

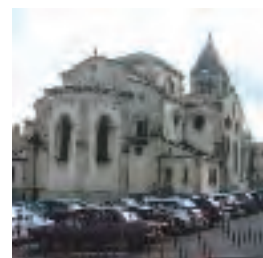
Commune de Privas
(07000)

Département de l'Ardèche

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Préambule



Préambule : les orientations d'aménagement

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, modifiant l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, met à la disposition des communes la possibilité de définir, au travers du Plan Local d'Urbanisme, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement peuvent prévoir les principes et les actions d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- permettre le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des enjeux identifiés dans le rapport de présentation. L'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées par le plan doit être compatible avec les orientations d'aménagement.

Elles sont appliquées en complémentarité des autres pièces réglementaires du plan local d'urbanisme (le règlement et ses documents graphiques).

À travers le présent document, la commune affiche la volonté de maîtriser la composition urbaine, paysagère et sociale de quartiers à enjeux dans une perspective de développement durable, en imposant des principes d'organisation aux aménageurs publics ou privés.

Deux secteurs de développement futur de l'urbanisation sont concernés par la définition d'orientations d'aménagement : le quartier de Paste et le quartier de Tauléac.

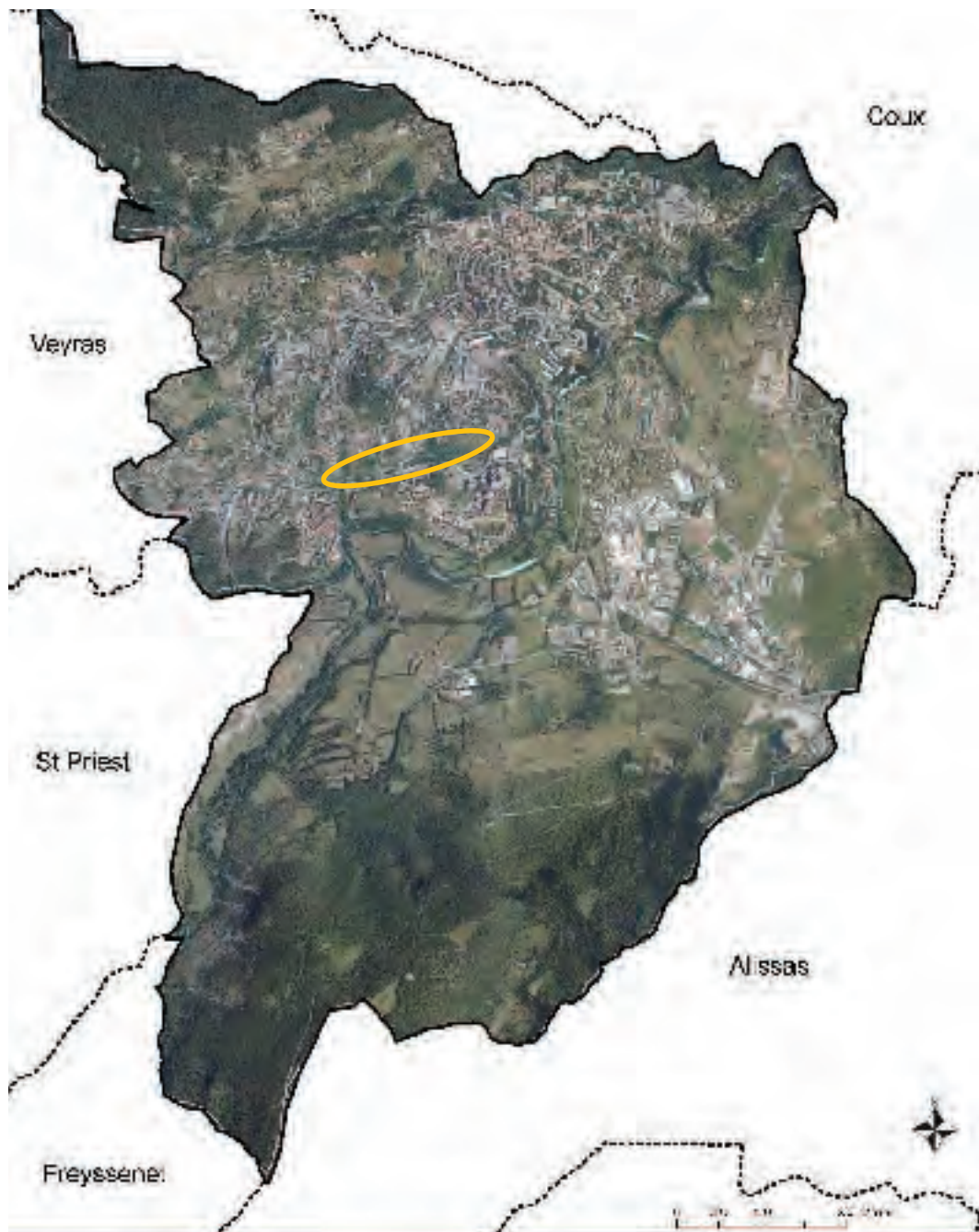
La démarche :

- Une analyse fine préalable de l'état initial des sites et leurs abords a permis de dégager les enjeux des secteurs (en terme de fonctionnement, paysage, de déplacement, d'environnement, ...)
- Une lecture transversale de ces enjeux a permis de proposer des principes d'aménagement pertinents et adaptés aux secteurs considérés.
- Une présentation littérale de ces principes d'aménagement ainsi qu'à travers des schémas de principe permettra à la collectivité d'atteindre une phase pré-opérationnelle du projet.

Dans les cas présents, les problématiques inhérentes à la protection du patrimoine végétal, de la biodiversité et du paysage ont été particulièrement mis en avant.

Orientations d'aménagement applicables au quartier de Paste





Particulièrement bien situé par rapport au centre ville de Privas, à proximité de nombreux équipements publics et de services, le quartier de Paste recèle un potentiel de développement urbain favorisant à terme, une fois levées les contraintes d'accessibilités, le renouvellement et la densification urbaine attendus.

État des lieux

Composé pour l'essentiel d'un habitat individuel en lotissement ou hors procédure, l'habitat s'est développé entre le boulevard de Paste et la route des Mines, sans aucune cohésion.

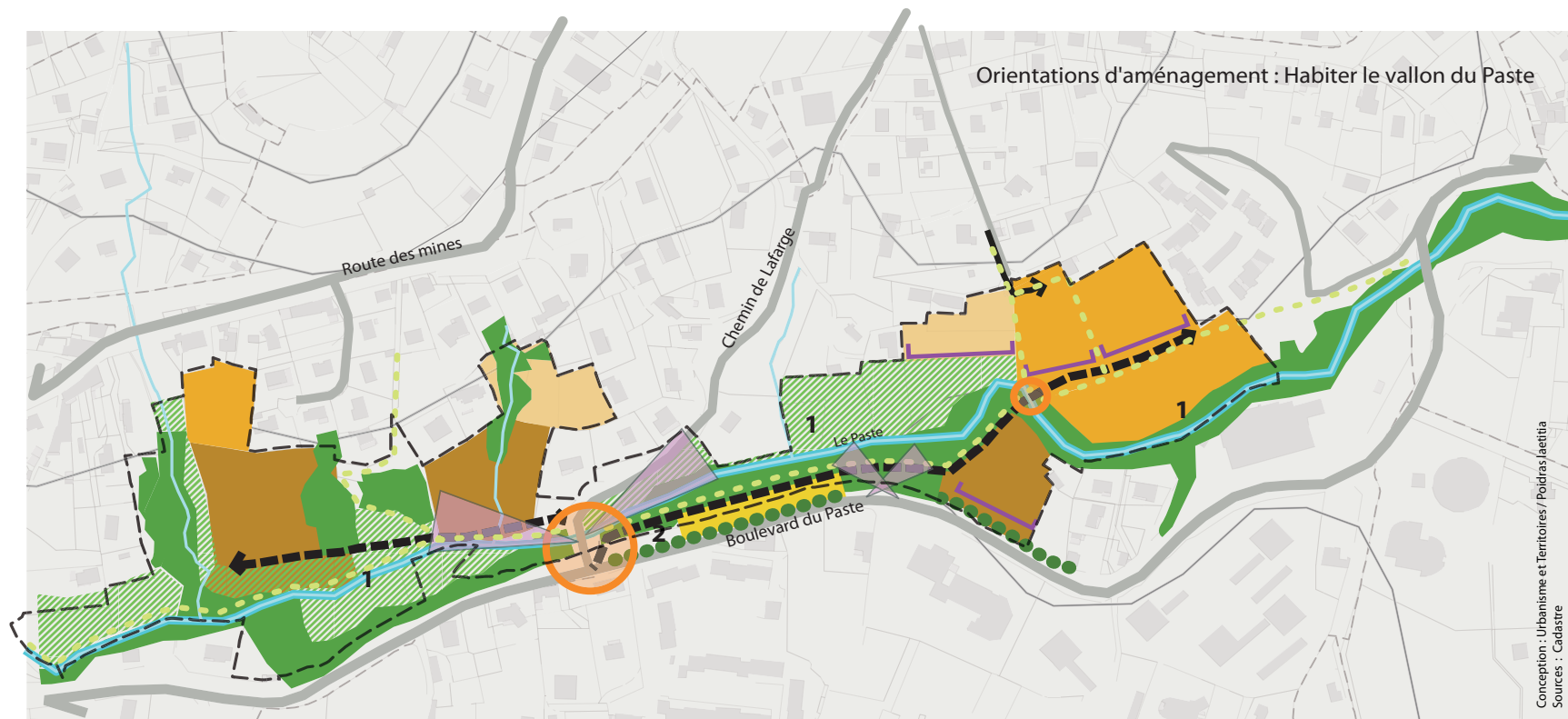
L'absence de liaisons internes, les contraintes de site (hydrologie et boisements, relief) ont contribué à la création de microlieux sans liens.

L'exposition sud, le cadre boisé, la présence du ruisseau de Paste et son cordon arbustif contribuent néanmoins à l'attractivité du secteur.

Le PLU, en classant cette partie du territoire communal en zone AUa, permet de s'inscrire dans les perspectives du développement durable.

Enjeux

Il est nécessaire d'avoir une réflexion globale sur ce secteur pour accompagner la densification vers une mixité et diversité de l'habitat, garantir voire améliorer le fonctionnement urbain tout en préservant le cadre de vie, un paysage de qualité.

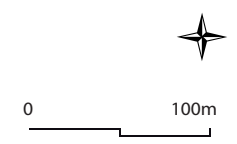


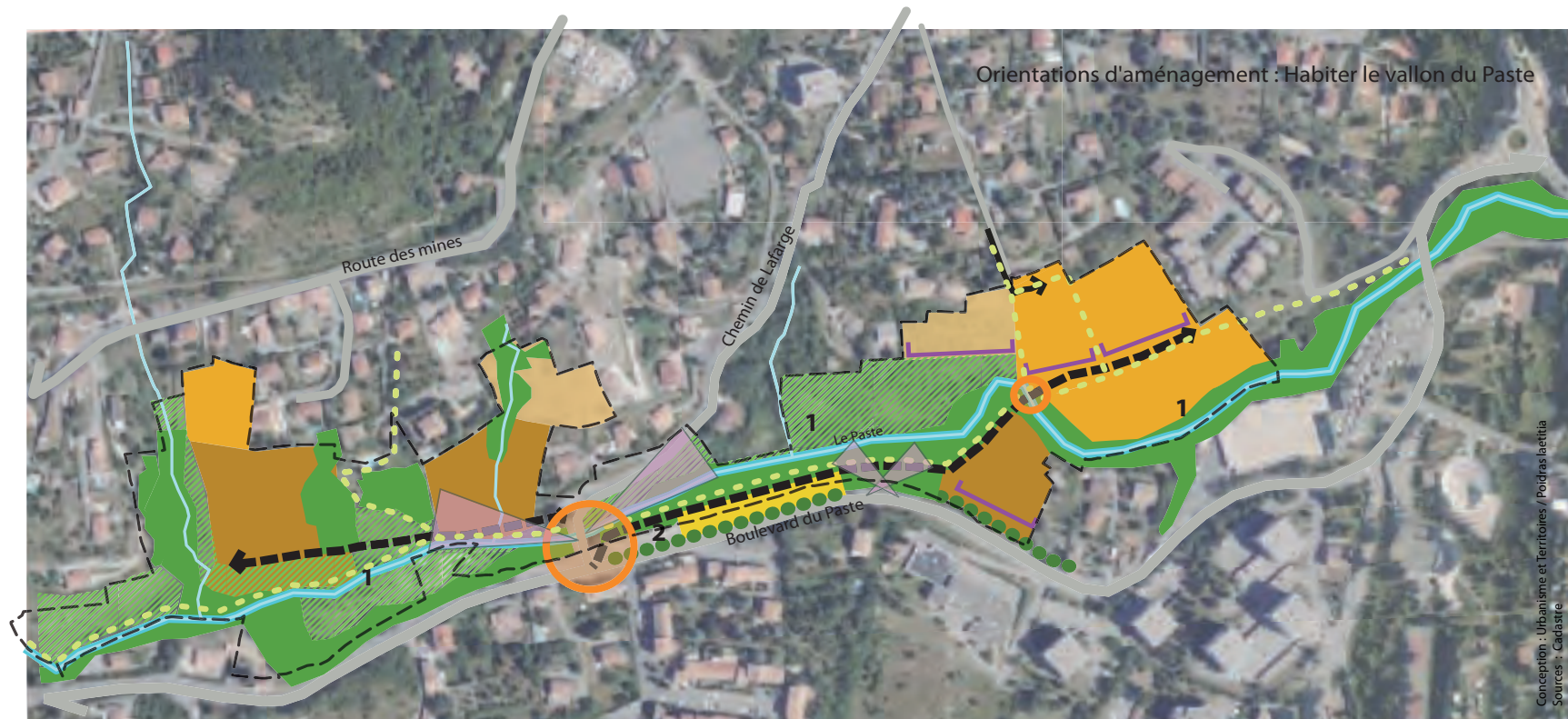
Conception : Urbanisme et Territoires / Poldras / aetilia
Sources : Cadastre

- Espaces structurants**
 - 1 Coulée verte du Paste
 - 2 Parkings
- Principes de liaisons**
 - Voiries existantes
 - Contre-allées de desserte à créer : Emplacement indicatif
- Passages sur le Paste**
 - Deux accès regroupés à la zone depuis le boulevard de Paste : pont Lafarge et contre-allée
 - Réalisation d'un franchissement de la contre-allée pour désenclaver le secteur Est et, le cas échéant, de passerelles pour permettre la mixité des usages
- Principales affectations**
 - Habitat collectif
 - Habitat individuel groupé
 - Habitat à dominante individuel
 - Mixité : Commerces, services, logements

- Cadre de vie**
Terrasses à préserver, boisements, respiration spatiale à maintenir
- Ruisseau du Paste**
Mise en valeur par la création d'une coulée verte
Boisements d'intérêt paysager et écologique à conserver ou à régénérer (sauf accès existant ou à créer)
- Accompagnement végétal**
à renforcer le long de l'axe routier
- Principe de liaisons piétonnes**
Liaisons interquartiers à créer depuis le vallon

- Cônes de vue**
Perspectives à préserver
- Façade urbaine à structurer**





Conception : Urbanisme et Territoires / Poïdras laetitia
Sources : Cadastre

- Espaces structurants**
 - 1 Coulée verte du Paste
 - 2 Parkings
- Principes de liaisons**
 - Voiries existantes
 - Contre-allées de desserte à créer : Emplacement indicatif
- Passages sur le Paste**
 - Deux accès regroupés à la zone depuis le boulevard de Paste : pont Lafarge et contre-allée
 - Réalisation d'un franchissement de la contre-allée pour désenclaver le secteur Est et, le cas échéant, de passerelles pour permettre la mixité des usages
- Principales affectations**
 - Habitat collectif
 - Habitat individuel groupé
 - Habitat à dominante individuel
 - Mixité : Commerces, services, logements

- Cadre de vie**
Terrasses à préserver, boisements, respiration spatiale à maintenir
- Ruisseau du Paste**
Mise en valeur par la création d'une coulée verte
Boisements d'intérêt paysager et écologique à conserver ou à régénérer (sauf accès existant ou à créer)
- Accompagnement végétal**
à renforcer le long de l'axe routier
- Principe de liaisons piétonnes**
Liaisons interquartiers à créer depuis le vallon

- Cônes de vue**
Perspectives à préserver
 - Façade urbaine à structurer**
- 0 100m

Orientations d'aménagement

Superficie de la zone : 81.500 m² environ

Emprise constructible pour l'habitat : 39.000 m² environ

Capacité : 100 logements collectifs, 35 logements individuels groupés, 5 logements individuels

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une (ré)organisation d'ensemble.

- Un secteur Sud structuré depuis la coulée verte du Paste valorisée (espace public de liaisons, cheminements doux)
- Une desserte de l'opération à partir du pont existant et d'une contre-allée au boulevard de Paste, sans autre possibilité d'accès direct sur le boulevard ; la réalisation d'un franchissement de la contre-allée sur le ruisseau de Paste tel que repéré sur le schéma ci-avant sera nécessaire au désenclavement de la partie Est de la zone
- Une desserte interne automobile limitée, des parkings mutualisés.
- Des circulations piétonnes internes est-ouest et inter-quartiers nord-sud

L'aménagement sera conçu dans une recherche de mixité.

- Un quartier désigné comme secteur de mixité sociale (L123-1 16° CU)
- L'accueil de commerces et services sur le boulevard en rez-de-chaussée proposant des habitations en R+1

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration paysagère.

- Les éléments de paysage préexistants (ruisseaux, boisements, terrasses, murets), contribuant à l'identité des lieux, intégrés à la composition d'ensemble
- Les travaux de déblais / remblais limités au strict nécessaire
- La ripisylve du Paste confortée et aménagée comme espace de liaison et amortissement sonore au boulevard

L'aménagement de la zone devra être conçu dans une démarche environnementale durable intégrée, notamment :

- Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique (soigner les implantations, orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobiliser les énergies renouvelables, limiter les déplacements automobiles, favoriser les modes doux de proximité)
- Le respect des éléments de relief et de l'existant (terrasses)
- Des solutions constructives adaptées au terrain afin de limiter la sensibilité technique du sous sol à la construction
- La gestion du cycle de l'eau (ruissellement) en préservant la perméabilité du secteur sud
- La prise en compte de l'environnement sonore

Définition des équipements structurants

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera la réalisation préalable des équipements nécessaires à la viabilité des terrains par l'aménageur. Son aménagement se réalisera sous forme d'opération d'ensemble.

Des équipements structurants sont définis par le présent document à l'égard des accès et de la voirie.

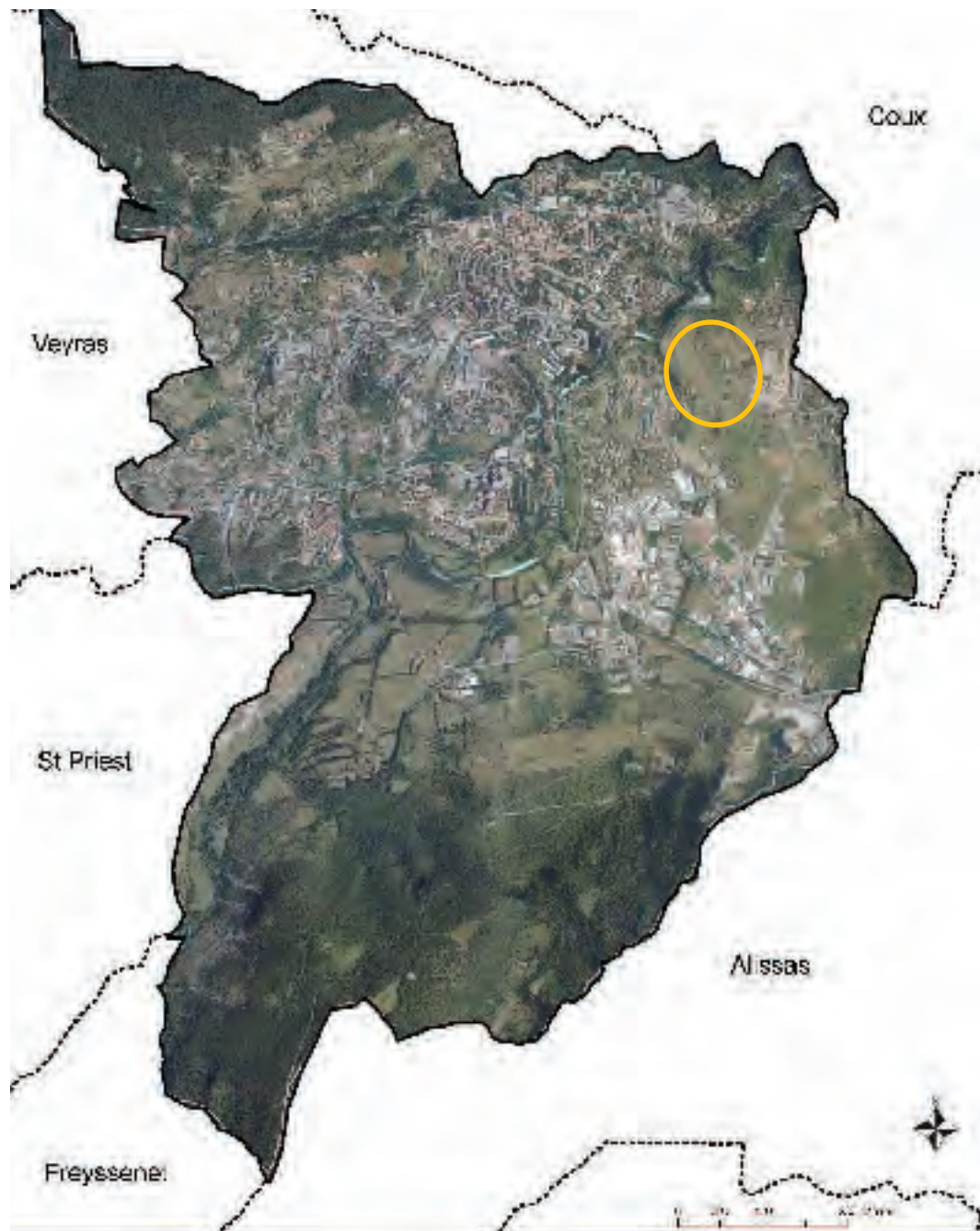
L'urbanisation de la zone sera conditionnée par la réalisation d'une contre-allée au boulevard de Paste pour la desserte générale de la zone et permettant l'accès aux façades arrières des futurs bâtiments édifiés le long du boulevard. Le principe est d'éviter la multiplication d'accès particuliers sur le boulevard. La contre-allée sera connectée à un carrefour giratoire aménagé sur le boulevard qui constituera, avec le pont Lafarge, les deux seuls accès à la zone depuis le boulevard de Paste.

Pour désenclaver la partie Est de la zone, un second franchissement sur le ruisseau de Paste devra être réalisé.

La réalisation de la contre-allée et du franchissement sur le Paste seront pris en charge par l'aménageur. Ces équipements structurants conditionnent l'ouverture à l'urbanisation de la zone mais pourront être réalisés en plusieurs tranches.

Orientations d'aménagement applicables au quartier de Tauléac





En continuité géographique avec la ville et l'Ouvèze, **la plaine de Tauléac** constitue le second site majeur de développement urbain identifié.

Caractérisée par une agriculture en déprise, la plaine de Tauléac a vu le développement de lotissements en sa périphérie, la construction d'un collège et de ses infrastructures en lien (équipements sportifs, accès routiers, parkings).

État des lieux

L'urbanisation du secteur s'est faite depuis la montée de Tauléac au nord. Quelques pavillons, maisons plus anciennes s'égrènent le long du chemin. Le collège à l'est du secteur dispose de ses accès et parkings, dans un fonctionnement quasi autarcique.

L'ensemble du secteur reste à l'écart de l'axe historique Privas / Coux, un léger plateau constituant le socle et l'unité géomorphologique.

L'exposition, le cadre «rural» préservé, les perspectives paysagères remarquables, la présence de l'Ouvèze à proximité contribuent à la qualité du secteur.

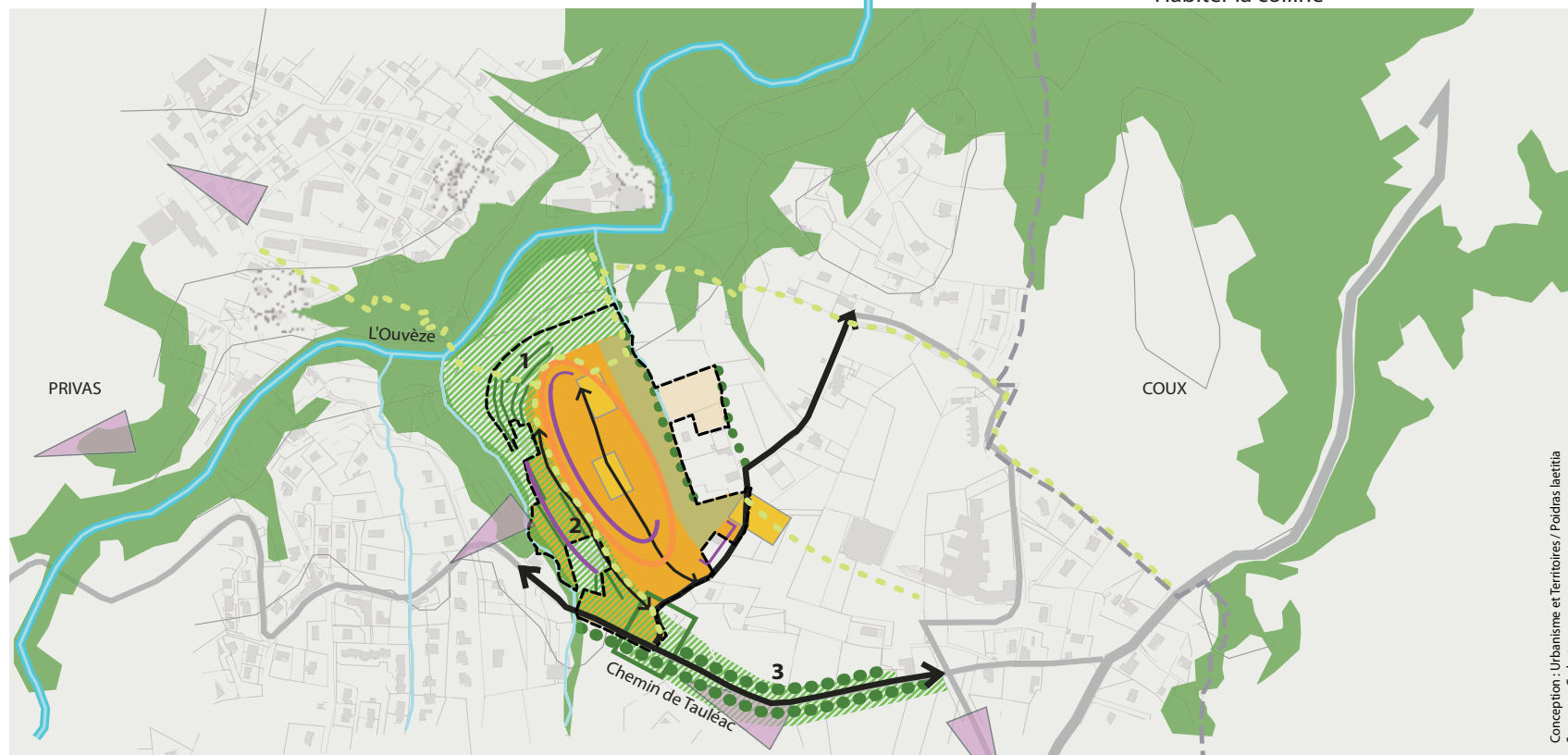
Le PLU, en classant cette partie du territoire communal en zone AUa, permet de s'inscrire dans les perspectives du développement durable.

Enjeux

En effet, il est nécessaire d'avoir une réflexion urbaine globale sur ce grand secteur pour offrir une accroche et un prolongement de qualité avec le collège et plus largement avec la ville et ses quartiers.

Les principaux enjeux sont de permettre l'accueil de nouveaux quartiers d'habitat, dans une gestion foncière rationnelle, une mixité et diversité de logements ; le paysage comme acteur de l'aménagement et du développement.

Orientations d'aménagement : Le quartier de Tauléac
Habiter la colline



Conception : Urbanisme et Territoires / Poidras laetitia
Sources : Cadastre

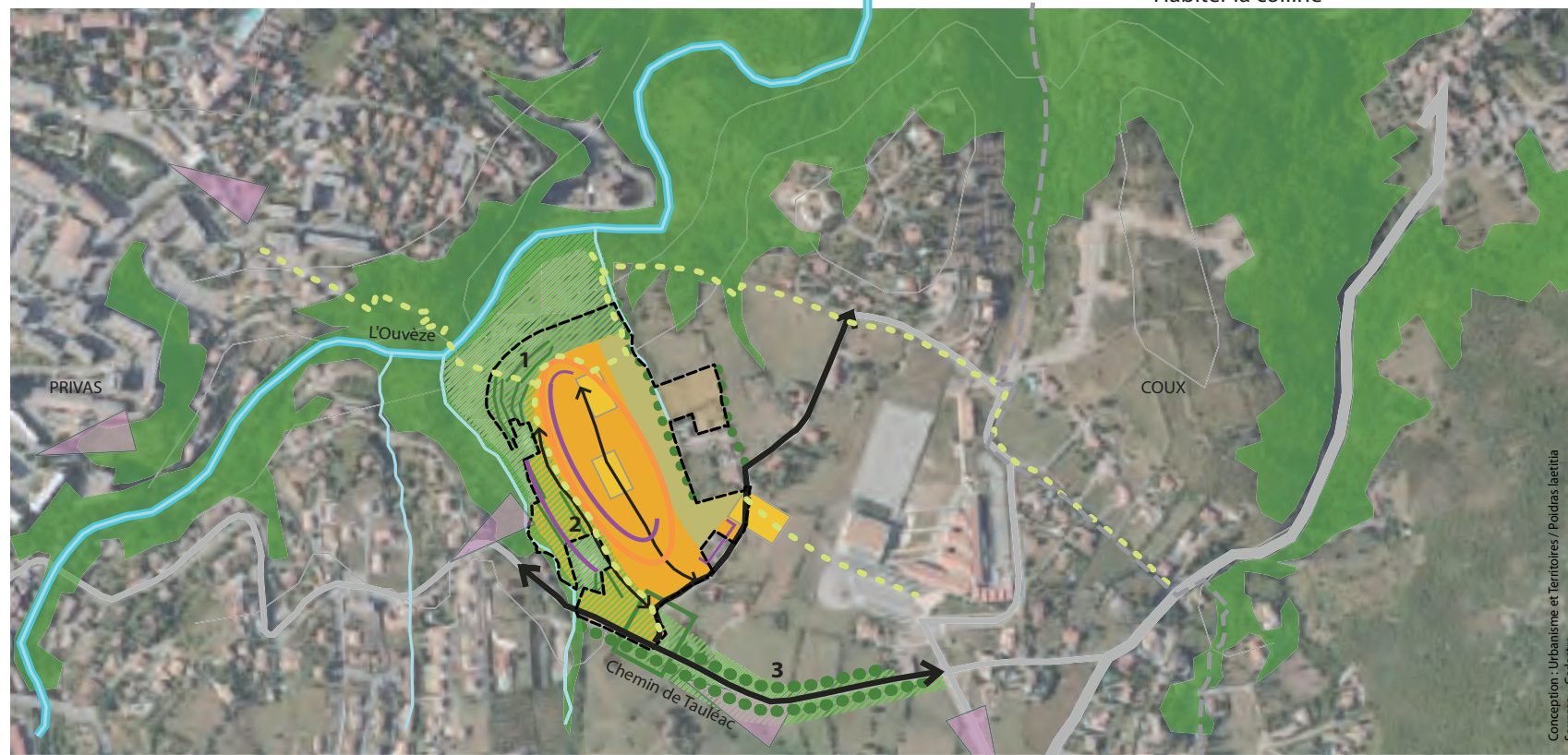
- "Entrée de secteur"**
Séquence urbaine et paysagère à aménager
Maintien et création de murets en pierres
- Principes de liaisons**
 - Montée de Tauléac, Chemin de Tauléac : axes à élargir
 - Voiries internes à créer :
 - Emplacement indicatif parallèle aux courbes de niveaux
- Principales affectations**
 - Habitat individuel groupé et/ou petit collectif
 - Habitat à dominante individuel
- Espaces libres**
 - Espaces publics structurants : places, parkings
 - Espaces végétalisés, jardins familiaux



- Rivière de l'Ouvèze**
Mise en valeur par la création de circulations douces
Patrimoine végétal d'intérêt paysager et écologique
à conserver ou à régénérer (sauf accès existant ou à créer)
- Relief et espaces structurants**
Espaces agro-naturels sensibles
1 Terrasses et espace paysager à protéger
2 Terrasses bâties : maintenir les terrasses préexistantes,
utiliser la pente pour l'implantation des volumes bâtis
- Accompagnement végétal**
3 Chemin de Tauléac : maintenir qualité spatiale,
perspectives sur la plaine, renforcer les haies
- Principe de liaisons douces** (piétons, cyclistes)
Liaisons interquartiers à créer

- ▲ **Perspectives paysagères**
à l'échelle du grand territoire
 - Façade urbaine** à structurer
 - Continuité bâtie à privilégier
Travailler silhouette (densité et forme)
 - Limite communale
- 0 200m

Orientations d'aménagement : Le quartier de Tauléac
Habiter la colline



Conception : Urbanisme et Territoires / Poldas laetitia
Sources : Cadastre

- "Entrée de secteur"**
Séquence urbaine et paysagère à aménager
Maintien et création de murets en pierres
- Principes de liaisons**
Montée de Tauléac, Chemin de Tauléac : axes à élargir
Voiries internes à créer :
Emplacement indicatif parallèle aux courbes de niveaux
- Principales affectations**
Habitat individuel groupé et/ou petit collectif
 Habitat à dominante individuel
- Espaces libres**
Espaces publics structurants : places, parkings
Espaces végétalisés, jardins familiaux



- Rivière de l'Ouvèze**
Mise en valeur par la création de circulations douces
Patrimoine végétal d'intérêt paysager et écologique
à conserver ou à régénérer (sauf accès existant ou à créer)
- Relief et espaces structurants**
Espaces agro-naturels sensibles
1 Terrasses et espace paysager à protéger
2 Terrasses bâties : maintenir les terrasses préexistantes,
utiliser la pente pour l'implantation des volumes bâtis
- Accompagnement végétal**
3 Chemin de Tauléac : maintenir qualité spatiale,
perspectives sur la plaine, renforcer les haies
- Principe de liaisons douces** (piétons, cyclistes)
Liaisons interquartiers à créer

- Perspectives paysagères**
à l'échelle du grand territoire
- Façade urbaine** à structurer
- Continuité bâtie à privilégier
Travailler silhouette (densité et forme)
- Limite communale



0 200m

Orientations d'aménagement

Superficie de la zone : 62.200 m² environ

Emprise constructible pour l'habitat : 52.800 m² environ

Capacité : 98 logements individuels groupés, 2 logements individuels

L'aménagement sera conçu dans la recherche d'une organisation d'ensemble.

Le schéma global d'urbanisation du secteur de Tauléac a pour but d'offrir une cohérence d'ensemble, une urbanisation irriguée par des liaisons hiérarchisées, structurée depuis des espaces publics forts, accompagnée par des aménagements paysagers et privilégiant les principes de l'éco-quartier.

- Un quartier structuré depuis la montée de Tauléac, avec adossement, «greffe» sur le collège. La montée de Tauléac nécessitera d'être recalibrée afin de pouvoir supporter les trafics induits pour le nouveau quartier dans les conditions de sécurité routière. Ce recalibrage, prévu par l'emplacement réservé n°6 b, constitue une condition impérative d'ouverture à l'urbanisation de la zone.
- Développer un véritable quartier avec des secteurs à vocations différentes (individuel groupé, individuel pur, espaces publics, voire services publics et associatifs).

L'aménagement sera conçu dans une recherche de mixité.

- Un quartier désigné comme secteur de mixité sociale (L123-1 16° CU)
- Proposer une forme urbaine travaillée à partir des particularismes locaux, privilégiant une silhouette de hameau perché
- Structurer le secteur en s'appuyant sur les éléments paysagers forts.
- Articuler les espaces, favoriser la «porosité» du quartier jusqu'au collège et ses équipements existants et à venir (école, crèche, ...).
- Hiérarchiser le traitement des voies publiques et des liaisons en fonction de leur usage futur afin d'améliorer leur lisibilité et de préserver la perméabilité du secteur.
- Limiter les dessertes automobiles, mutualiser les parkings.

L'aménagement sera conçu dans une recherche d'intégration paysagère.

- Les éléments de paysage (ruisseaux, boisements, terrasses, murets) contribuant à l'identité des lieux, intégrés à la composition d'ensemble.
- Les travaux de déblais/remblais limités au strict nécessaire.
- Travailler les transitions végétales avec le chemin de Tauléac, la montée de Tauléac, les secteurs d'habitat et les espaces naturels

L'aménagement de la zone devra être conçu dans une démarche environnementale durable de type éco-quartier, notamment :

- Une recherche d'efficacité et de sobriété énergétique (soigner les implantations, orientations, compacités des volumes, typologies des logements, mobiliser les énergies renouvelables, limiter les déplacements automobiles, favoriser les modes doux de proximité).
- Le respect des éléments du relief, les terrasses.
- Des solutions constructives adaptées au terrain afin de limiter la sensibilité technique du sous sol à la construction.
- La gestion du cycle de l'eau (ruissellement) en préservant la perméabilité et l'identité du secteur.
- La prise en compte de la problématique déplacement

Définition des équipements structurants

L'ouverture à l'urbanisation de la zone nécessitera la réalisation préalable des équipements nécessaires à la viabilité des terrains par l'aménageur. Son aménagement se réalisera sous forme d'opération d'ensemble.

Le recalibrage de la montée de Tauléac constitue un équipement structurant de la zone. Sa réalisation par l'intermédiaire de l'emplacement réservé n°6 b est une condition impérative d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Concernant l'assainissement, une desserte de la zone à partir du réseau de collecte des eaux usées existant sous le chemin de Tauléac pourra être réalisée. Cependant, si ce réseau s'avère insuffisant pour répondre aux besoins de la zone, une extension du réseau sous la montée de Tauléac devra être mise en oeuvre. Dans ce cas, les travaux d'extension constitueront une condition impérative d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

L'espace public sur la montée de Tauléac est positionné sur des parcelles de propriété communale et lié à une voirie publique mais sera pris en charge par l'aménageur dans le cadre de l'aménagement global de la zone.