



Commune de Bourg Saint Andéol

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Septembre 2007

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable



SOMMAIRE

RAPPEL	3
SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	4
1 MAITRISER L'URBANISATION	5
1.1 Densifier l'espace actuellement diffus	5
1.2 Répondre à la demande en offrant plus d'espaces à la construction individuelle	8
1.3 Densifier plutôt qu'étaler en zones naturelles	9
1.4 Requalifier les quartiers urbanisés et le bâti existant.....	10
2 ORGANISER DE MANIERE COHERENTE LA CIRCULATION ET LE STATIONNEMENT	12
3 FAVORISER L'ACCUEIL D'ACTIVITES INDUSTRIELLES ET COMMERCIALES SUR LA COMMUNE	17
4 RENFORCER LA PROTECTION DU PATRIMOINE PAYSAGER NATUREL .	18
5 PREVENIR LES RISQUES LIES AUX INONDATIONS ET AU RUISSELLEMENT URBAIN	19
6 RENFORCER L'ATTRACTIVITE TOURISTIQUE ET AMELIORER LE CADRE NATUREL	20
ANNEXES	21
6.1 Table des sigles	21
6.2 Glossaire	21

Rappel

Conformément à l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme « comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

1 Maîtriser l'urbanisation

La population en 1999 est de 7 988 habitants. A moyen terme (10 ans), la volonté communale est d'atteindre les 10 000 habitants.

La volonté est d'accroître l'offre de terrains à bâtir dans les secteurs propices à la construction, c'est-à-dire, là où les réseaux existent et où l'environnement le permet.

1.1 Densifier l'espace actuellement diffus

On constate un étalement de la construction sur la totalité de la commune qui se caractérise schématiquement en 2 poches :

- La Joannade, Gérige, Montjau ; à l'ouest ;
- La Lauze, Chalencon, Béarnaise ; au nord ouest.

L'objectif spatial est d'endiguer cette expansion non maîtrisée jusqu'alors par une densification de ces espaces déjà construits :

- Pour une large partie matérialisée en zone UD sur le PLU. La zone UD du PLU intègre ce que le POS classait en zone NAc et NAd. Le **développement pavillonnaire** se poursuit ainsi jusqu'à la Lopie au Sud, Montjau et la Joannade à l'Ouest, Le Cros et Chalencon au Nord. Ces terrains déjà grandement grignotés par une urbanisation non maîtrisée ne présentent pas de réels enjeux paysagers ni agricoles.



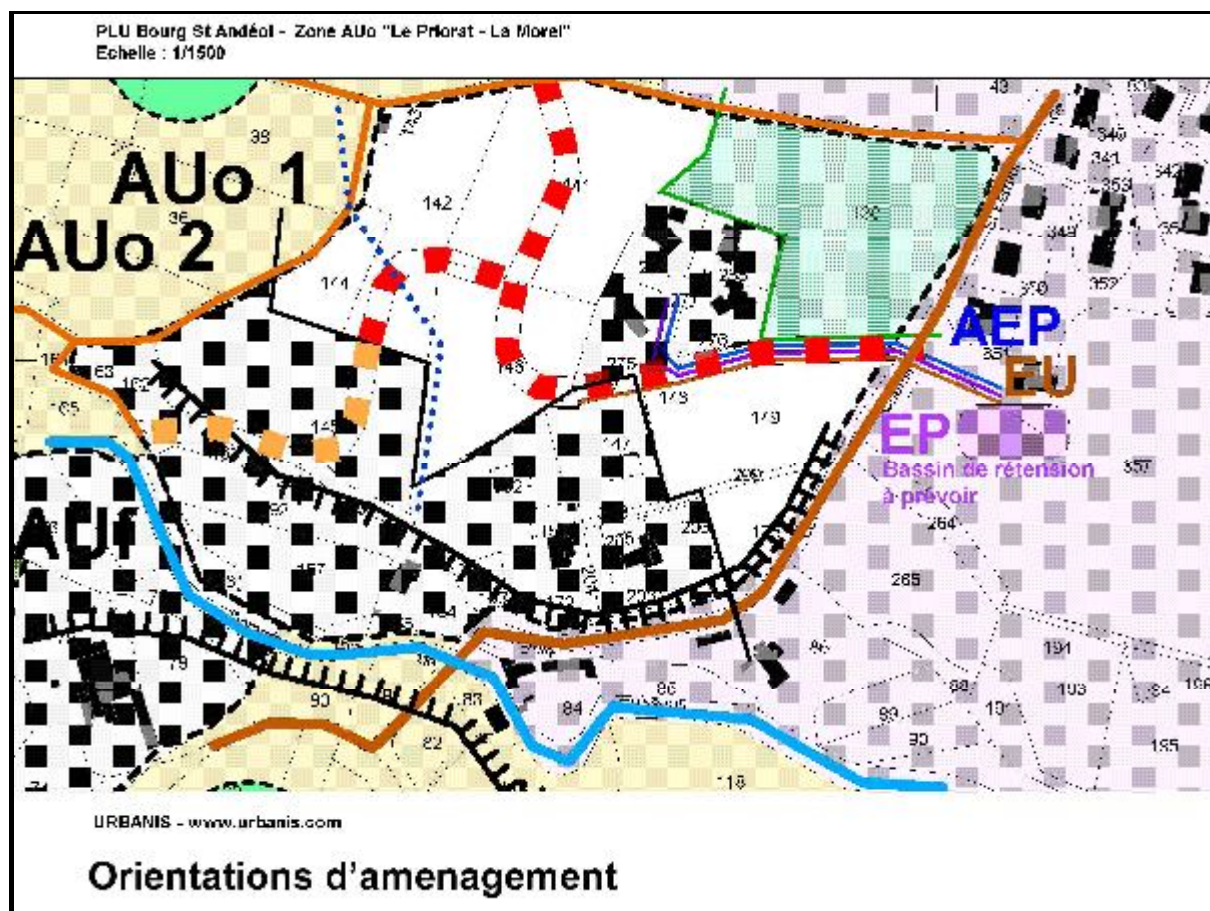
Quartier Montjau



Au nord-ouest : dents creuses à densifier

- Cette densification s'accompagne de réflexion, plus spécifique, localisée sur la cohérence de certains secteurs comme la **zone du Priorat-La Morelle** (environ 7 ha), qui nécessite pour son ouverture à la construction à court terme, un schéma de principe collectif à respecter (AUo).





- La réflexion porte aussi sur **3 zones à urbaniser (AUf)** qui sont des **réservoirs d'expansion** dont l'ouverture ne pourra être envisagée qu'après remplissage cohérent et suffisant de l'espace UD. Ceci impliquera le recours à une révision du PLU avec un plan d'orientation de l'aménagement de chaque secteur, avant l'ouverture de ces zones à l'urbanisation. Ces 3 zones sont : la zone AUf de Claias, la zone AUf de Darbousset, et la zone AUf de Saint-Ferréol.

L'objectif est aussi temporel :

A la date d'approbation du PLU les 3 poches d'urbanisation future, de 44 ha, pourraient s'organiser temporellement de la façon suivante :

1. **La zone AUf de Darbousset**, provenant d'un découpage d'une zone naturelle mal urbanisée, ne compromettra pas le site ni la valeur agronomique très limitée de ce secteur (garrigue). En outre, elle est d'accès simple mais insuffisamment viabilisée.
2. **La zone AUf de Claias** est découpée d'une grande zone agricole d'un seul tenant d'une certaine valeur agronomique, principalement viticole. Compte tenu de sa surface importante à ouvrir à l'urbanisation future, de sa visibilité au nord et de son accès difficile par des chemins privés sinueux actuellement, il conviendra de l'ouvrir

dans un second temps et après que des orientations d'aménagement soient finement précisées.

3. Quant à la **zone AUF de Saint-Ferréol**, son ouverture à l'urbanisation pourra être envisagée selon les besoins sans réel dommage pour l'activité agricole et sans impact paysager notable après viabilisation correcte du secteur en question.

1.2 Répondre à la demande en offrant plus d'espaces à la construction individuelle

En effet, la densification dans les zones précédemment citées n'offrira que quelques possibilités de constructions. S'agissant de quartiers résidentiels où la population est attachée à conserver un cadre de vie de qualité et une unité familiale, il est nécessaire d'offrir des espaces à bâtir nouveaux.

La municipalité a donc pour objectif d'ouvrir à l'urbanisation un secteur propice à un habitat pavillonnaire sur ce qui était la zone d'activités d'**En Cros** (zone Naf au POS). Très peu adaptée à l'implantation d'entreprises en raison de sa localisation, mais aussi parce qu'elle est entièrement viabilisée, elle entrera en partie dans la zone UD du PLU permettant ainsi d'accueillir de nouveaux bourgeois.



Zone d'activité d'En Cros



En Cros : secteur ouvert à l'urbanisation (déclassement Naf en UD)

1.3 Densifier plutôt qu'étaler en zones naturelles

Dans les zones naturelles, il convient aussi de limiter le mitage et la construction.

Dans les **zones agricoles**, s'appuyant sur le bâti existant, les **pastilles N** autorisent l'extension mesurée des constructions, rattachées ou non à une exploitation agricole, à la date d'approbation du PLU.

En zone agricole, il a été effectué un repérage des bâtiments agricoles relevant de l'article L 123 – 3 -1 qui en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination et d'un aménagement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

L'indice ★(étoile) apposé sur les propriétés bâties cadastrées permet de les localiser sur le zonage

Ces mesures évitent un nouveau mitage souvent préjudiciable au site, et préfère renforcer ainsi, le patrimoine existant en le confortant de manière raisonnée c'est-à-dire en réhabilitant ou en réorganisant le bâti traditionnel non encore utilisé à des fins d'habitat. Il s'agira d'occuper totalement l'espace disponible cellule bâtie par cellule bâtie avant d'envisager une extension strictement limitée au 1/3 de l'existant une seule fois. On entend par cellule bâtie, une construction non rattachée à une autre et donc isolée sur une même unité foncière. L'unité foncière étant l'ensemble des parcelles composant une même propriété. Par contre, cette limite ne s'applique pas dans le cas d'une restauration sans extension de bâtiments existants.



Domaine des Amoureux : pastillage N



Château de Vinsas : Pastillage N

1.4 Requalifier les quartiers urbanisés et le bâti existant

Au niveau du centre ancien la commune s'engage dans un processus de **requalification du bâti existant ancien**, avec la mise en place d'une **Opération Programmée pour l'Amélioration de l'Habitat** sur le centre ville, qui a notamment pour objectif de produire du logement locatif et de résorber la vacance et l'insalubrité.

Parallèlement une **opération façade** est mise en place sur le centre ancien. Il s'agit d'une volonté d'embellissement de la ville et de valorisation de l'architecture locale.

Le quartier Saint-Michel fait l'objet d'une réhabilitation. Les bâtiments communaux du Charnève et de St Michel sont en cours de restructuration par Vivarais Habitat et par l'ALVR (association logement vallée du Rhône) pour faire de ces locaux inadaptés une quinzaine de logements locatifs sociaux de qualité. Ces travaux valoriseront ce bâti existant.



Projet Saint Michel



Projet Charnève

L'instauration d'une Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) sur tout le centre ancien est envisagée. Actuellement, l'application de la consultation obligatoire sur un rayon de 500 mètres des monuments historiques concerne un large territoire, dans et autour des zones UA et UB. Une gestion plus cohérente de l'architecture des bâtiments est souhaitable. La ZPPAUP de part une délimitation plus appropriée (cônes de visibilité) et de part un règlement plus adapté au secteur permettra une consultation des services du SDAP (Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine) plus réaliste.

Un emplacement réservé est prévu dans le **quartier de la Rochette** pour permettre sa restructuration. Un aménagement qualitatif destiné à améliorer le cadre de vie des habitants et la mixité sociale est projeté. Ceci permettra par la réalisation d'un habitat semi-horizontale, de créer un quartier de transition entre les lotissements résidentiels et l'habitat collectif dense et vertical situé à proximité.



Quartier de la Rochette : emplacement réservé pour habitat semi-horizontale



Quartier de la Rochette : habitat collectif dense

Deux projets sont en cours d'étude et concerne une vingtaine de maison en location (ADIS SA HLM) et un projet de maison individuelle en location accession (Vivarais Habiat).

2 Organiser de manière cohérente la circulation et le stationnement

La ville de Bourg Saint Andéol est desservie par un réseau viaire relativement important avec :

- La route nationale RD86 et la départementale D190 du Nord au Sud,
- Les routes départementales D358 et D59 d'Est en Ouest.

Les routes départementales D4, D358 et D59 convergent vers le centre bourg et suscitent des problèmes d'engorgement avec des carrefours mal adaptés et souvent dangereux. L'axe Nord Sud pose aussi des problèmes notamment lors des inondations.

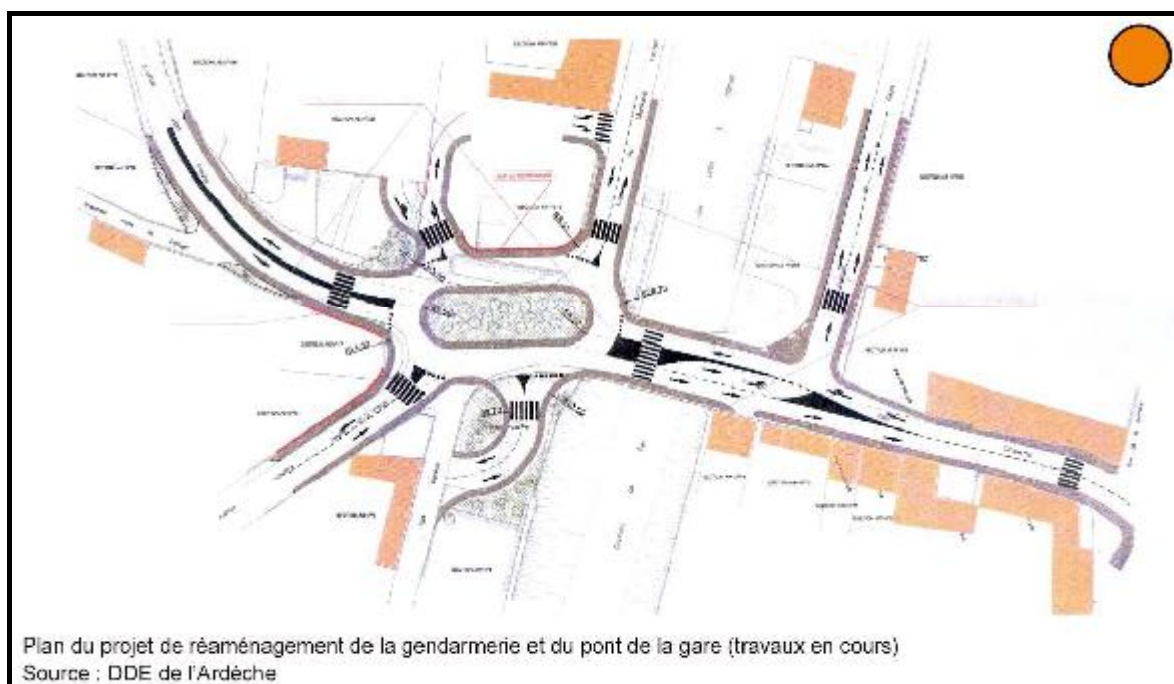
Il est prévu à terme, pour limiter la circulation de transit sur les routes départementales et contribuer ainsi à une meilleure qualité de vie dans le centre bourg de reporter les flux de circulation sur des axes secondaires.

Aussi de futurs projets tels que la maison des arts du clown et du cirque avenue Marc Pradelle et Avenue de Tourne, la médiathèque dans le Parc Pradelle... généreront des flux nouveaux et auront une incidence sur la trame urbaine et le stationnement.

Il s'agira en fait de **fluidifier le trafic** et **limiter l'impact des poids lourds** en centre-ville.

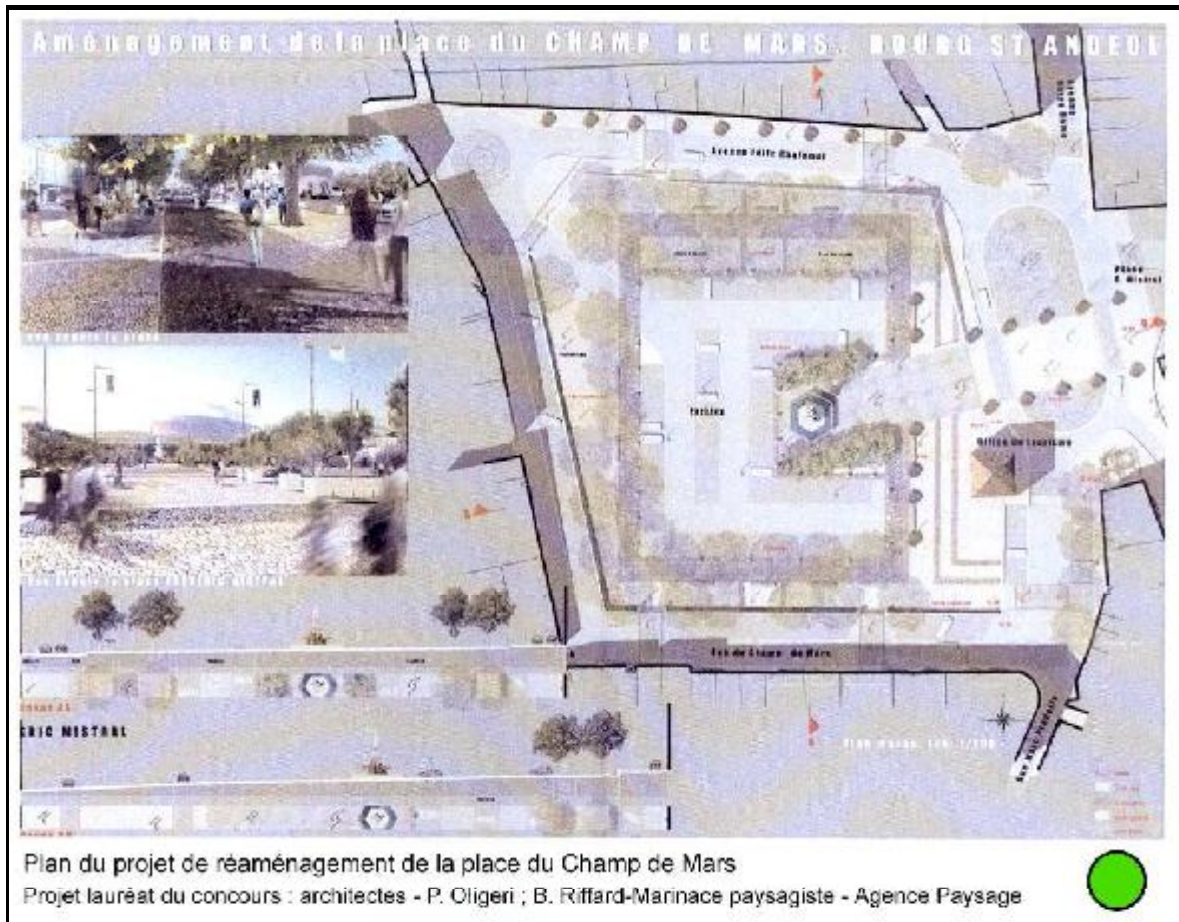
De ce fait, une réflexion globale a été menée au niveau du schéma de circulation avec notamment la réalisation de giratoires qui sécurisent la circulation, à savoir :

- L'aménagement du carrefour de la gendarmerie : réalisé

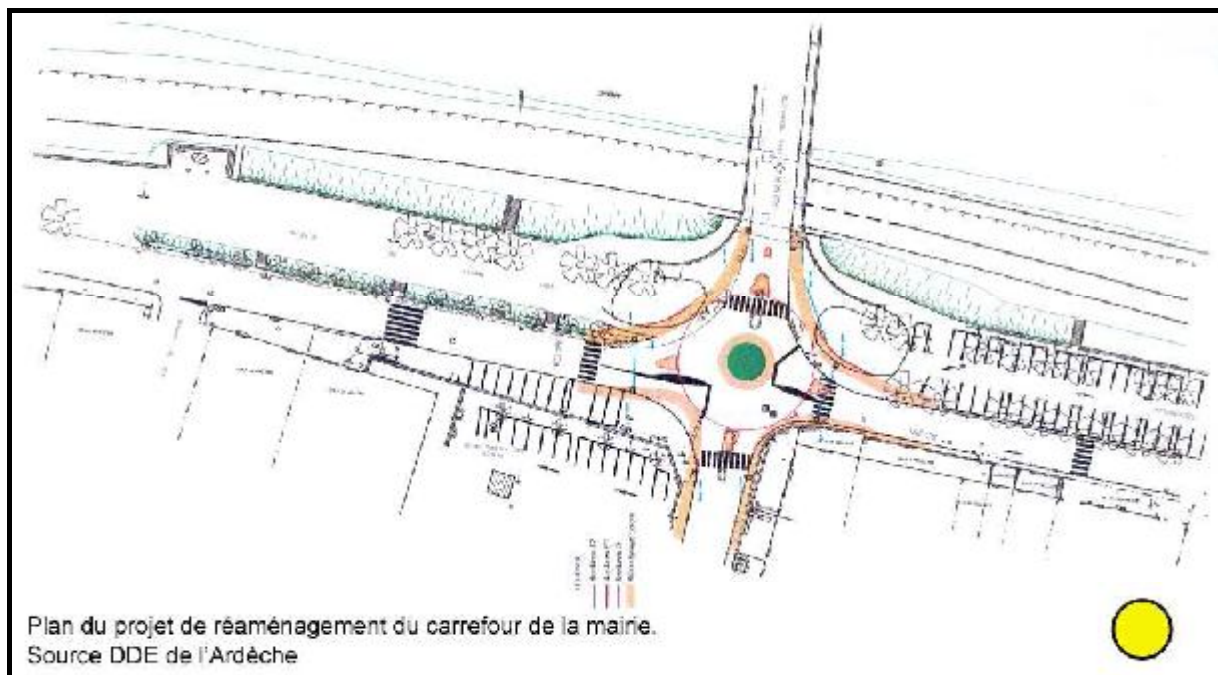


Plan du projet de réaménagement de la gendarmerie et du pont de la gare (travaux en cours)
Source : DDE de l'Ardèche

- L'aménagement de la Place du Champ de Mars avec le réaménagement du carrefour : en cours de définition



- L'aménagement du giratoire de la Mairie : réalisé



- L'aménagement du carrefour sud de la ville : première tranche réalisée, reste tranche conditionnelle



De nouveaux sens de circulation ont été mis en place pour tenir compte de la réalisation de ces projets. Ainsi divers principes de circulation ont été définis selon la catégorie de véhicules (légers ou poids lourds) mais aussi l'organisation de la circulation lorsque la déviation est fermée à cause des crues du Rhône.

Dans un second temps, les réflexions ont porté sur les voies suivantes :

- rue St André, rue du Champ de Mars et Avenue Marc Pradelle

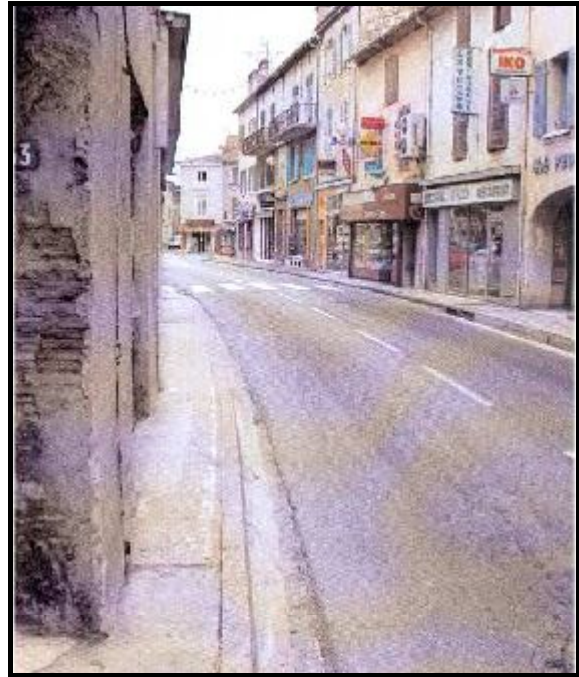


Rue Saint André



Rue du Champ de Mars

- avenue Jean Jaurès (avant réaménagement)



- Quais Madier de Montjau et Tzélépoglou



- Carrefour rue Paul Sémard/quai Fabry

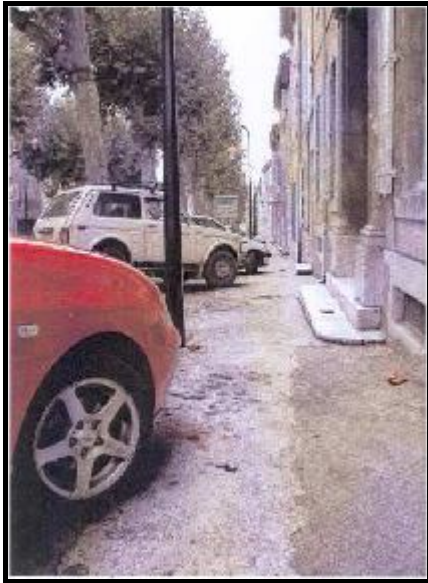
En terme de stationnement, un nouveau parking a été réalisé à la Gare sur des terrains acquis par la commune à la SNCF. Celui-ci a constitué une alternative temporaire à celui du Champ de Mars pendant les travaux.

Pour tout détail se reporter au schéma général de circulation effectué par le CAUE de l'Ardèche de février 2006.

- Place de la Madeleine



- Boulevard Edouard Rambaud



3 Favoriser l'accueil d'activités industrielles et commerciales sur la commune

La réflexion concernant l'accueil des activités sur la commune a abouti :

- Compte tenu des difficultés économiques que connaît la ville de Bourg-Saint-Andéol ; notamment avec la fermeture de la société NOVOCERAM et la suppression des emplois qui en découle, la commune a décidé de **maintenir les possibilités d'extension et d'accueil de nouvelles activités** (zones UY). Ces nouvelles zones orientent les activités qui pouvaient être accueillies sur le secteur d'En Cros sur un **axe Nord/Sud affirmé** et également sur la zone de Fonjougé.



Offre foncière en bordure de la RD86



Potentiel foncier de la ZI de Fonjougé

Une zone réservée également à l'accueil d'activités commerciales est créée au PLU (zone UYco).

4 Renforcer la protection du patrimoine paysager naturel

La commune de Bourg-Saint-Andéol possède un patrimoine paysager et naturel riche. Il s'agira de :

- **conserver** en grande partie les **terres agricoles**, puisque la volonté est de densifier les espaces déjà partiellement urbanisés (Montjau). Ainsi les **terroirs AOC et côte du Rhône Village** sont totalement préservés.
- **Préserver la forêt** en général, notamment les bois du Laoul, du Sorbier, de bois Redon par le maintien d'un espace tampon fermement inconstructible entre la lisière du bois et les zones urbanisables.
- **Prévenir les risques de pollution** : la ressource en eau potable est assurée par plusieurs captages dont le principal est la station de Gérige. Des périmètres de protection ont été définis par des rapports géologiques. Ceux-ci se matérialisent dans le PLU par une inconstructibilité totale dans le périmètre immédiat, et soumis à des prescriptions spécifiques dans les périmètres rapprochés.
- Dans les zones constructibles, afin de contenir le fort mitage existant, et de densifier ces espaces, plutôt que d'en créer de nouveaux, le PLU classe ces secteurs en UD. Confrontés aux difficultés d'extension du réseau collectif d'assainissement en raison du relief et dans l'impossibilité totale et justifiée de raccordement, toute demande de construction devra faire l'objet d'une **étude pédologique**, d'aptitude des sols à recevoir un assainissement autonome. Celle-ci sera réalisée par un bureau d'études compétent qui précisera les caractéristiques techniques du système à mettre en place sur la ou les parcelle(s). Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) se chargera du contrôle du dispositif d'assainissement conformément aux critères définis par le bureau d'études et joints à la demande de permis de construire.

5 Prévenir les risques liés aux inondations et au ruissellement urbain

La municipalité attache une importance particulière aux problèmes des risques sur l'ensemble du territoire communal, en premier lieu les risques liés au Rhône et à ses crues. Il s'agira de **limiter les constructions à usage d'habitation dans les secteurs les plus critiques**. Un secteur inondable (trame spécifique au zonage) identifie ces zones au PLU et indique les prescriptions particulières qui s'y appliquent.

Une réflexion spécifique à l'occasion de la révision du POS concernant la **gestion des eaux pluviales** sur l'ensemble de la commune a été menée. A la suite d'une étude d'un bureau spécialisé, sur le bassin versant du ruisseau du Lauzas, il est apparu nécessaire et obligatoire de réguler l'écoulement des eaux de pluies dans tous les secteurs de la commune, afin d'éviter que les ruisseaux ne se transforment en torrent qui génèrent des inondations dévastatrices en contrebas. Il en résulte que tout constructeur devra prévoir un aménagement particulier de type **bassin de rétention** sur chaque projet. En effet, la commune oblige la réalisation d'un bassin de rétention pour la gestion de ses eaux pluviales en conformité avec la réglementation de loi sur l'eau mais aussi en deçà de cette loi (moins d'1 ha), en fonction des contraintes topographiques et hydrogéologiques locales.

Cette réflexion a permis d'identifier **2 emplacements réservés** propices à l'aménagement d'un bassin de rétention régulant le débit de rejet du ruisseau du Lauzas évitant ainsi les problèmes d'embâcle.

6 Renforcer l'attractivité touristique et améliorer le cadre naturel

Malgré la présence du Rhône, il n'existe pas de lieu de baignade et d'activités directement lié à la présence de l'eau.

Un secteur NL de loisirs dans le secteur du Chenevier a été identifiée pour permettre le développement touristique avec notamment un **accès possible au Rhône**. La maison du Canoë assurera la liaison entre la ville et le fleuve. La proximité immédiate du camping conforte la vocation touristique de cet espace.



Secteur Chenevier



Maison du canoë

Aussi, le cadre naturel est historiquement présent par le **ruisseau de Tourne**, ses goults et ses fontaines. Le vallon de Tourne et les fontaines du centre-ville font l'objet d'une attention particulière. Après la mise en lumière du site, la municipalité a mis en œuvre la réhabilitation et la mise en eau des grandes fontaines.



Vallon de la Tourne



Lavoir

ANNEXES

6.1 Table des sigles

ABF	Architecte des Bâtiments de France
AOC	Appellation d'Origine Contrôlée
DDE	Direction Départementale de l'Équipement
DIREN	Direction Régionale de l'Environnement
DRAC	Direction Régionale des Affaires Culturelles
EBC	Espaces Boisés Classés
Loi SRU	Loi Solidarité et Renouvellement Urbain
OPAH	Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PLU	Plan Local d'Urbanisme
POS	Plan d'Occupation des Sols
PPR	Plan de Prévention des Risques
RGA	Recensement Général Agricole
SAU	Surface Agricole Utile
SDAP	Service Départemental d'Architecture et du Patrimoine
SPANC	Service Public d'Assainissement Non Collectif
RD	Route Départementale
RN	Route Nationale
ZAC	Zone d'Aménagement Concerté
ZICO	Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique
ZPPAUP	Zone de protection du patrimoine Architectural Urbain et Paysager

6.2 Glossaire

Cellule bâtie : sur une même unité foncière, construction isolée des autres constructions.

Unité foncière : ensemble des parcelles composant une même propriété.