
Conseil municipal

Points « foncier » et « urbanisme »

Jeudi 19 décembre 2019

Points à l'Ordre du Jour

- Principe de Déclassement d'une partie du parking de l'octroi
- ITDT : Adhésion à la charte des écoquartiers et Modification n°1 du PLU
- Modification n°2 du PLU : adaptation du document après 18 mois d'instruction
- Avis sur le PLU de Saint-Jean de Muzols

Déclassement d'une partie du parking de l'Octroi en vue de l'Implantation d'un cinéma



Objectifs

- Moderniser l'offre et répondre aux besoins et normes actuels
- Augmenter le nombre de salles et de sièges (impossible sur le site existant)
- Conserver la proximité avec le centre ville et attirer une nouvelle population
- Permettre l'implantation d'un équipement locomotive

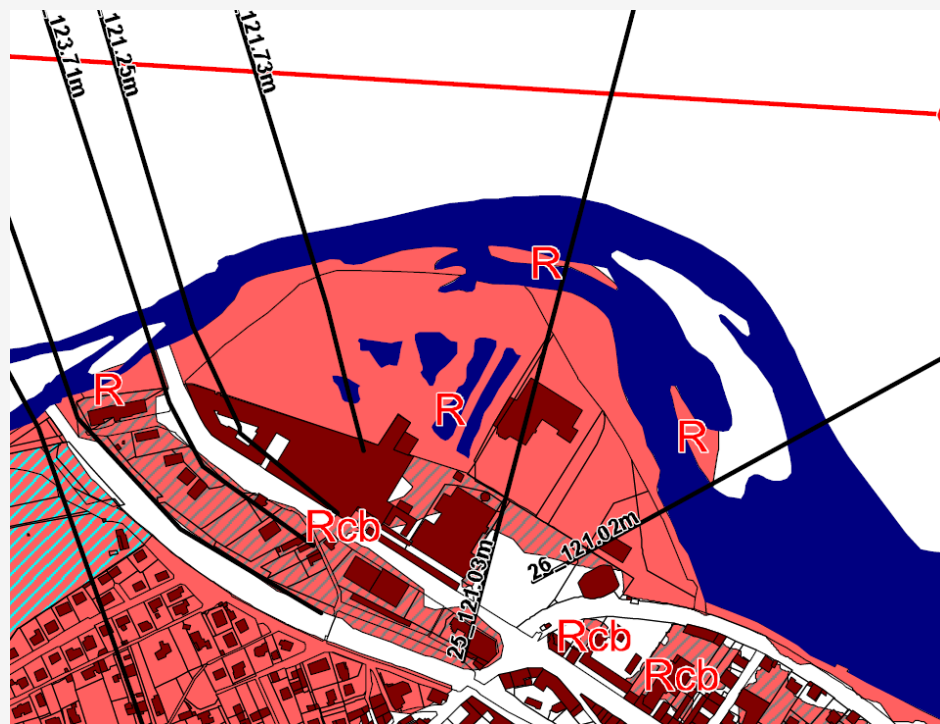
Déclassement d'une partie du parking de l'Octroi en vue de l'Implantation d'un cinéma



Principes

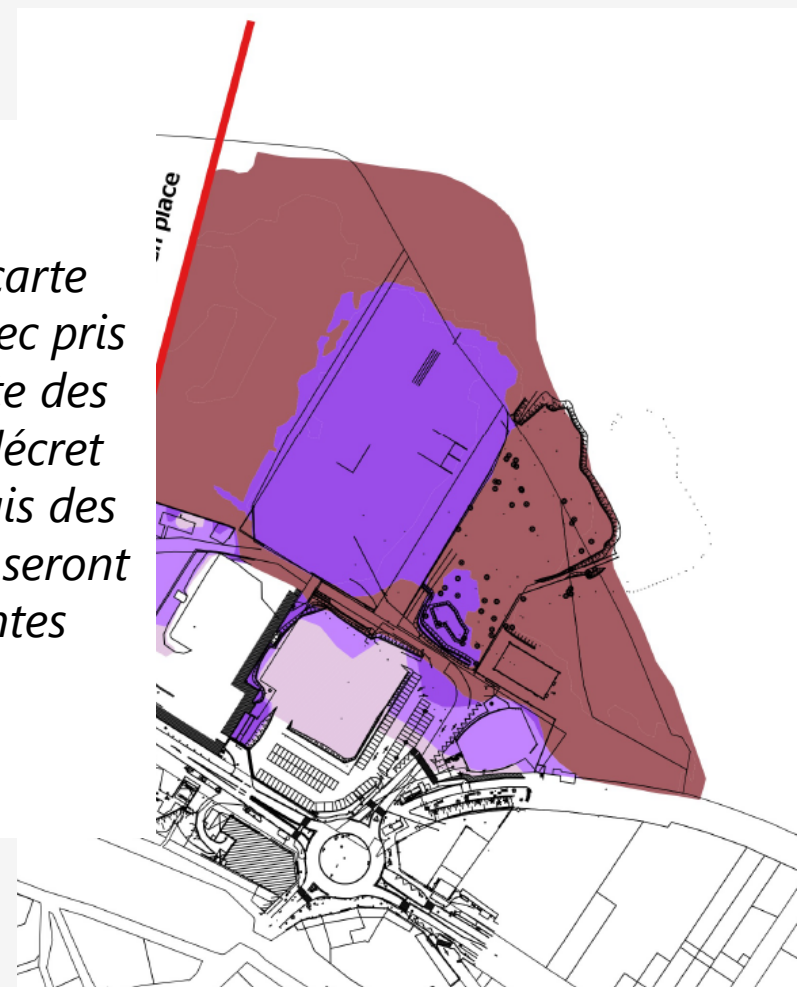
- Implantation sur la partie basse du parking
- Ne pas impacter le fonctionnement de la gare routière
- S'articuler facilement avec la poursuite du projet

S'intégrer dans un aléa « Inondation » en évolution



*Avant : projet de
PPRI*

*Après : carte
d'aléas avec pris
en compte des
digues (décret
PPRI), mais des
règles qui seront
différentes*



Profiter de ce projet à court terme pour faire évoluer l'offre de stationnement



*Places Stationnement public +
extension (a minima 180 places)*



*Places ciné
accessibles au public*

Aujourd'hui :

- 160 places publiques gratuites + 10 places sur aire de services camping cars

Demain :

- **A minima 210 places**
- Aire de services camping cars sur terrain ITDT + celle existante vers la MPT

Proposition de déclassement



Tendre vers un quartier exemplaire

S'intégrer dans la démarche Ecoquartier



Profiter d'un réseau et d'un accompagnement spécifique pour préparer la ville de demain



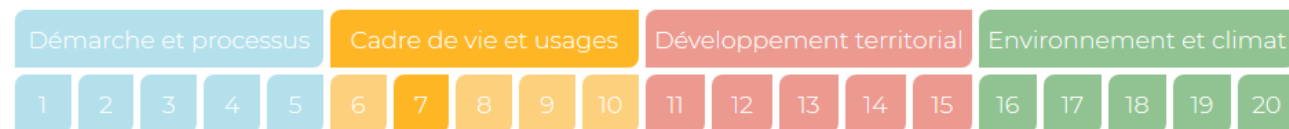
1^{ère} ville ardéchoise et 2^{ème} commune du département

Tendre vers un quartier exemplaire

Autour des 4 thématiques du développement durable :

- Démarche et processus
- Cadre de vie et usages
- Développement territorial
- Environnement et climat

Réfléchir à des critères innovants pour inscrire le quartier dans une vision d'avenir



Engagement n° 7

Mettre en œuvre les conditions du vivre-ensemble et de la solidarité

← Référentiel classique →

NOTION 1 : DIVERSITÉ SOCIALE

- Comment votre projet permet-il d'accueillir une diversité de ménages et de modes de vie ?
- Comment votre projet répond-il aux objectifs de la politique locale de l'habitat ? Votre projet participe-t-il au parcours résidentiel sur votre territoire ?

NOTION 2 : INTIMITÉ ET VIVRE ENSEMBLE

- Qu'avez-vous prévu (et/ou réalisé) pour permettre d'« habiter » dans de bonnes conditions, notamment pour préserver l'intimité des habitants ?
Exemples : traitement des espaces extérieurs privatifs ou semi-privatifs, modes de gestion spécifiques
- Quels sont les lieux favorisant les interactions sociales, les pratiques collectives et les projets citoyens ?
Exemples : espaces mutualisés, jardins collectifs, habitat participatif, animation des espaces publics

NOTION 3 : SOLIDARITÉS

Modification n°1

Pourquoi initier deux modifications

- **Dissocier deux procédures qui, sur le fond et sur leurs enjeux, sont très différentes**
- **Identifier clairement le projet ITDT et permettre aux habitants de s'exprimer dessus plus facilement lors de l'enquête publique**
- **Une concertation spécifique pour ITDT**
- **Mettre en place un réel suivi sur l'avancement du projet ITDT**

Modification ITDT



- **Lever le périmètre d'attente**
- **Introduire dans le règlement et dans les OAP les règles permettant de le mettre en œuvre**

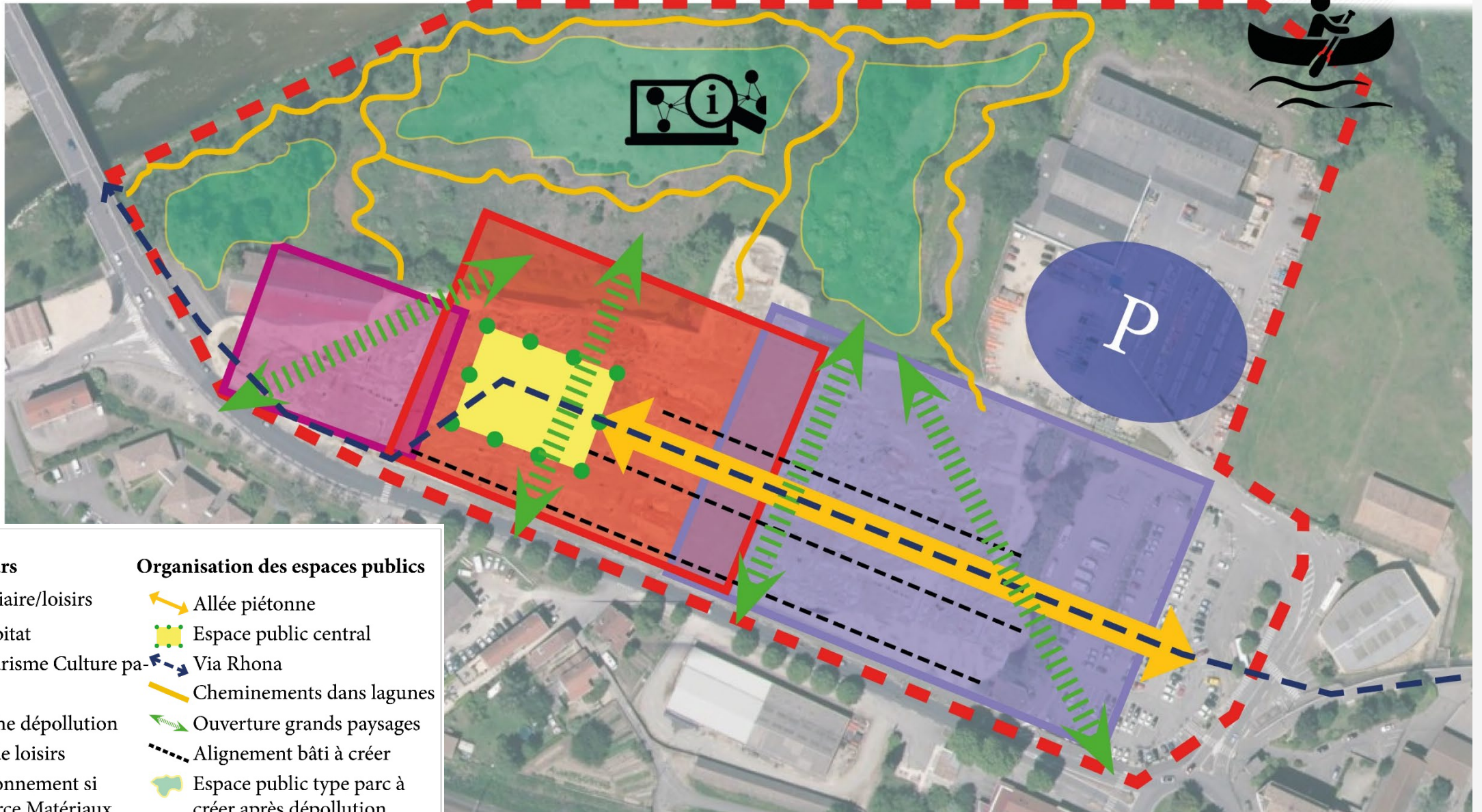
Modification ITDT

- **Pour lever le périmètre d'attente, **nécessité de valider un projet d'aménagement global****
- **A la fois les éléments de programmation**
 - **ET des principes d'aménagement**







Les principes d'aménagement

- Installer un équipement vitrine, le cinéma, moteur de l'opération
- Conserver un axe central piéton et cycliste, développer les mobilités alternatives : covoiturage, parking-relais, camping cars
- Encadrer la partie dédiée au logement et travailler sur l'intergénérationnel ;
- Proposer une vocation économique en lien avec l'animation, le ludique, le divertissement ;
- Faciliter la dépollution des sols, notamment dans la partie des lagunes, et créer une dynamique de recherche ;
- Aménager un espace public central, fédérateur ;
- Affirmer une visibilité et une connexion fortes avec les lagunes, futur parc urbain, et les grands paysages environnants ;
- Réduire visuellement la place de la voiture en regroupant les stationnements ;
- Afficher une vocation patrimoine/culture/ tourisme autour du bâtiment de la Halle Nord.








Schéma de Principe de la requalification du secteur ITDT



Vocation des secteurs

-  Dominante tertiaire/loisirs
-  Dominante Habitat
-  Dominante Tourisme Culture patrimoine
-  Pôle de recherche dépollution
-  Base nautique de loisirs
-  Possibilité stationnement si départ Commerce Matériaux

Organisation des espaces publics

-  Allée piétonne
-  Espace public central
-  Via Rhona
-  Cheminements dans lagunes
-  Ouverture grands paysages
-  Alignement bâti à créer
-  Espace public type parc à créer après dépollution

Mettre en place une concertation avant l'enquête publique



Proposition :

Exposition sur 3/4 semaines avec 2 ou 3 panneaux qui présentent l'histoire, les difficultés, les enjeux et les perspectives du site

ET

3 demi/journées en présence de techniciens aux services techniques pour présenter, expliquer, décrire, répondre aux questions...

Modification n°2

Principaux points traités :

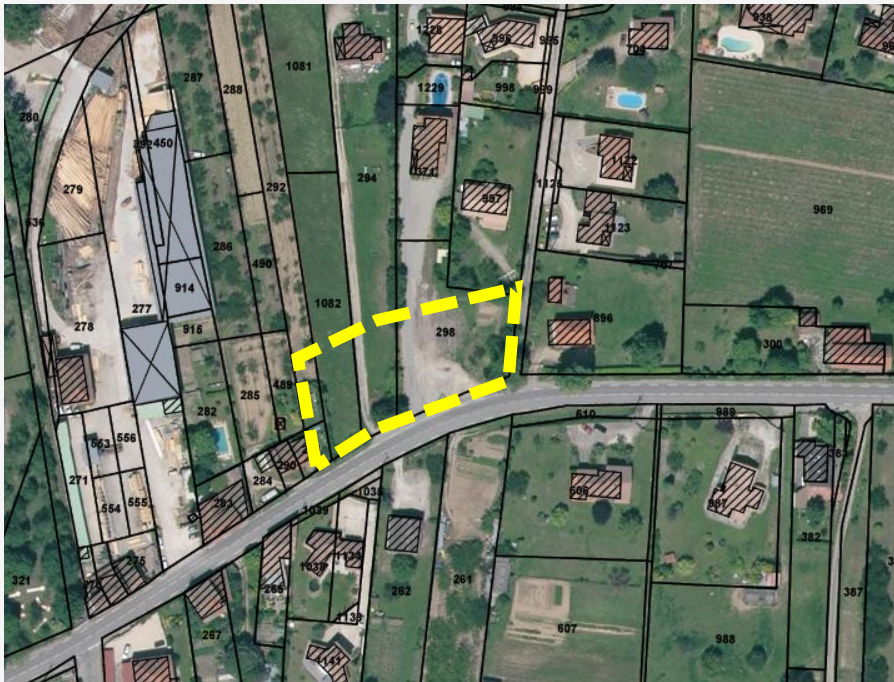
- Clarification de la rédaction du Règlement (reculs, construction sur limite, hauteurs...)
- Modification/suppression d'emplacements réservés, ainsi que l'ajout emplacement en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage
- Adaptation de l'OAP de la zone AUa « Route de Lamastre »
- Protection des vignes en zones U
- Autorisation des projets portés par les Cuma en zone Agricole

Des adaptations réglementaires nécessaires après 18 mois d'utilisation

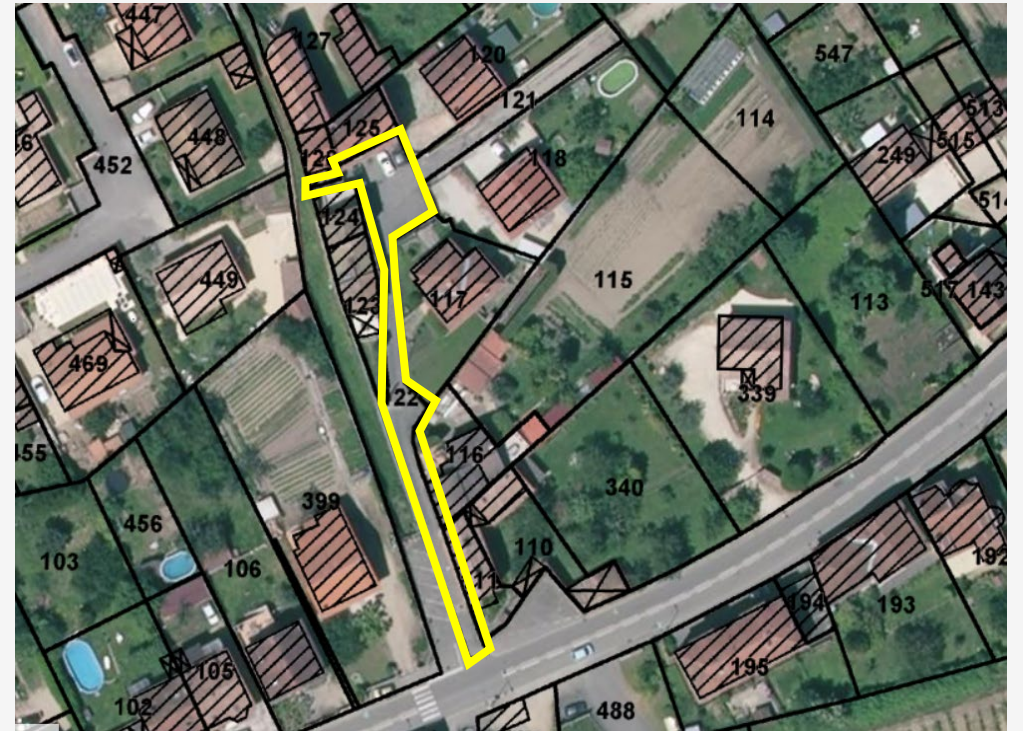
UB	1	<ul style="list-style-type: none"> → Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services les avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945 	<ul style="list-style-type: none"> → Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services sur les parties des avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945 concernées par la servitude graphique «interdiction de changement de destination» 	<p>La servitude graphique ne concerne pas forcément la totalité des voies citées</p>
x	6.3	<p>Les constructions s'implanteront:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'«alignement obligatoire» → Sur alignement dans le respect de l'article UB10 ou avec un recul d'au minimum 3m 	<p>Les constructions s'implanteront:</p> <ul style="list-style-type: none"> → Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'«alignement obligatoire» → Sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3m, dans le respect de l'article UB10 	<p>Le renvoi à l'article UB10 concerne les deux points cités, et doit donc figurer en fin de phrase pour éviter la confusion</p>

Principale évolution : encadrement des hauteurs plus strict en zone Uc (zone résidentielle)

Suppression de deux emplacements réservés route de Lamastre

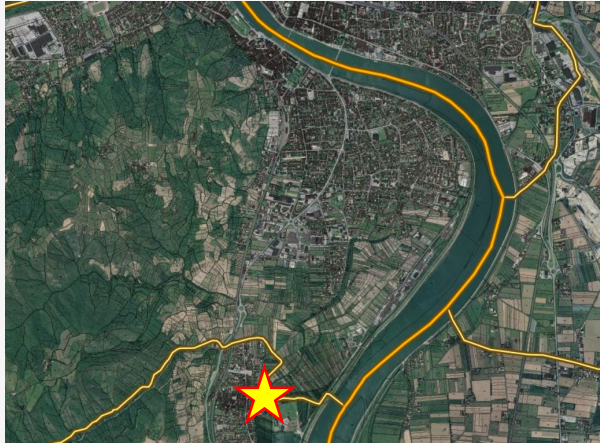


Aire de retournement : projet plus d'actualité

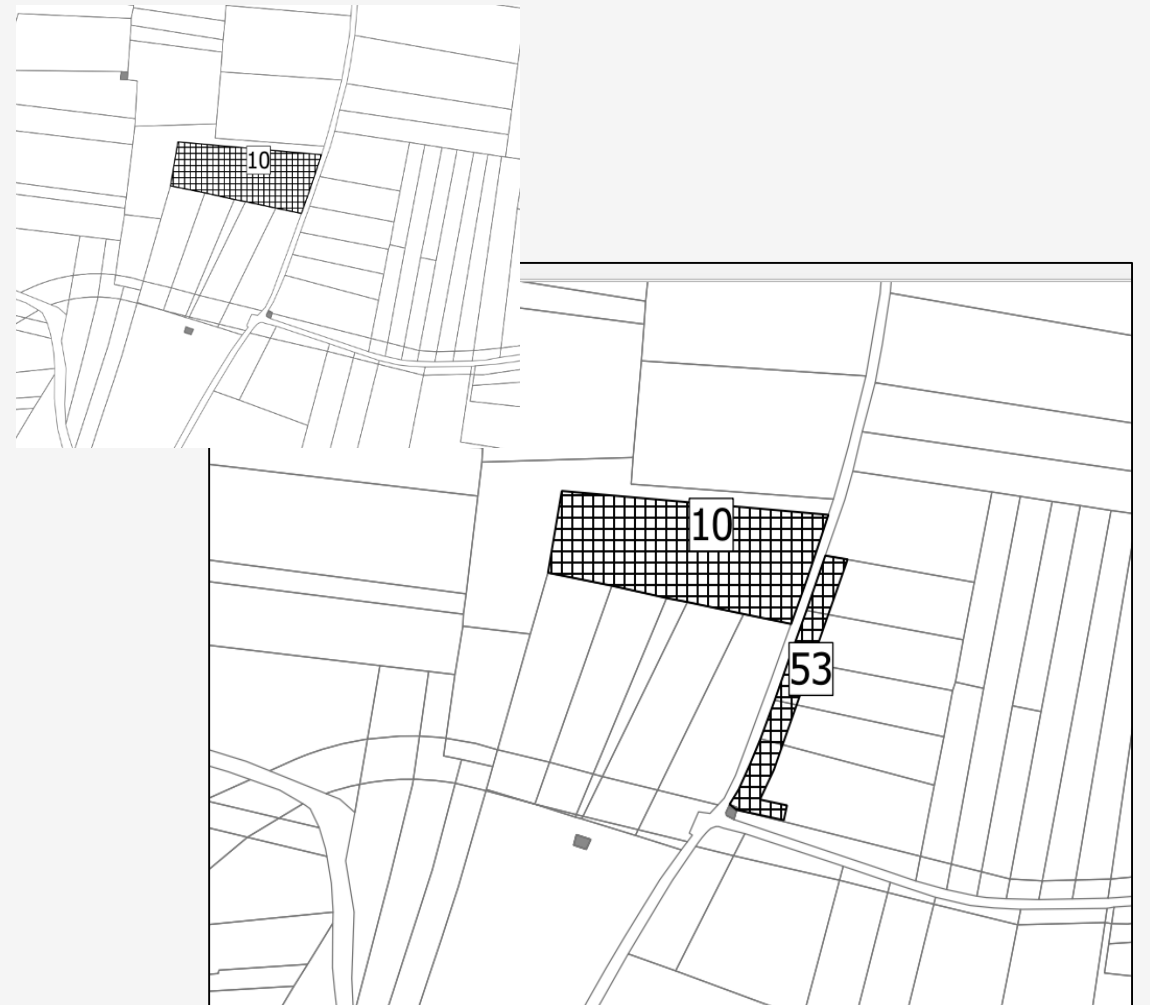
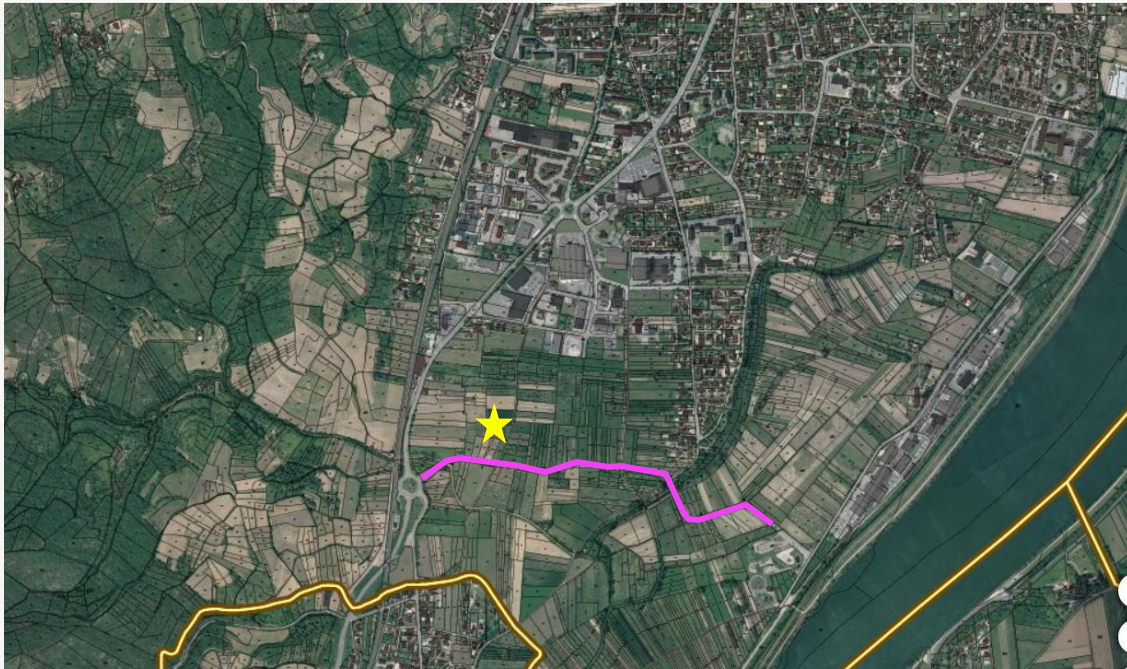


Chemin de l'Hermet : régularisation de voirie

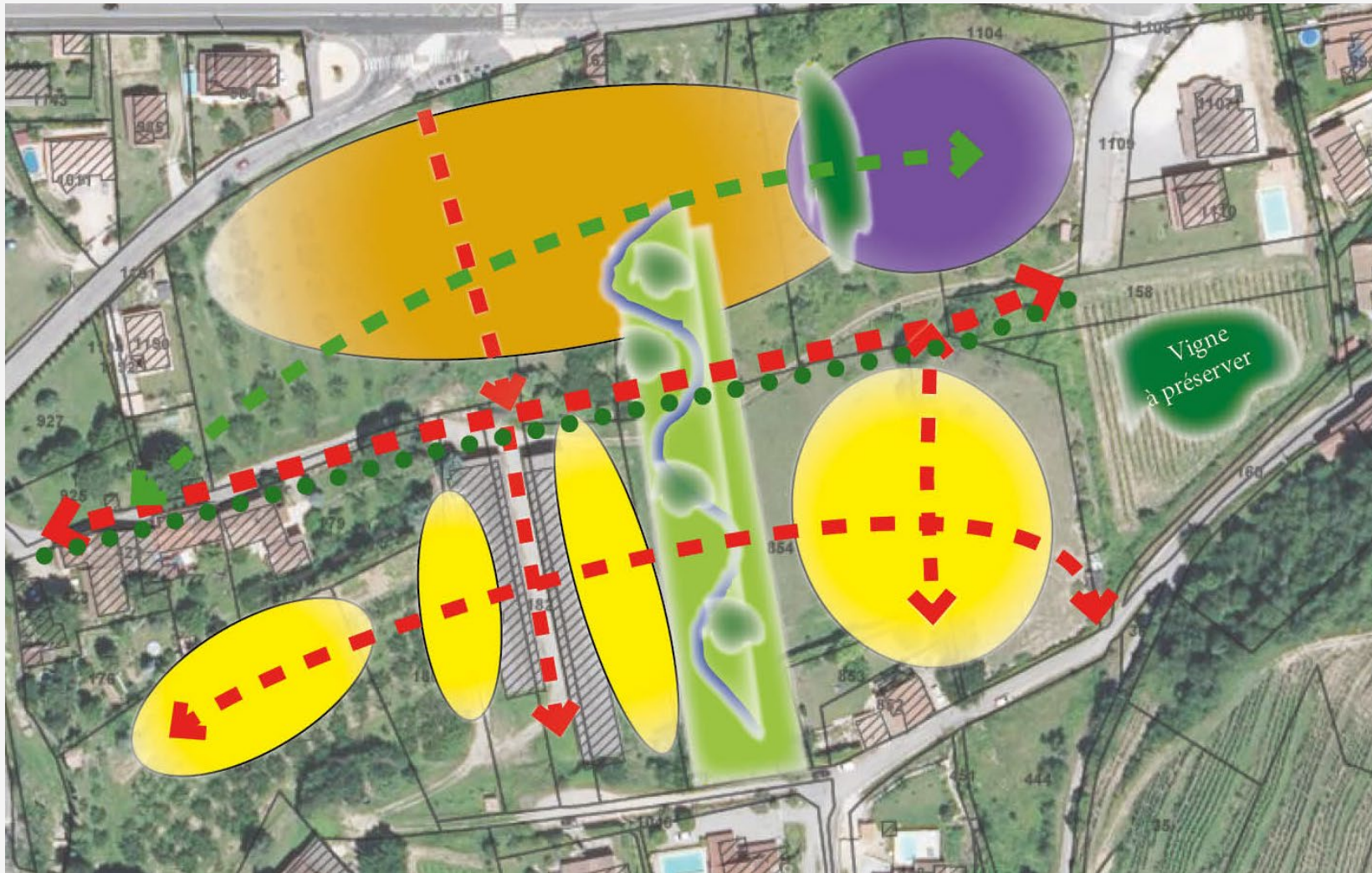
Adaptation d'un emplacement réservé pour la commune de Mauves



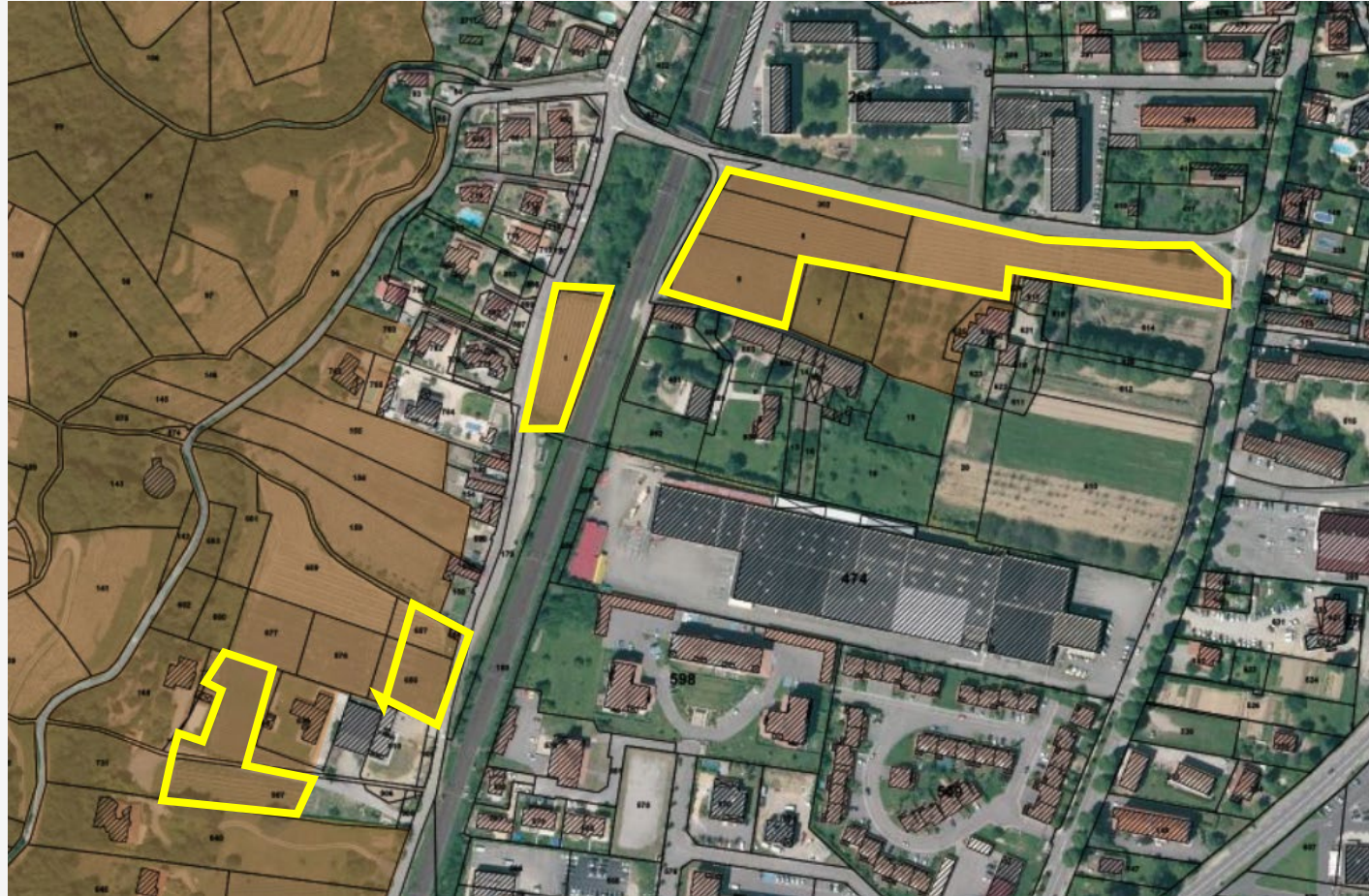
Ajout d'un emplacement réservé en lien avec l'aire d'accueil des gens du voyage



Adaptation d'un OAP Route de Lamastre



Meilleure protection des vignes plantées AOC en zone urbaine



Avis sur le PLU de Saint-Jean de Muzols



Quelques chiffres clés du projet

Objectifs 190 logements sur 10 ans

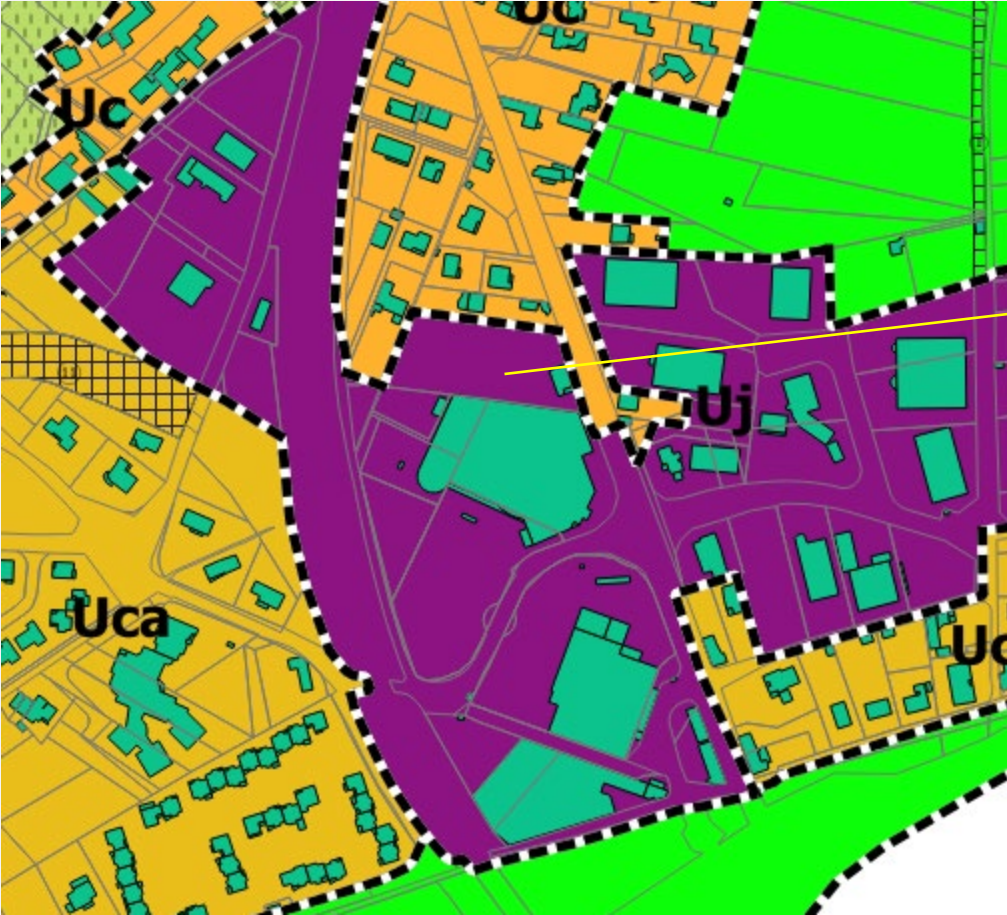
10ha constructibles dans le PLU

➤ ***Soit une réduction de 12ha***

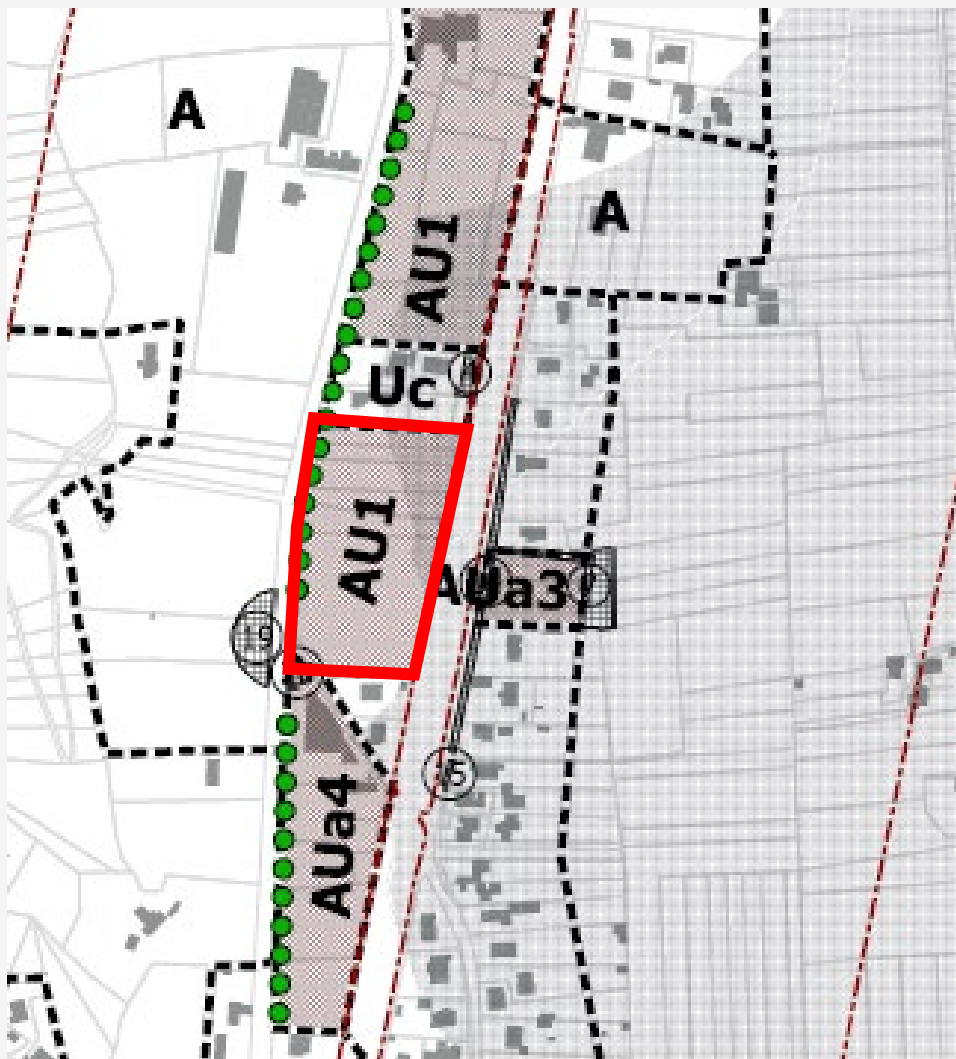
➤ ***Peu de potentiel foncier économique
(PPRI impacte fortement la commune)***

➤ ***Souhaite conserver la quasi-totalité
(95%) des EBC***

Développement de l'Intermarché



1,5ha pour une zone d'activités, au nord



Renforcement de l'attractivité touristique de la gare du Mastrou



Ce que cela signifie:

- **Un secteur spécifique**
Qui permet uniquement une construction en lien avec l'activité touristique