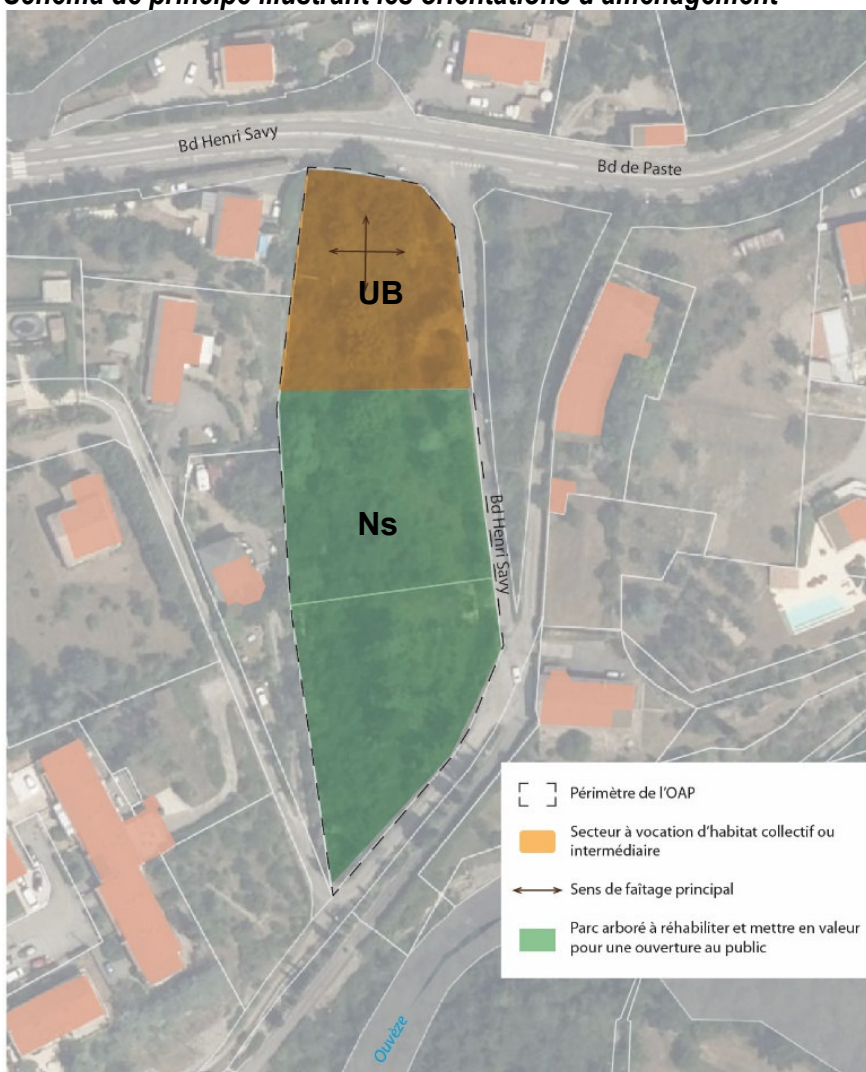


Enjeu

En zone UB : Permettre l'implantation d'un habitat de type collectif ou intermédiaire.

En secteur Ns : Réhabiliter et mettre en valeur les aménagements et la végétation de l'ancien parc créé dans les années 1935 et l'ouvrir au public.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

- La desserte de ce secteur d'OAP se fera à partir du Boulevard Savy.

Pour la partie en zone UB :

Programmation des logements :

- Environ **5 à 10 logements, de types collectifs et/ou intermédiaires.**

Implantation et volumétrie du bâti :

- Les volumes seront orientés parallèlement ou perpendiculairement aux voies, en privilégiant une implantation permettant dans la mesure du possible de conserver une vue sur le parc depuis le boulevard Savy.
- Les bâtiments seront adaptés à la pente avec des modulations de hauteur, sans jamais dépasser le niveau R+3+attique.

Dans le cas d'un attique, 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



Paysage – Environnement :

- Préserver autant que de possible les arbres existants.
- Les limites avec le boulevard Savy devront être traitées avec soin.
- Les murets situés à l'ouest seront préservés si possible.

Principes d'aménagementDesserte :

- 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) : 50 logements attendus au moins**, sous la forme de logements collectifs et/ou intermédiaires.
- **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.

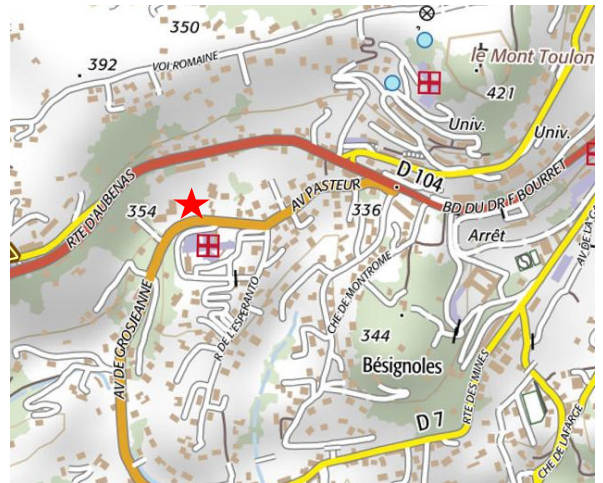
Paysage - Environnement :

- 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 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'aménagement

Desserte :

- 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.

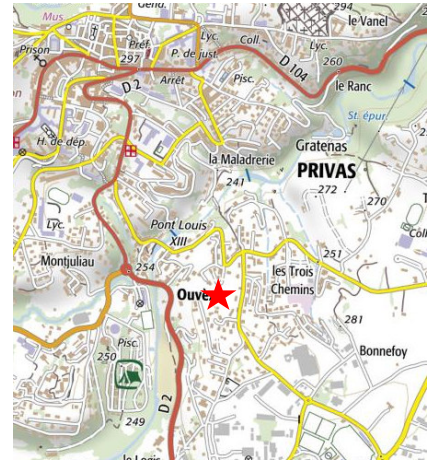
6- SECTEUR OUVEZE - ZONES UC ET AU

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'aménagement

Desserte :

- 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 attendus.**
- **Zone AU (0,76 ha) : 10 à 12 logements individuels et individuels groupés et/ou intermédiaires 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.

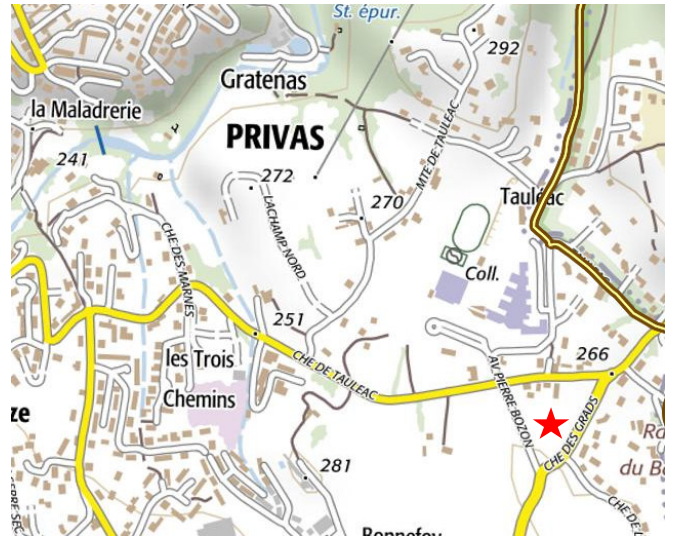
7- SECTEUR CHEMIN DES GRADS - ZONE UC

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.

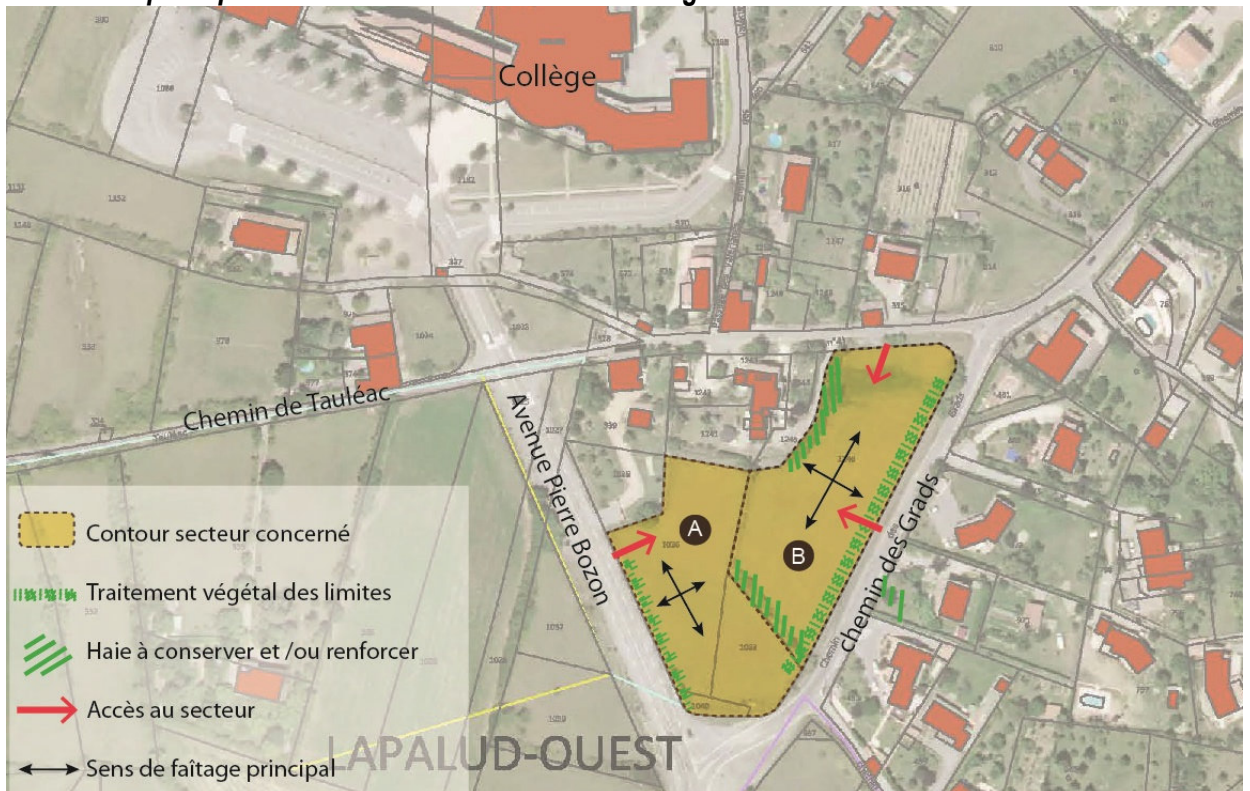
L'urbanisation périphérique est de type pavillonnaire.



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 :

-
- **Tènement A : 8 à 10 logements en majorité de type petit collectif et/ou intermédiaire et/ou groupé.**
- **Tènement B : 8 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.

8- SECTEUR PASTE MONTJULIAU-SUD - ZONE AU

Situation

Le quartier de Paste / Montjuliau, exposé au sud, se situe en partie sud du centre-ville, à proximité du lycée Montjuliau, de l'école Rosa Park, de la piscine et des commerces de proximité.

Il est irrigué par le Boulevard de Paste du nom du petit cours d'eau intermittent qui le borde. Ce quartier comprend un ensemble d'habitats collectifs et individuels.



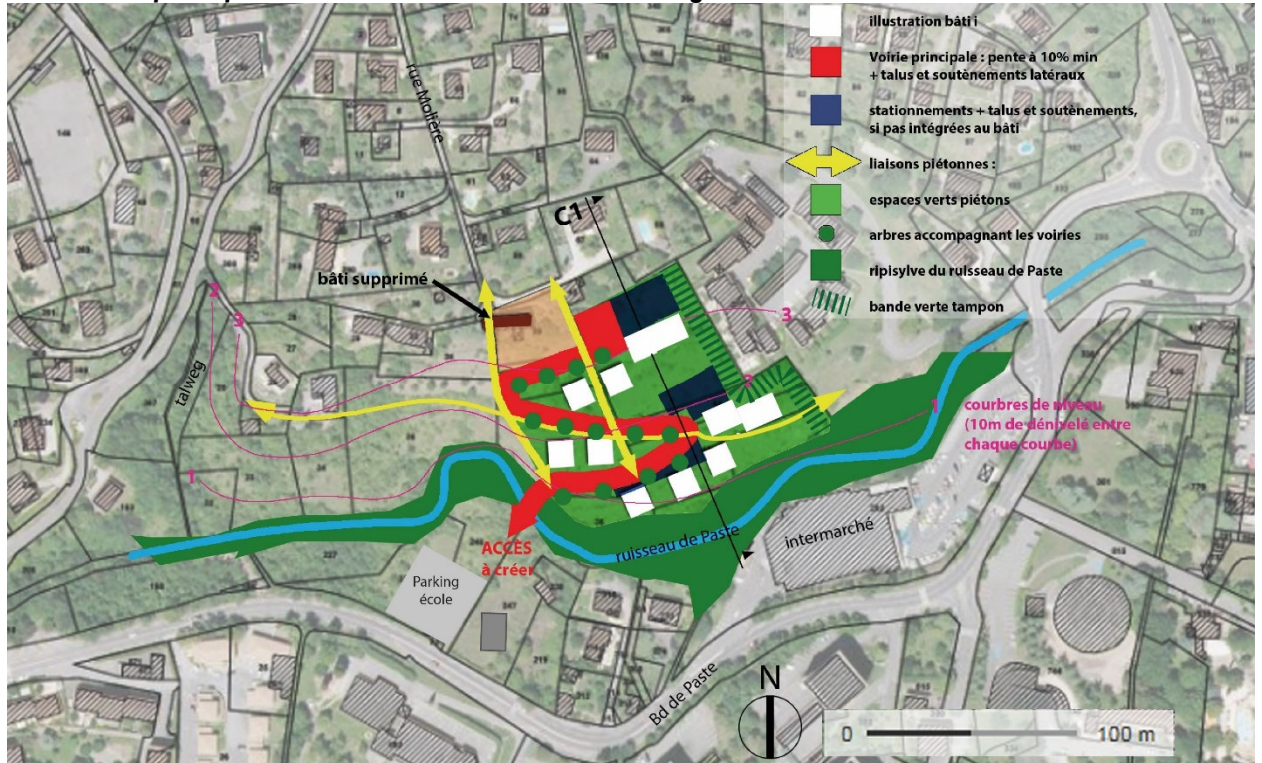
Une zone AU de 1,1 ha est délimitée en continuité d'un secteur d'habitat individuel au Nord et d'un quartier d'habitat collectif à l'Est.

Ce secteur constitué d'anciennes terrasses a une pente d'environ 30% (25m de dénivelé sur le site étudié).



Un accès sera créé à partir du Boulevard de Paste au sud, où la commune vient de réaliser un parking public. La zone AU, inconstructible en l'état, pourra être ouverte à l'urbanisation par modification du PLU, quand la réalisation de cet accès sera programmée.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte :

- Prévoir une desserte principale à partir de l'accès en projet sur le boulevard de Paste au sud et s'installant parallèlement aux courbes de niveau avec le minimum de terrassement, respectant ainsi la topographie du site. La chaussée pourra aussi être relativement étroite (économie d'espace). La voirie nouvelle finira par une poche de retournement dans sa partie haute évitant ainsi la sortie sur la rue Molière dont le gabarit ne permettrait pas une augmentation de trafic.
- Des cheminements modes doux sont à créer vers l'accès principal au sud et vers le Nord pour rejoindre la rue Molière.

Programmation des logements :

- Environ **13 à 18 logements, de type intermédiaires ou petits collectifs dominants, intégrés à la pente.**

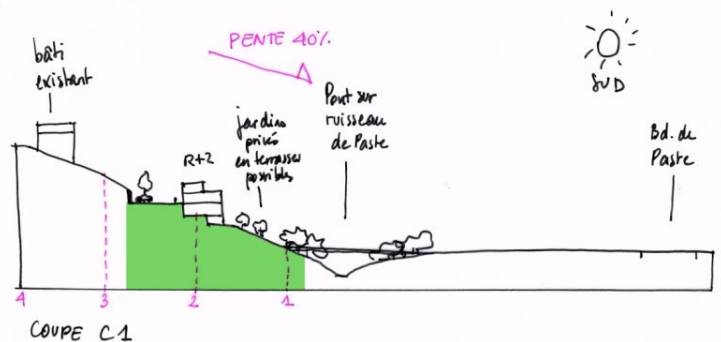
Implantation et volumétrie du bâti :

L'adaptation à la pente doit être recherchée ainsi que le maintien de vues entre les bâtiments et depuis les bâtiments au-dessus :

- bâti en R+1 maximum côté amont et R+2 maximum côté aval.

Le bâti sera implanté afin de privilégier l'orientation sud.

Lorsque l'implantation des constructions principales est prévue en contrebas et à distance de la voie de desserte, les constructions annexes à usage de garage pourront être réalisées en bordure de voie.



D'une manière générale, les bâtiments devront ménager les discontinuités et des dégagements visuels par leur implantation et leur orientation. La pente sera mise à profit, dans la mesure du possible, pour proposer des espaces privatifs sans vis à vis et bien exposés.

Paysage - Environnement :

- La ripisylve du ruisseau de Paste sera préservée (sauf pour la création de l'accès)
- Le vallon qui est le lieu de réception des eaux pluviales composera un parc naturel intégré au paysage.
- Des plantations parallèles aux courbes de niveau sont à prévoir en accompagnement des rues et cheminements créés, en protection du vent, et pour faire ombrage aux voiries.
- Une bande verte tampon d'une largeur minimale de 10 m sera conservée le long de la bordure Est de la zone AU, pour le maintien d'une continuité écologique.
- Les constructions devront présenter un aspect en harmonie dans l'ensemble de la zone AU : type et couverture de toitures harmonisés, coloris et type des façades harmonisés même si des coloris différents sont possibles. Pas d'éléments architecturaux disparates selon les constructions (génoises ou bardage ou...).

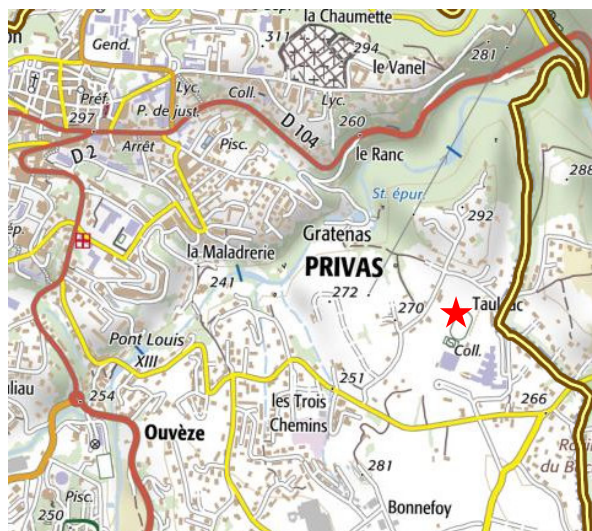
9- SECTEUR LACHAMP-NORD - ZONE AU

Situation

Le secteur de Lachamp-Nord domine la vallée encaissée de l'Ouvèze au Sud-Est du centre-ville. Plus à l'Est sur le plateau est déjà implanté le collège.

Une zone AU de 4,4 ha y est délimitée.

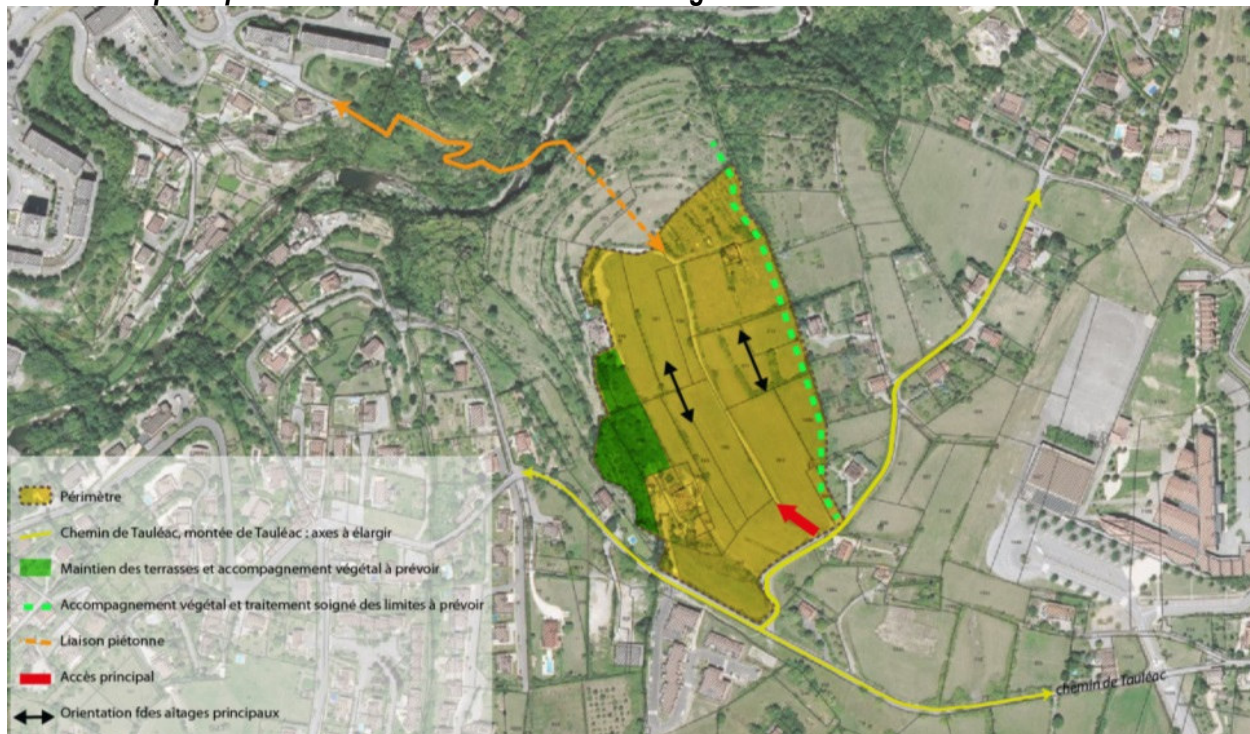
Cette zone AU est desservie par la montée de Tauléac au Sud-Est et elle bordée par le chemin de Tauléac au Sud.



Enjeux

- Permettre l'accueil d'un nouveau quartier d'habitat et d'activités tertiaires compatibles avec l'habitat, dans une gestion foncière rationnelle, une mixité et une diversité de logements.
- Mettre en valeur les qualités du site (exposition, perspectives paysagères, présence de l'Ouvèze à proximité) par un aménagement conçu globalement et dans une recherche d'intégration paysagère et de démarche environnementale intégrée.

Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



Principes d'aménagement

Desserte:

- La desserte sera à organiser à partir de la montée de Tauléac au Sud-Est.
- Des cheminements modes doux sont à prévoir à l'intérieur de la zone, ils devront être connectés à la Montée de Tauléac et permettre une futur connexion avec la passerelle sur l'Ouvèze au Nord.

Programmation des logements

- Environ **80 à 90 logements, de type intermédiaires ou petits collectifs dominants, comprenant au moins 25% de logements locatifs sociaux.**

Implantation et volumétrie du bâti :

L'adaptation à la pente et au site sera recherchée.

Des perspectives vers la plaine agricole et vers l'Ouvèze devront être ménagées.

Paysage - Environnement :

- Un accompagnement végétal marquera particulièrement la limite Est de la zone.
- Des plantations parallèles aux courbes de niveau sont à prévoir en accompagnement des rues et cheminements créés, en protection du vent, et pour faire ombrage aux voiries.
- Les terrasses présentes dans la partie Ouest devront être maintenues et accompagnées d'un traitement végétal.

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.

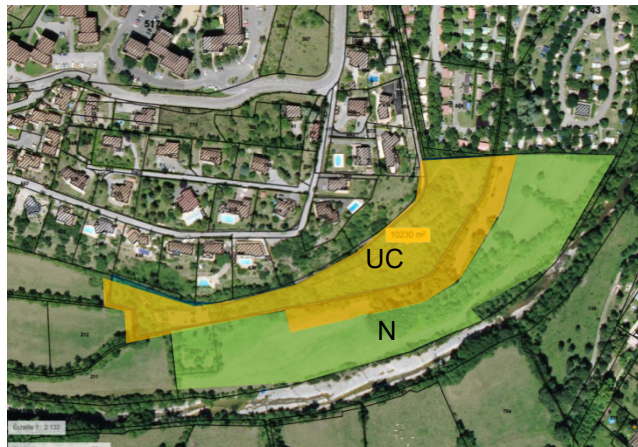
Il est accessible depuis le Boulevard de Paste, (desservi par les transports en commun), puis le boulevard des Foulons par un chemin de desserte qui longe le site au Nord jusqu'à la ferme (ancien moulinage) des Foulons. La partie Nord de ce chemin s'insère entre le camping de Privas et la zone d'habitat.



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

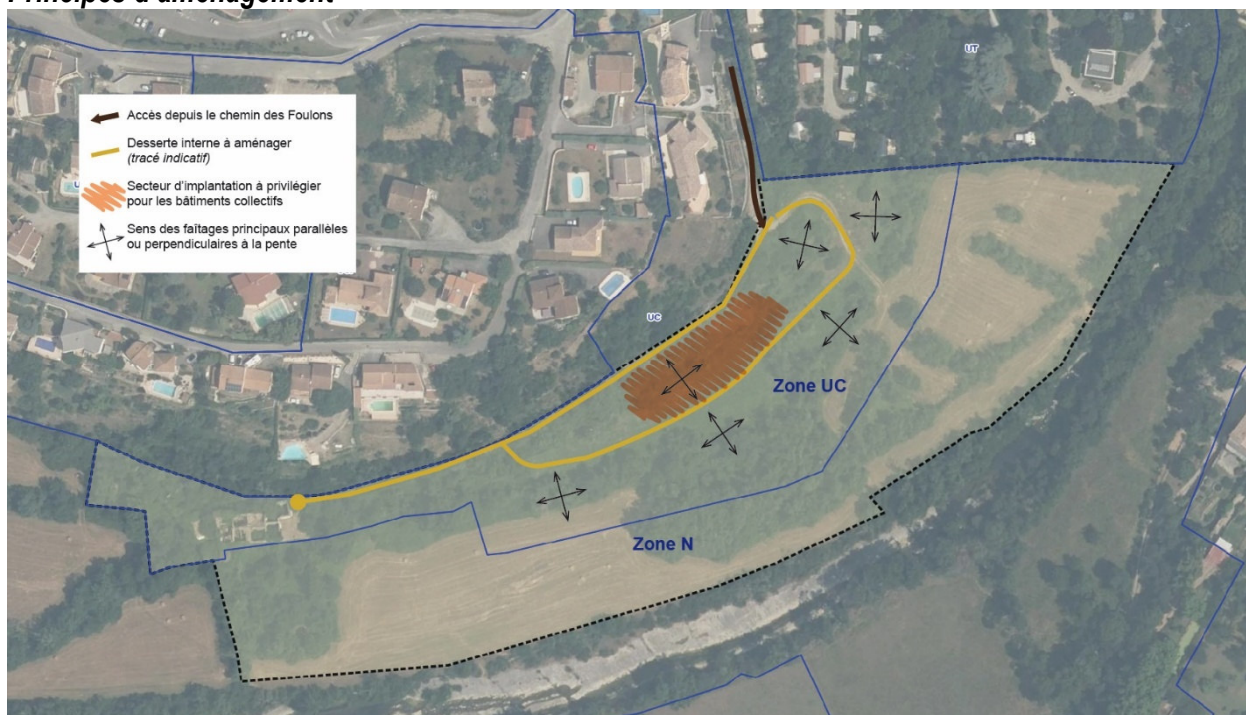
Valoriser un patrimoine bâti et un site aujourd'hui à l'abandon, par l'aménagement :

- en partie haute (classée en zone UC) : d'une résidence service à destination des seniors et de logements pour les familles ;
- en partie basse (classée en zone N) : 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



Accès-Desserte : L'accès au site se fera par l'impasse des Foulons qui devra être élargie et aménagée pour les véhicules, vélos et piétons. La voirie de desserte interne suivra les courbes de niveau autant que possible. Des cheminements piétons assureront une liaison entre la voie principale et l'Ouvèze.

1- En zone UC :

Implantation d'une résidence seniors et de logements familiaux, implantés de manière parallèle ou perpendiculaire à la pente.

Programmation :

> Une résidence service permettant l'accueil de 50 à 60 personnes âgées sous forme de logements variés de type collectifs ou individuels groupés, ainsi que des locaux pour les services communs.

> Environ 15 à 30 logements familiaux de typologie variée : petits collectifs / individuel groupé.

Les logements en résidence service senior représenteront au moins 60% des logements du secteur d'OAP.

Insertion paysagère et environnementale :

Les bâtiments collectifs, dont la hauteur est limitée à R+3, seront implantés plutôt en partie haute.

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

Au moins la moitié des places de stationnement seront réalisées avec un revêtement perméable.

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.

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 seniors et les logements. Des espaces de stationnement mutualisés à l'entrée de la résidence seniors 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.

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 :

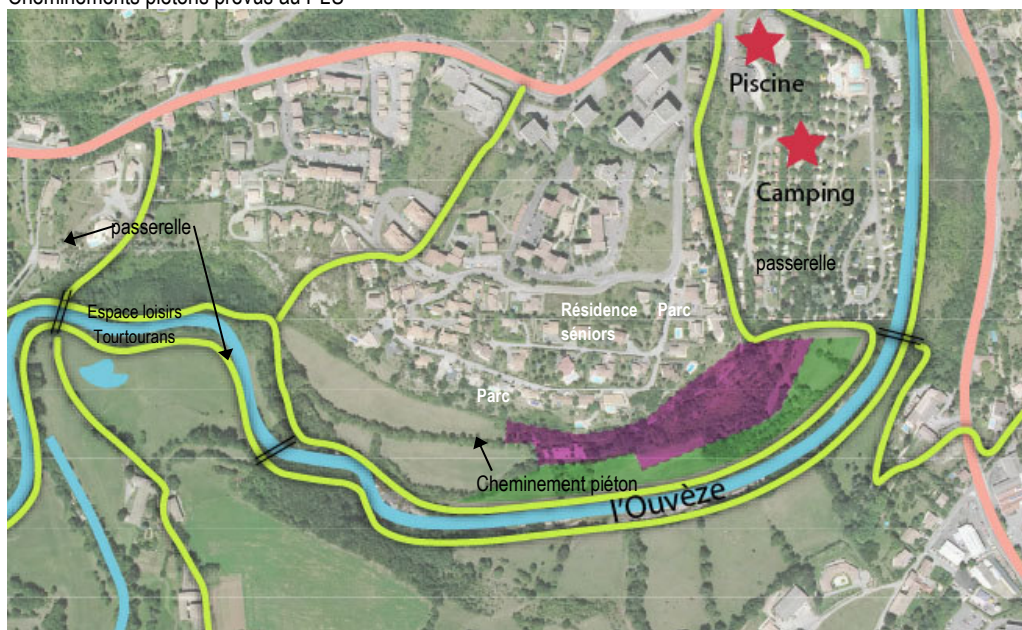
Ce site a fait l'objet, au regard de sa sensibilité (proximité de zones humides, de périmètres officiels, de rivière, de milieux naturels présentant des espèces protégées, etc.), d'une étude faune et flore détaillée.

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.

Cheminements 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 europeus*)
 - 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

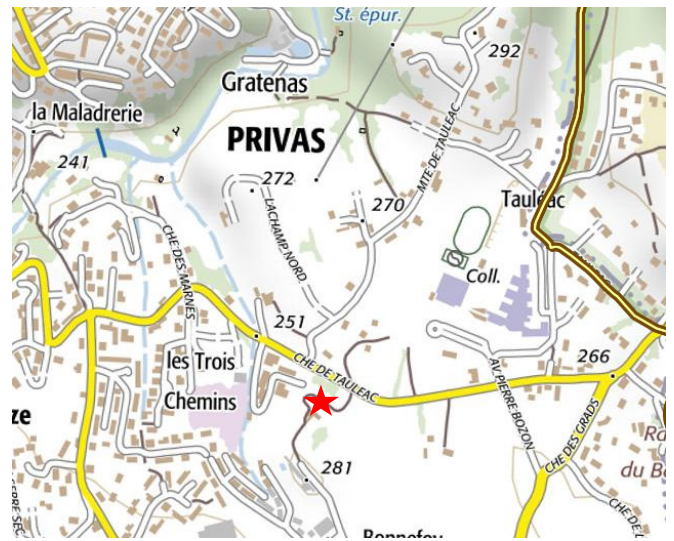
OAP supprimée lors de la modification n°1 du PLU

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 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 :

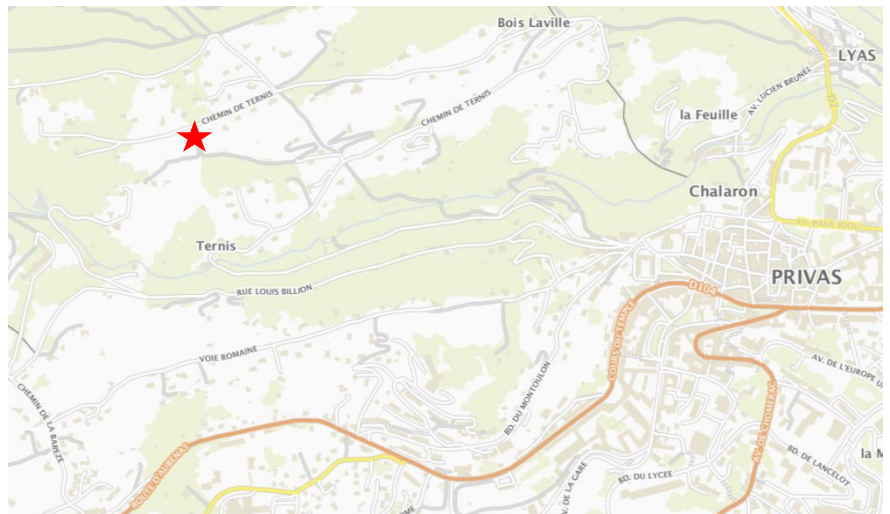
- La bordure boisée côté chemin de Tauléac est protégée dans le règlement graphique et sera donc conservée.
- Les arbres existants sur le reste du secteur seront préservés autant que possible.
- Les limites en bordure des espaces agricoles seront traitées de manière végétale : une haie paysagère sera plantée en limite sud-est du secteur..
- Les espaces non bâtis seront le moins imperméabilisés possibles : tous les espaces non dédiés à la circulation et au stationnement seront végétalisés.

13- SECTEUR CHEMIN DE TERNIS - ZONE UCi

Situation

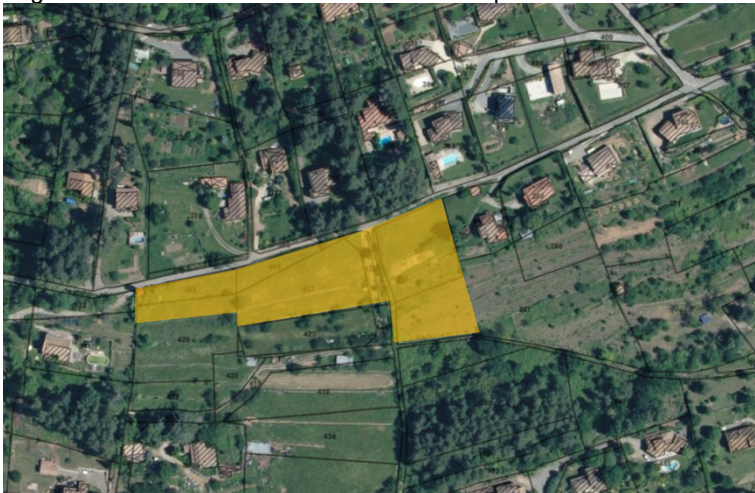
Secteur chemin de Ternis, au nord-ouest du territoire communal.

Secteur de 7100 m² correspondant à 4 unités foncières, dans un contexte d'habitat individuel implanté sur d'anciennes terrasses. Le secteur relève de l'assainissement non collectif.



Enjeu

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



Principes d'aménagement

Programmation des logements :

- **Au moins 4 logements individuels attendus.**

Implantation du bâti :

- Des orientations sud seront privilégiées.

Paysage - Environnement :

- Les limites en bordure des espaces naturels 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

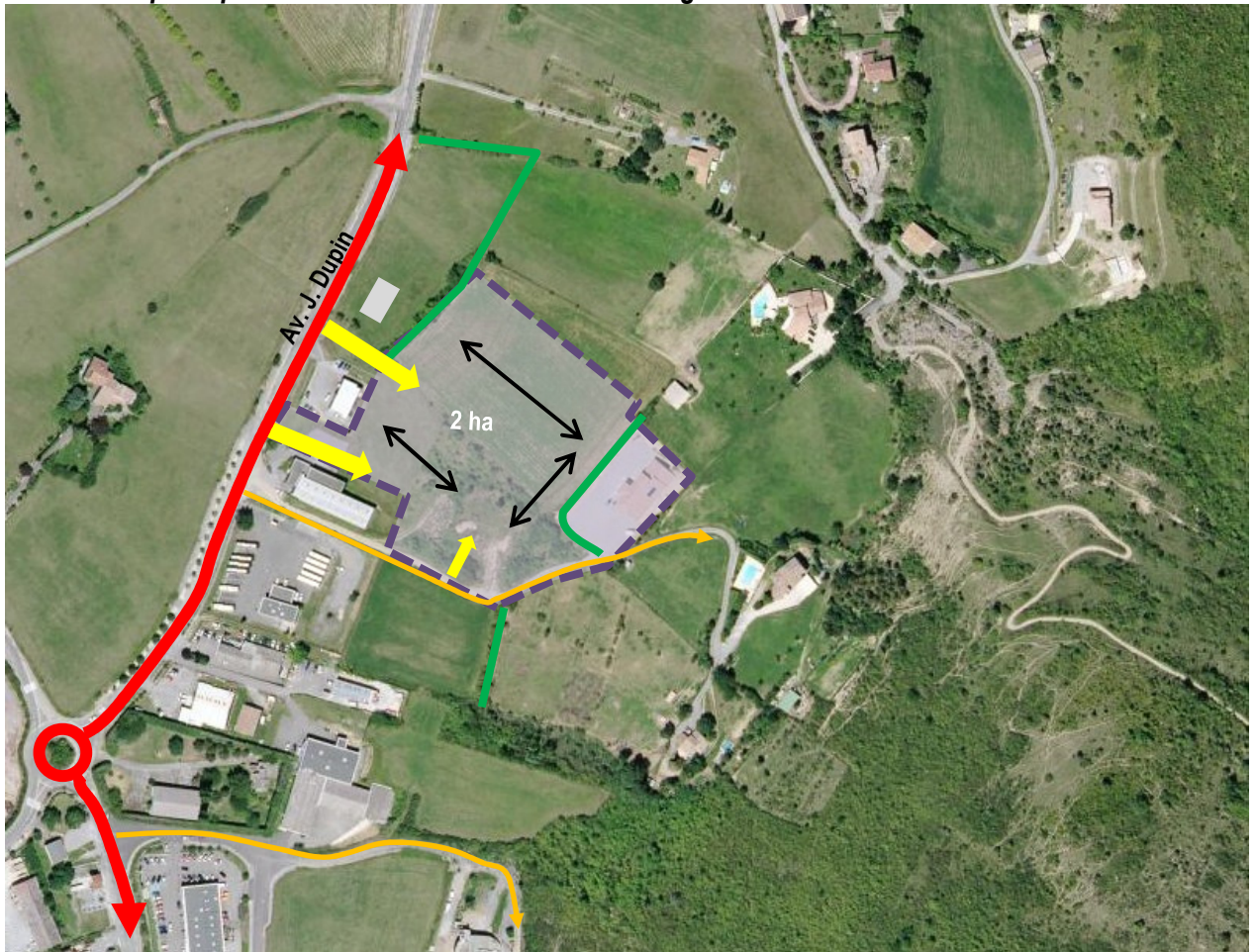
Situation

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 »

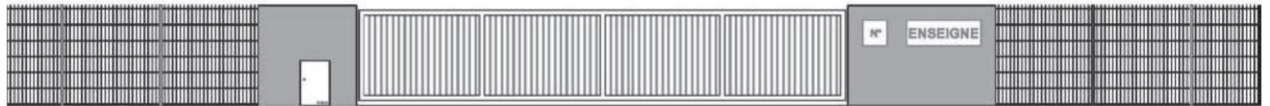
La composition du bâtiment, s'il est de grand gabarit, devra si possible être conçue en plusieurs volumes. Le traitement des soubassements participera à la conception architecturale d'ensemble et permettra l'enracinement des volumes sur le sol. L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation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

Situation

Le secteur de Cheynet est situé au Nord du hameau du même nom, à l'Ouest de la zone d'activités économique de St Clair Nord.

Une zone AUe de 2,2 ha est délimitée, réservée aux activités économiques. Elle est desservie par le Chemin de St-Clair au Sud. La zone AUe est bordée par la voie verte au Nord et par un ruisseau et sa ripisylve à l'Est.

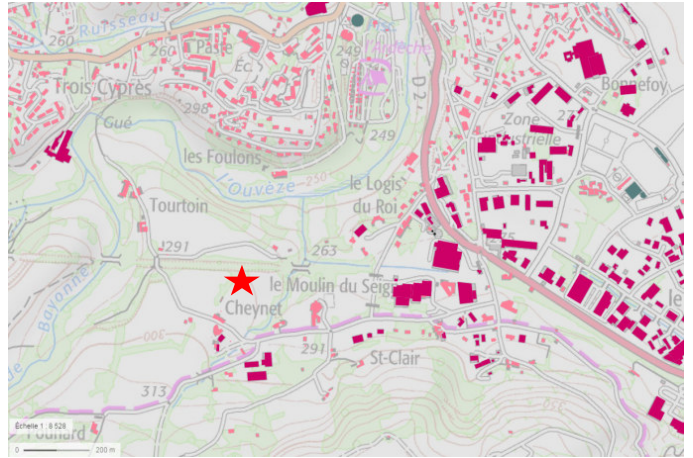
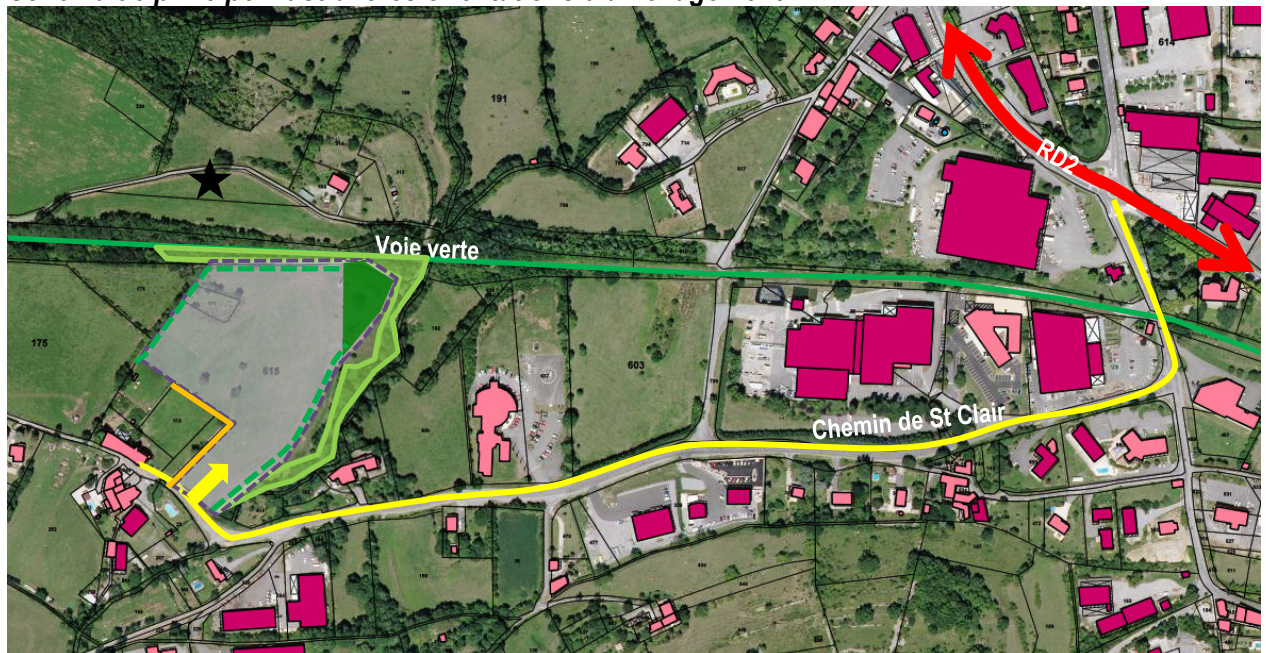








Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



-  Secteur d'activité à vocation artisanale / commerciale lié à l'activité artisanale
-  Accès à la zone
-  Limites à végétaliser
-  Espace protégé de prairie avec arbres
-  Ripisylve et haies protégées
-  Muret protégé

Principes d'aménagement

Desserte et réseaux

L'accès à la nouvelle zone se fera à partir de la RD2, puis le chemin de St Clair.
Les réseaux d'eau potable et d'assainissement bordent la zone à l'Est.

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 façades visibles depuis la voie verte, le chemin de St Clair et la future desserte interne devront être traitées avec soin.

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, notamment la voie verte 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.

Environnement

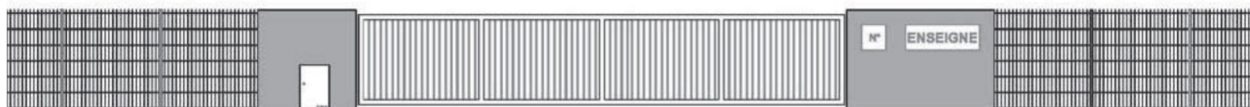
Un espace de prairie avec quelques arbres est protégé au Nord-Est de la zone : il ne sera pas implanté de clôture entre cet espace et la ripisylve du ruisseau à l'Est. Il devra conserver ce caractère semi ouvert de prairie avec quelques arbres.

Traitement des limites de parcelles

Les limites extérieures de la zone avec les espaces naturels seront obligatoirement végétalisées sous la forme de haies vives d'essences locales diversifiées mélangeant des arbres de haute tige et des arbustes. Sont concernées la limite Ouest qui borde un espace agricole, la limite Nord qui borde la voie verte et la limite Est qui borde le ruisseau et sa ripisylve.

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 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.

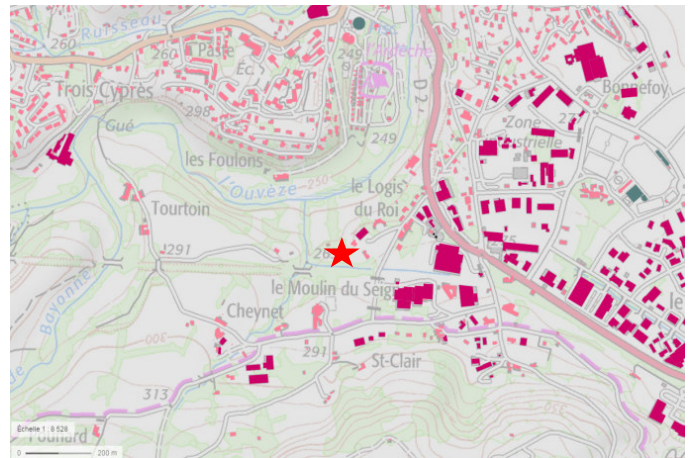


Schéma de principe illustrant les orientations d'aménagement



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 et perméable.

NB : Compte tenu des boisements protégés, la surface utile pour la construction est d'environ 0,55 ha.