

REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA GARE A PRIVAS



UN TERRAIN VAGUE AUX PORTES DE
LA VILLE

PRIVAS – Ardèche - 07

REQUALIFICATION DU SECTEUR DE LA GARE A PRIVAS

UN TERRAIN VAGUE AUX PORTES DE LA VILLE

PRIVAS – Ardèche - 07

AVERTISSEMENT

- Le PIND est un premier test qui permet à l'élève ingénieur de s'évaluer (et d'être évalué par les enseignants), de prendre conscience des connaissances acquises mais également de la marge de progression et des éléments qui lui restent à acquérir.
- Le PIND est un espace de liberté (le seul dans la formation) qui mesure la motivation de l'élève ingénieur pour l'aménagement.
- Le PIND est un exercice qui doit permettre de problématiser un sujet en s'appuyant sur des recherches bibliographiques, d'élaborer un diagnostic orienté et d'émettre des propositions.

REMERCIEMENTS

Je tiens à remercier toutes les personnes qui m'ont aidé, renseigné et conseillé pour l'élaboration de ce projet. Je tiens particulièrement à remercier :

- M. Eric THOMAS, mon tuteur, pour les conseils qu'il m'a donnés
- M. Pierre GUILHON, infirmier de secteur psychiatrique à Sainte-Marie, pour les renseignements qu'il a pu me fournir
- Madame BIRZIN, gendarme, pour les renseignements qu'elle m'a donné, même si ma demande de plus amples informations n'a pas abouti
- L'ensemble de ma famille pour le soutien qu'ils m'ont apporté

SOMMAIRE

AVERTISSEMENT	1
REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE	3
1. LA PLUS PETITE PREFECTURE DE FRANCE	5
1.1. Une longue déprise démographique	6
1.2. Une économie marquée par la puissance publique et les services	8
2. UN TERRAIN VAGUE AUX PORTES DE LA VILLE	11
2.1. Une situation intéressante	11
2.2. Un terrain de projet	17
3. PLUSIEURS POSSIBILITES A ENVISAGER	23
3.1. Scénario un : construction de la nouvelle gendarmerie	26
3.2. Scénario deux : abandon du projet de gendarmerie	28
BIBLIOGRAPHIE	33
INDEX DES SIGLES	34
ANNEXES	35
TABLE DES MATIERES	42
TABLE DES ILLUSTRATIONS	44

1. LA PLUS PETITE PREFECTURE DE FRANCE



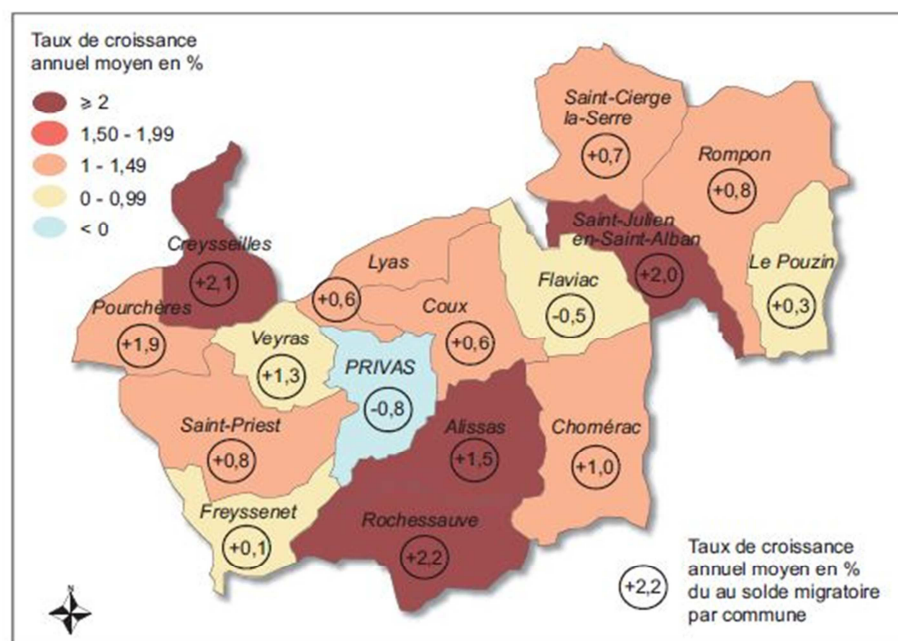
⁽¹⁾ Populations légales entrées en vigueur le 1er janvier 2011 - Source INSEE

CARTE 1 : PRIVAS DANS SA REGION ET SON DEPARTEMENT
SOURCE: PLU DE PRIVAS

Construite sur un éperon rocheux, la ville de Privas se situe au cœur de l'Ardèche, lieu idéal pour partir à la découverte de ce département au grand patrimoine naturel. Par sa fonction de préfecture, la commune concentre en son sein l'ensemble des services déconcentrés et décentralisés ainsi qu'un large panel de services et d'équipements publics (palais de justice, équipements scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs ...) lui conférant un rôle central dans son bassin de vie constitué de 16 communes et 25 000 habitants.

1.1. UNE LONGUE DEPRISE DEMOGRAPHIQUE

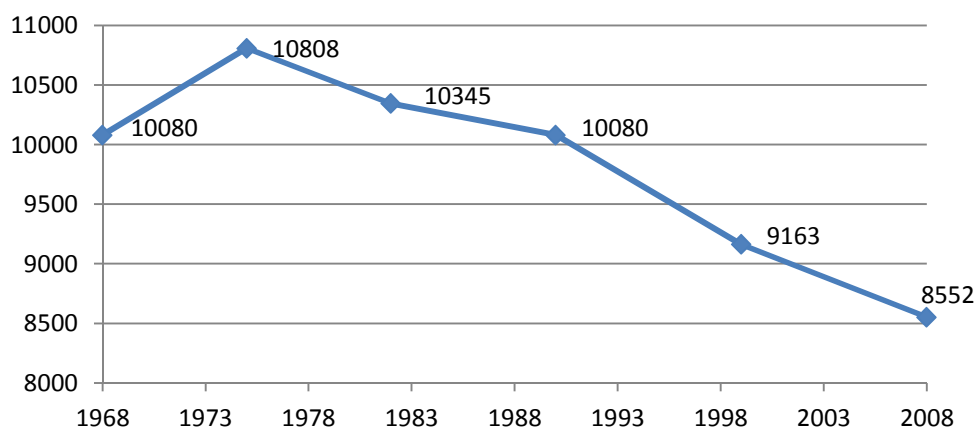
La commune de Privas connaît une déprise démographique depuis les années 1975. En effet, elle ne bénéficie pas de la même dynamique démographique que les territoires dans lesquels la ville s'inscrit. Ainsi, si la Communauté de Communes Privas Rhône et Vallée (CCPRV) possède une variation annuelle moyenne de la population positive depuis 1968, la variation annuelle moyenne de la population privadoise était de -0,8% entre 1999 et 2008 et de -1,1% entre 1990 et 1999¹. Ce constat peut s'expliquer facilement par le phénomène de périurbanisation qui s'est mis en place sur les communes de la CCPRV.



Source INSEE Statistiques locales 2007

CARTE 2 : EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE COMPAREE DES COMMUNES DE LA CCPRV 1999-2007
SOURCE : PLU DE PRIVAS

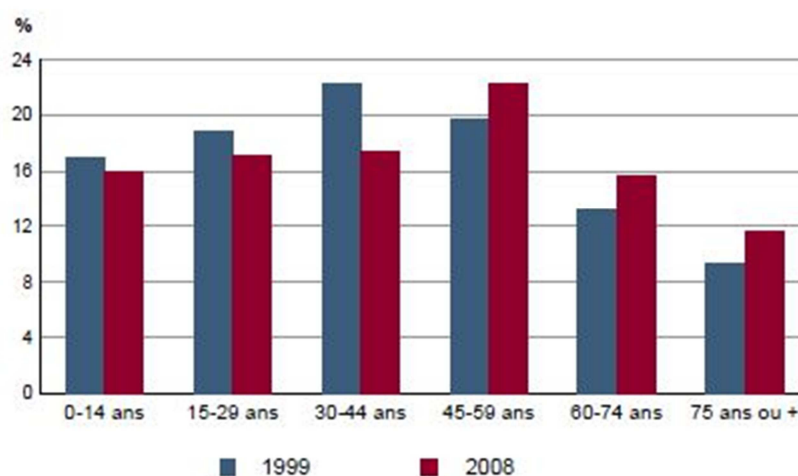
La ville de Privas a ainsi perdu près de 2 250 habitants en 35 ans. Avec 8 552 habitants en 2008, elle est la plus petite préfecture de France.



GRAPHIQUE 1 : EVOLUTION DE LA POPULATION PRIVADOISE ENTRE 1968 ET 2008
SOURCE : INSEE

¹ Données INSEE

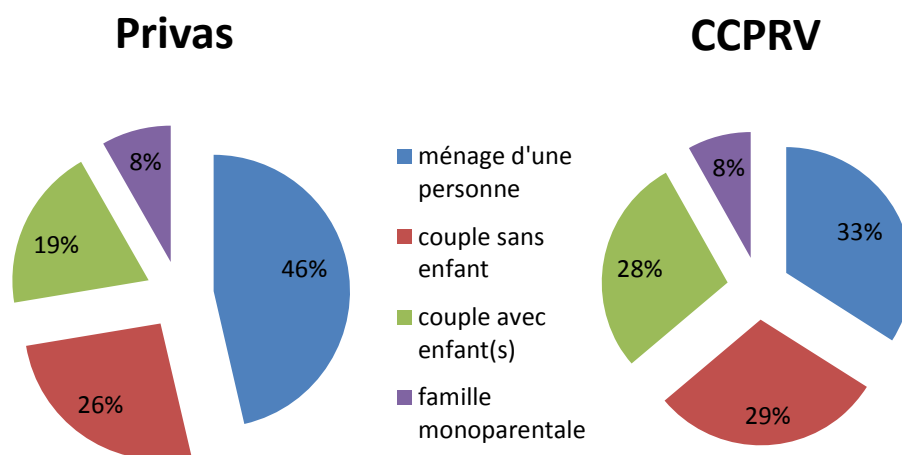
Cette déprise démographique, qui touche principalement toutes les classes d'âges entre 0 et 44 ans, affaiblit la capacité de la population à se renouveler de manière endogène. On peut donc facilement percevoir sur la commune de Privas la tendance nationale du vieillissement de la population.



Sources : Insee, RP1999 et RP2008 exploitations principales.

GRAPHIQUE 2 : POPULATION PRIVADOISE PAR GRANDE TRANCHE D'AGE

La population privadoise d'aujourd'hui résulte donc de ces phénomènes : elle est essentiellement composée de ménages d'une personne et de couples sans enfants.



GRAPHIQUE 3 : MENAGES SELON LA STRUCTURE FAMILIALE EN 2008

SOURCE : INSEE

Trois scénarios démographiques ont été établis pour l'horizon 2021 dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLU) :

- o Une déprise démographique qui se maintient sur les indicateurs actuels amenant à une population de 8 028 habitants en 2021

- o Un arrêt de l'exode de population suite à la saturation foncière des communes limitrophes, ce qui permettrait un maintien de la population actuelle
- o Une répercussion des dynamiques démographiques supra-communales sur celle de Privas conjuguée à la mise en œuvre d'une politique volontariste pour générer une relance démographique équivalente à 1% par an.

L'objectif démographique pour l'horizon 2021 de la commune se base sur cette 3^{ème} hypothèse pour arriver à une population de 9 353 habitants. Pour atteindre cet objectif, la municipalité souhaite la mise sur le marché de 410 résidences principales. Or, d'après l'étude de marché effectuée par la Société d'Economie Mixte (SEM) de Privas¹, l'offre en logement est aujourd'hui mal adaptée en termes de qualité, de typologie et de coût aux catégories de population susceptibles de venir s'installer à Privas. Ces catégories sont :

- o Les fonctionnaires
- o Les seniors
- o Les étudiants
- o Les ménages actifs tournés vers la famille
- o Les jeunes ménages tournés vers la primo accession
- o Les patients de l'hôpital psychiatrique Sainte-Marie

1.2. UNE ECONOMIE MARQUEE PAR LA PUISSANCE PUBLIQUE ET LES SERVICES

La ville de Privas est l'un des principaux pôles d'attractivité de l'Ardèche de par la diversité des services et de l'offre commerciale qu'elle propose. En effet, grâce à sa fonction administrative et son pôle d'équipement, Privas a pu développer une économie résidentielle qui constitue aujourd'hui un important vivier d'emplois pour la commune. Le centre-ville, qui concentre l'essentiel des services, commerces et équipements, est donc le lieu principal de convergence des milliers de personnes drainées par jour par la ville. À partir des années 1970, la ville décide de mettre en place un vaste parc d'activités dans la plaine du Lac qui accueille aujourd'hui plus de 100 entreprises (PME-PMI) et génère plus de 1 500 emplois². En revanche, si la zone du Lac constitue de nos jours un pôle économique attractif, la dévitalisation du centre-ville limite son rayonnement commercial :

«L'appréciation de la clientèle met en cause un panel de facteurs aggravants :

- *le cadre et l'environnement (trottoirs et places publiques peu propices aux terrasses des cafés et restaurants, des animations)*
- *l'accessibilité avec la circulation et le stationnement (manque de parkings et de voies de circulation rapides, circulation insécurisée et peu aisée des piétons et cyclistes)*
- *la signalétique et un éclairage public inappropriés,*
- *la mise en valeur insuffisante des façades, des espaces verts et des espaces publics,*
- *l'accueil dans les commerces.»³*

¹ « Etude de marché – Commune de Privas » SEM de Privas SCET Septembre 2008

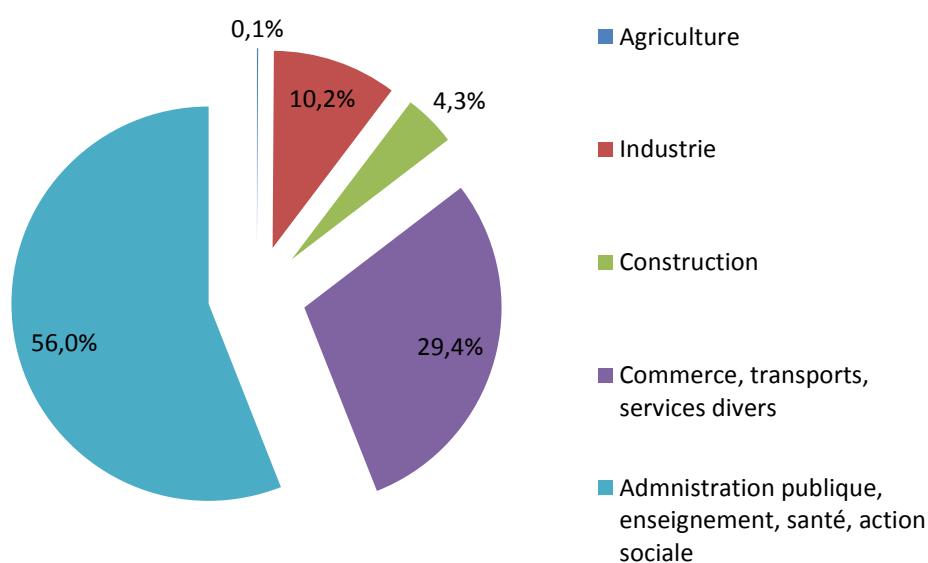
² Données de la mairie de Privas

³ « Etat des lieux – Diagnostic. Ville de Privas » Derobert architectes urbanistes & Art de villes. Juillet 2008

De plus, il existe deux facteurs qui mettent en danger la pérennité du rayonnement de la ville :

- o La gamme incomplète des services marchands de Privas qui favorise l'évasion commerciale vers la vallée du Rhône
- o Le déplacement de l'économie productive vers la vallée du Rhône dû au développement de l'économie résidentielle qui se réalise au détriment de la sphère productive.

Malgré sa politique foncière pour accueillir régulièrement de nouvelles entreprises, la commune de Privas n'a pas réussi à développer son économie productive et est restée une ville fortement marquée par la puissance publique.



GRAPHIQUE 4 : EMPLOIS SELON LE SECTEUR D'ACTIVITE EN 2008
SOURCE : INSEE

Synthèse :

Plus petite préfecture de France, la ville de Privas souhaite mettre en place une politique afin d'endiguer le phénomène de périurbanisation dont elle souffre depuis 30 ans en adaptant son offre de logements. La commune de Privas s'est également engagée depuis 2005 dans une Opération Urbaine Collective afin de valoriser le centre-ville et de soutenir le commerce, l'artisanat et les services.

2. UN TERRAIN VAGUE AUX PORTES DE LA VILLE



PHOTO 1 : CARTE POSTALE DE LA GARE DE PRIVAS
SOURCE : ARCHIVES DEPARTEMENTALES DE L'ARDECHE

Fait unique pour une préfecture de métropole, la ville de Privas n'est pas desservie par une gare ferroviaire. En effet, la voie ferrée qui servait à l'acheminement des produits de la mine de Privas a été fermée en 1994. La destruction de la gare en 2000 a donc laissé un terrain vague partiellement exploité par la commune aux portes de la ville.



PHOTO 2 : LE SITE DE LA GARE AUJOURD'HUI
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

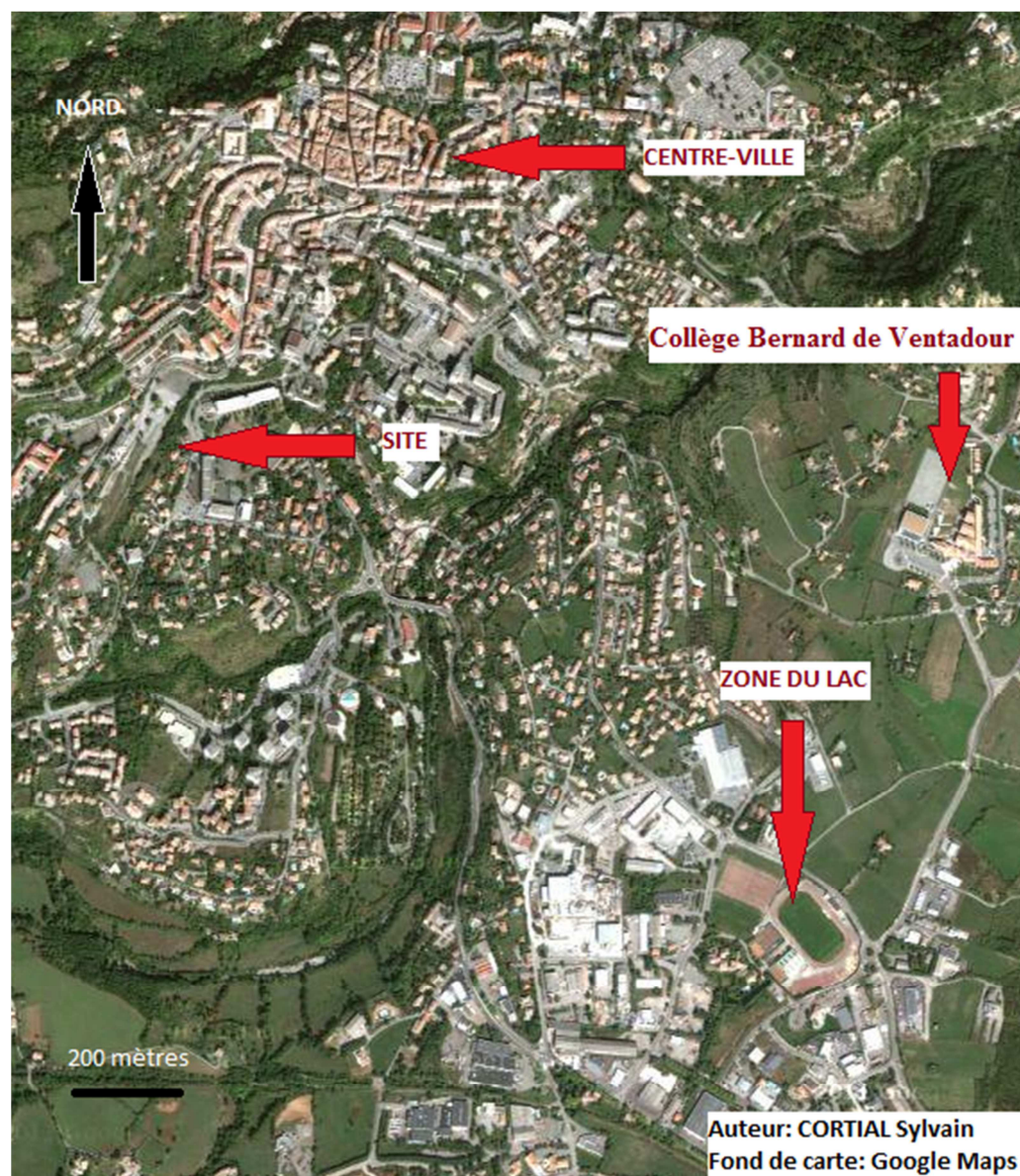
Aujourd'hui, le terrain appartient à la commune et au ministère de la défense. Si la ville de Privas a d'ores et déjà construit un parking sur les 0,3 hectares lui appartenant, les 2 hectares, propriété du ministère de la défense, sont utilisés à de rares occasions : lors de la venue de cirques ou de fêtes foraines, ce terrain sert d'emplacement pour les camping-cars des forains et pour ériger le chapiteau. Le site est donc équipé d'arrivées d'eau et d'électricité sur lesquelles les camping-cars des gens du voyage peuvent se brancher.

2.1. UNE SITUATION INTERESSANTE

Situé au sud-ouest de Privas, le site de l'ancienne gare longe la route départementale D7 qui relie le centre-ville à la commune de Saint-Priest. Avec une population de 1 231 habitants, la commune de Saint-Priest est le lieu de résidence de 567 actifs, dont 91.1% ne travaillent pas dans la commune même¹. Les Saint-Priéroux sont donc amenés à utiliser la D7, ne serait-ce que pour avoir accès aux nombreux services du centre-ville de Privas. En jours de semaine, nous pouvons dénombrer 500 véhicules qui circulent sur cette voie entre 17h et 19h².

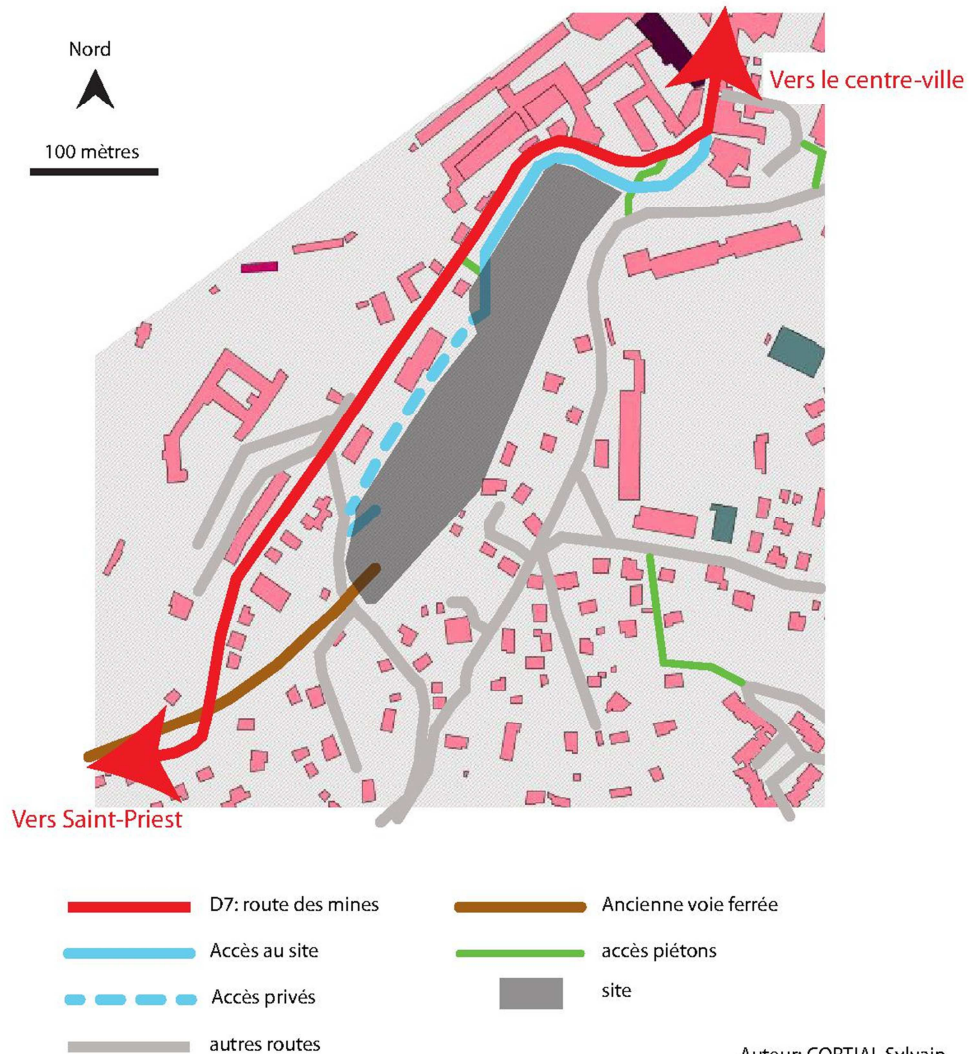
¹ Données INSEE 2008

² Comptage personnel réalisé le 14 Mai 2012 : 300 véhicules entre 16h55 et 17h55 ; 140 entre 17h55 et 18h35 ; 50 entre 18h35 et 18h55



CARTE 3 : SITUATION DU SITE DANS LA VILLE

Plan de circulation autour du site



Auteur: CORTIAL Sylvain
Fond de carte: IGN

CARTE 4 : PLAN DE CIRCULATION AUTOUR DU SITE

Ce secteur de la ville fait partie de la première couronne de Privas. Il s'agit d'une extension de la ville qui s'est réalisée au début et milieu du 20^{ème} siècle. À cette époque, la ville se densifie autour des grands axes de communication et les terrains les plus plats situés près du centre-ville s'urbanisent¹. Ainsi, la gare de Privas a été construite sur une des hautes terrasses de la commune. Par la suite, de nombreuses maisons individuelles se sont développées sur les reliefs et aux alentours du site et du lycée. Le site est également entouré par différents services, publics et privés.

EQUIPEMENTS SCOLAIRES



PHOTO 3 : L'ANNEXE MATERNELLE
SOURCE : WWW.MAIRIE-PRIVAS.FR

Annexe de l'école du Montoulon
Ecole publique
2 classes
53 élèves



PHOTO 4 : L'ECOLE PRIMAIRE SAINT-LOUIS
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

Ecole privée
5 Classes du CP au CM2
100 élèves



PHOTO 5 : LE LYCEE PUBLIC VINCENT D'INDY
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

Un des deux lycées de la ville avec le lycée privé du Sacré-Cœur en centre-ville
Enseignement général
Enseignement technologique
Section professionnelle
1 200 élèves
Internat

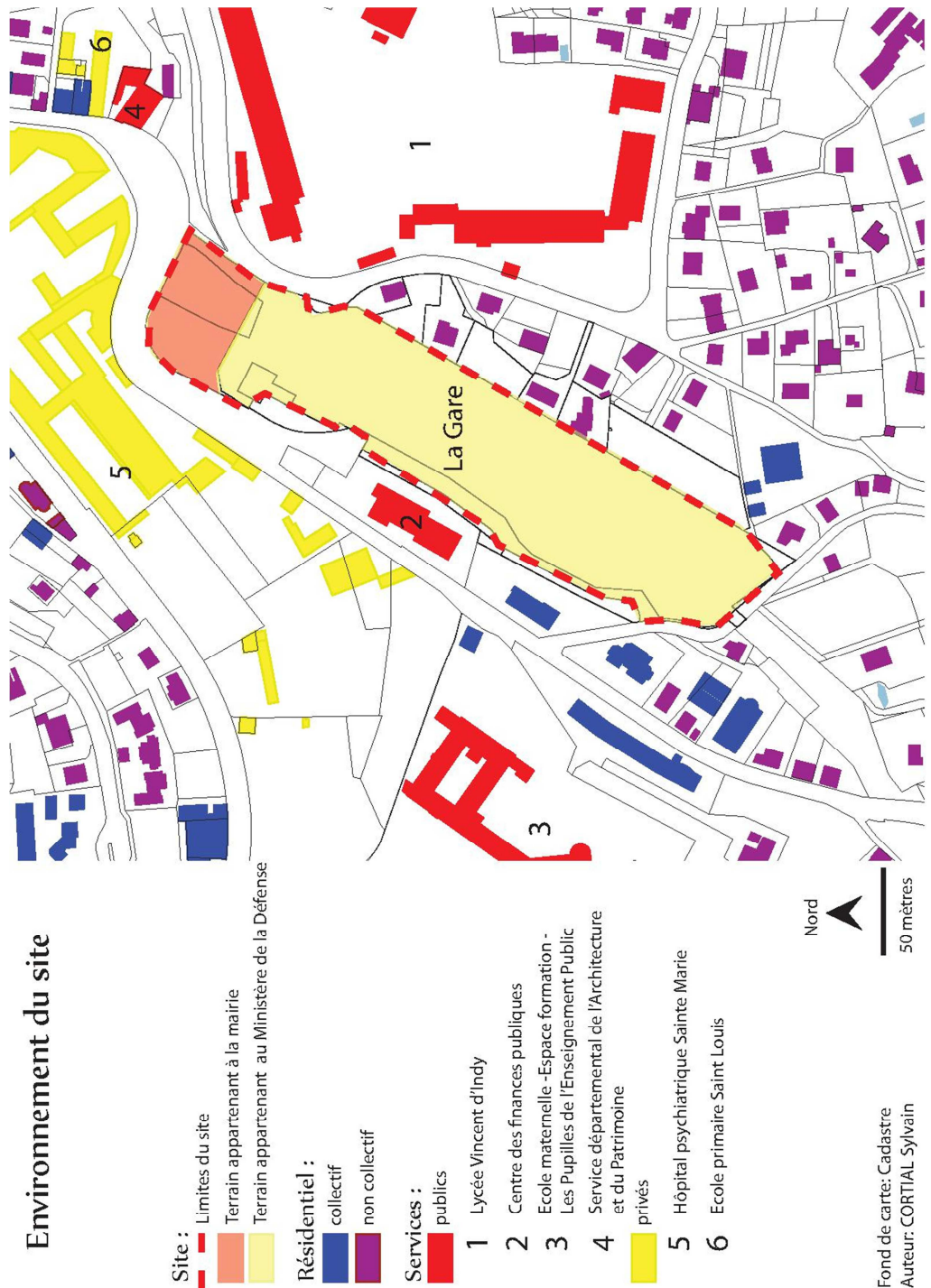
EQUIPEMENT SANITAIRE



PHOTO 6 : L'HOPITAL SAINTE-MARIE
SOURCE : WWW.GROUPE-SAINTE-MARIE.FR

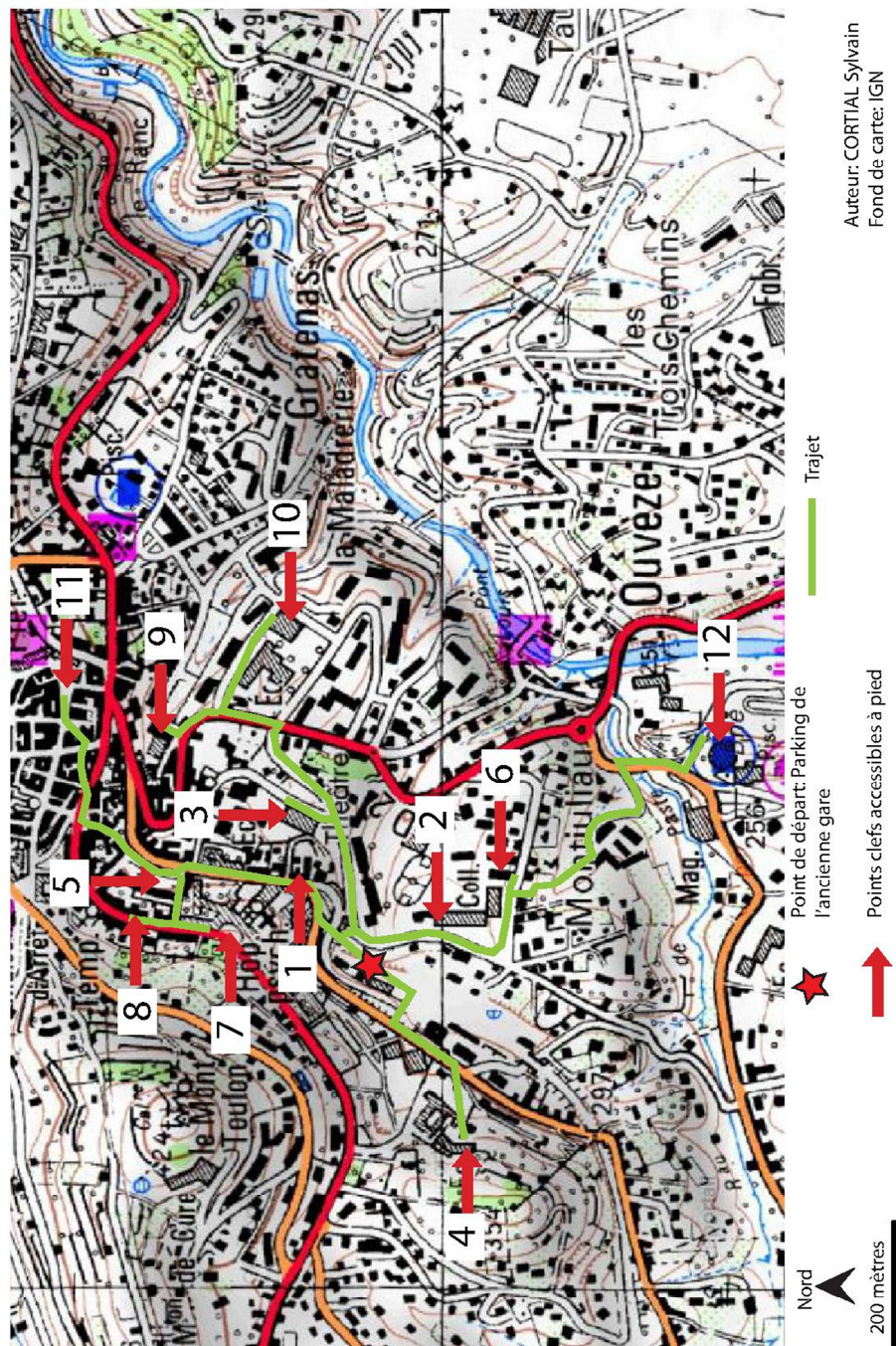
Psychiatrie générale
Psychiatrie infanto juvénile
420 places
Formation universitaire : Diplôme d'Etat d'Infirmier

¹ Voir annexe 1 : répartition spatiale du bâti et évolution urbaine



CARTE 5 : ENVIRONNEMENT DU SITE

Temps de parcours pour accéder à divers points clefs de la ville à pied



CARTE 6 : TEMPS DE PARCOURS POUR ACCEDER A DIVERS POINTS CLEFS DE LA VILLE A PIED
(FIN DE LA LEGENDE PAGE SUIVANTE)

Numéro	Dénomination	Temps de parcours ¹
1	Ecole Saint-Louis	2 min
2	Lycée Vincent d'Indy	2 min
3	Théâtre	4 min
4	Annexe maternelle	5 min
5	Place du Foiral	6 min
6	Gymnase municipal de Montjuliau	6 min
7	Hôpital Sainte-Marie	7 min
8	Cinéma le Vivarais	7 min
9	La poste	8 min
10	Gymnase municipal de Lancelot	10 min
11	Centre-ville	10 min
12	Piscine municipale de Tournesol (couverte)	13 min

Notons que, mise à part un service de transport scolaire, la commune de Privas ne possède pas de transport en commun : la proximité de services et d'équipements est donc un véritable atout. De plus, le service de transport scolaire permet de desservir le collège public Bernard de Ventadour situé à Tauléac² grâce à l'arrêt de bus du lycée Vincent d'Indy. La ville de Privas possède également un collège privé en centre-ville, le collège du Sacré-Cœur.

2.2. UN TERRAIN DE PROJET

UN PROJET DE NOUVELLE GENDARMERIE

LA CASERNE RAMPON



PHOTO 7 : CARTE POSTALE DE PRIVAS - LES MILITAIRES FAISANT LEURS EXERCICES D'ENTRAINEMENT SUR LE CHAMP DE MARS

SOURCE : ARCHIVES DEPARTEMENTALES DE L'ARDECHE

Construite entre 1855 et 1861 au champ de Mars (au nord du centre-ville), la caserne Rampon servait à loger la troupe.



**PHOTO 8 : LA CASERNE DE RAMPON AUJOURD'HUI
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN**

Aujourd'hui, la caserne Rampon accueille la gendarmerie de Privas ainsi que ses divers services.

¹ Données personnelles

² Voir annexe 2 : transports scolaires

Liste des services :

- o Commandement départemental
- o Secrétariat
- o Service des ressources humaines
- o Assistante sociale (pour les gendarmes et l'armée de terre)
- o Bureau des réservistes
- o Soutien aux unités de commandement
- o Service de communication
- o Brigade de recherche et investigation judiciaire
- o Laboratoire
- o Le Centre opérationnel et de renseignements de la gendarmerie (CORG)
- o Garage automobile (où se déroule l'entretien de tous les véhicules des gendarmeries ardéchoises)

LE PROJET DE NOUVELLE GENDARMERIE

La gendarmerie de Privas accueille aujourd'hui une cinquantaine d'actifs. Malheureusement, la caserne Rampon n'offre pas suffisamment de logements : seuls les agents de terrain peuvent y prétendre, ce qui oblige le personnel administratif à avoir un logement à l'extérieur de la caserne¹. De plus, le manque de place ne se pose pas seulement pour le logement, mais également pour les laboratoires. C'est pourquoi le ministère de la défense a acheté une partie du terrain de l'ancienne gare de Privas pour y construire une nouvelle caserne de gendarmerie. L'étude de ce projet est aujourd'hui reportée à l'horizon 2020.

UN PROBLEME DE STATIONNEMENT A REGLER

Mis à part pour les habitants du centre-ville, le développement urbain de la commune de Privas ainsi que son organisation spatiale n'ont pas permis de développer la ville à courte distance. Si nous ajoutons à cela l'absence de transports en commun, il devient évident que l'usage de la voiture particulière est indispensable en l'état actuel. Privas a donc développé plusieurs aires publiques de stationnement proches des principaux équipements comme la poste, les jardins publics, la gendarmerie... Si le paysage urbain de la commune est fortement marqué par la voiture, le manque de stationnement handicape l'attractivité commerciale du centre-ville. C'est pourquoi la commune a décidé de mettre en place un parking sur le terrain de la gare qui lui appartient. De plus, une réflexion globale sur l'offre de stationnement de la ville a été engagée.

En comptant les 110 places du parking de l'ancienne gare, les environs du site proposent un peu moins de 500 places de stationnements². En plus de celles-ci, viennent s'ajouter les différents parkings privés des résidences, ainsi que les parkings alloués aux employés de l'hôpital Sainte-Marie et des différentes administrations publiques comme le centre des finances publiques ou l'inspection académique³.

De plus, dans le cadre de sa réflexion sur son offre de stationnement, la ville de Privas a récemment réduit de moitié le nombre d'emplacements sur la place du

¹ Voir Annexe 3 : Quelques informations sur la gendarmerie

² Voir Annexe 4 : Stationnements publics autour du site

³ Voir Annexe 5 : Localisation des services et équipements publics et assimilés

Foiral. Le Foiral est donc devenu une place semi-piétonne où le stationnement a été réglementé par la création d'une zone bleue de 62 places. Afin de relier la place du Foiral et l'ancienne gare, la commune a également refait une partie de la route des mines ainsi que ses trottoirs. Ces deux projets se sont inscrits dans le cadre de l'Opération Urbaine Collective que Privas mène depuis 2005¹ afin d'améliorer l'attractivité du centre-ville.



PHOTO 9 : LA NOUVELLE PLACE DU FOIRAL
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

Malgré cela, le parking de l'ancienne gare est très rarement utilisé : sur les 110 places proposées, moins d'une vingtaine sont réellement utilisées. Son éloignement du centre-ville, où se trouve la majeure partie des commerces et services, est un réel handicap pour la population des communes environnantes qui pratique le centre-ville. En effet, cette population préfère chercher un stationnement plus proche. De plus, mise à part pour le théâtre, le nombre de stationnement proposé par les services environnants du site suffit à leurs usages.

UNE VOIE FERREE QUI INTERESSE

Le centre-ville de Privas est le nœud de tous les trafics² : 27 000 véhicules traversent le centre-ville par jour, dont 9% de poids lourds³. Or, mise à part pour les routes départementales D104 et D2 hors agglomération, le réseau viaire est mal calibré pour cet usage. La concentration des emplois tertiaires, des services publics et de l'offre en services à la personne en centre-ville, ainsi que la périurbanisation que nous avons déjà évoquées aggravent ce constat : les axes principaux de circulation sont encombrés aux heures de pointe.

La municipalité souhaite donc mettre en place une rocade de contournement du centre-ville sur le tracé de l'ancienne voie ferrée pour remédier à ce problème⁴. Ce projet a été inscrit dans le PLU de la ville. Le projet qui prévoyait la création d'une voie verte sur ce même tracé a donc été mis en sommeil en attendant l'étude de faisabilité de la rocade.

¹ Voir synthèse de la première partie

² Voir Annexe 6 : Réseau viaire de Privas

³ Donnée issue du PLU de Privas

⁴ Voir Annexe 7 : Schéma d'organisation et de hiérarchisation des flux et des modes de transports doux

Synthèse :

Atouts	Faiblesses
- o La proximité à pieds de différents services clefs - o La capacité d'accueil d'évènements comme la venue d'un cirque	- o La distance au centre-ville à pieds - o L'absence de transport en commun
Opportunités	Menaces
- o Une partie du tracé de l'ancienne voie ferrée n'est pas inclus dans le projet de contournement de la ville - o La présence d'un parking surdimensionné à ce jour - o Manque de logement pour les étudiants (proximité de Sainte-Marie qui possède un espace de formation pour soins infirmier)	o L'attrait important en matière de commerces et de services du centre-ville et de la zone du Lac

Quelques photographies du site :



PHOTO 12 : PARKINGS DE L'ANCIENNE GARE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 11: TERRAIN MILITAIRE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 10 : INSTALLATION DES GENS DU VOYAGE LORS DE LA FETE FORRAINE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 13 : TRACE DE L'ANCIENNE VOIE FERREE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 17 : RENOVATION D'UNE PARTIE DE LA ROUTE DES MINES
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 14 : ETAT DE LA ROUTE DES MINES NON RENOVE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN



PHOTO 16 : VOIE D'ACCES AU SITE DE L'ANCIENNE GARE
AUTEUR : VORTIAL SYLVAIN



PHOTO 15 : ACCES PIETON AU SITE DE L'ANCIENNE GARE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

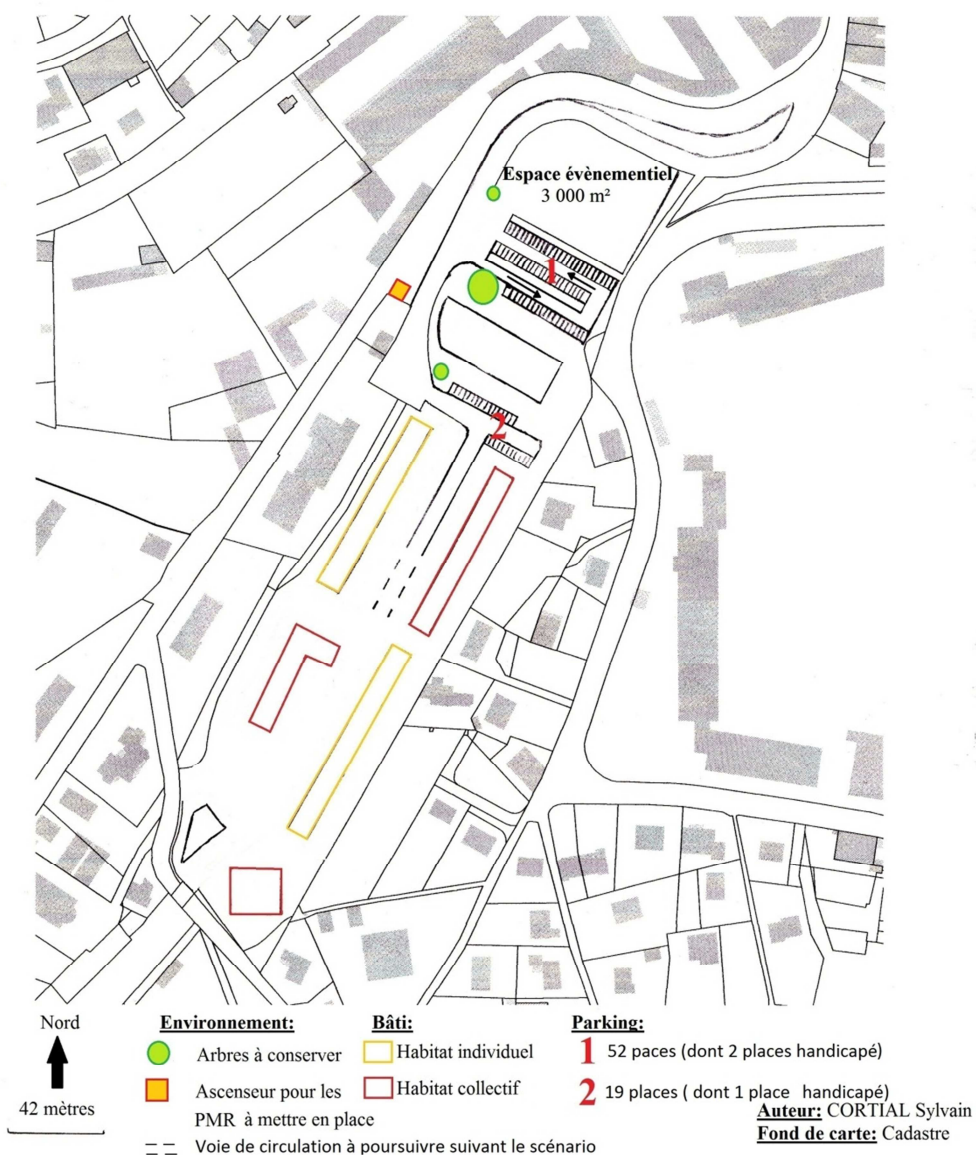
3. PLUSIEURS POSSIBILITES A ENVISAGER

Le report de l'étude du projet de nouvelle gendarmerie et la politique menée depuis plusieurs années par les élus, qui tend à rapprocher la gendarmerie et la police, peuvent amener à envisager un avortement du projet. C'est pourquoi, le plan masse général proposé devra être adapté suivant le scénario envisagé :

- o Scénario un : construction de la nouvelle caserne de gendarmerie
- o Scénario deux : abandon du projet de la caserne

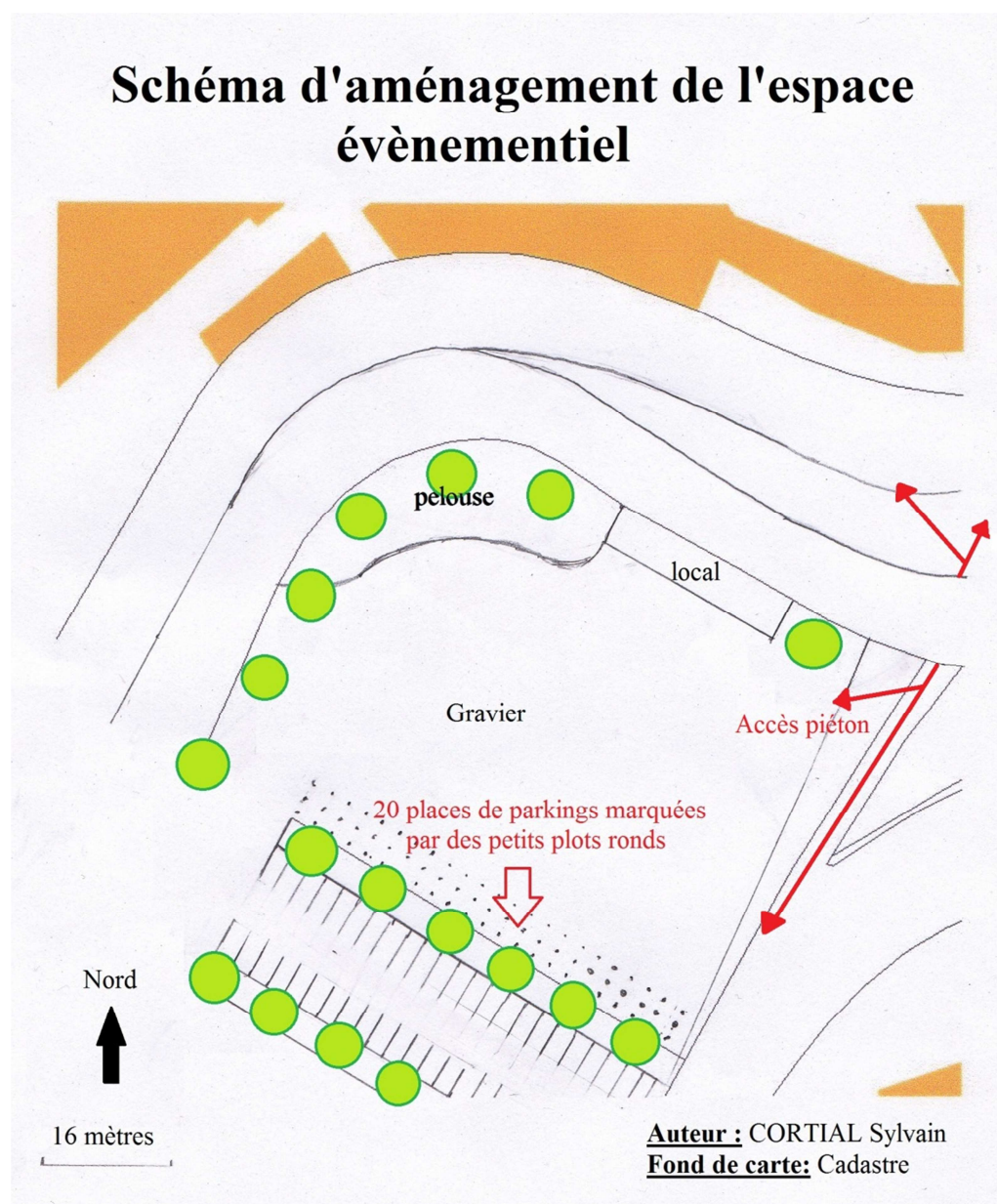
Dans les deux cas de figure, l'aménagement proposé pour le terrain qui appartient à la commune reste inchangé. Nous allons donc le développer avant d'étudier les différents scénarios. De plus, une réfection de l'ensemble des voiries environnant le site sera nécessairement à réaliser.

Plan masse Général



SCHEMA 1 : PLAN MASSE GENERAL

L'un des atouts du site est sa capacité d'accueil pour des événements comme la venue d'un cirque. Cet atout doit donc être conservé en supprimant le parking existant pour lui rendre sa fonction initiale d'espace évènementiel de plein air. Un autre parking, plus petit, est donc à aménager aux abords de cet espace. Lorsqu'un événement aura lieu, les 52 places proposées par le nouveau parking pourront être complétées par les 40 places disposées le long du lycée Vincent d'Indy et celles proposées par la place du Foiral¹. De plus, en l'absence d'évènement, une partie de l'espace qui leur est consacré pourra servir d'aire de stationnement en cas de saturation du parking.



SCHEMA 2 : SCHEMA D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE EVENEMENTIEL

¹ Voir Annexe 4 : Stationnements Publics autour du site

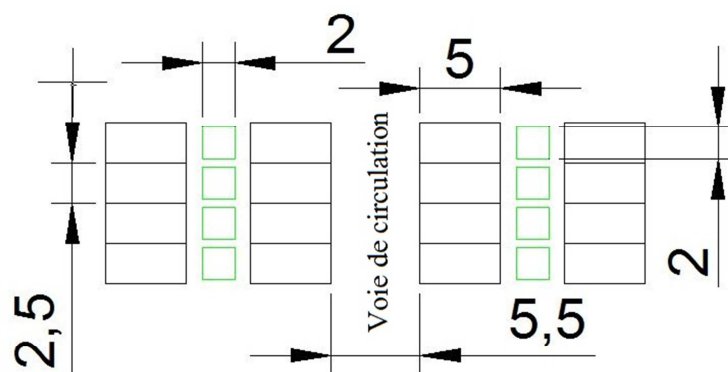


PHOTO 18: ACCES PIETON A L'ESPACE EVENEMENTIEL VU DEPUIS L'INTERSECTION DE LA ROUTE DES MINES ET DE LA VOIE D'ACCES AU SITE
AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

Les dimensions à respecter sont les suivantes :

- o 5m de longueur et 2m50 de largeur pour les places de parking normales
- o 5m de longueur et 3m30 de largeur pour les places de parking handicapé
- o 5m50 de largeur pour les voies de circulation à l'intérieur des parkings
- o 3m50 de largeur pour les voies de circulation à sens unique
- o 7m de largeur pour les voies à double sens
- o Un espace minimum de 2m de longueur et de largeur pour planter un arbre

Dimensionnement du parking



Espace réservé à un arbre

Auteur: CORTIAL Sylvain

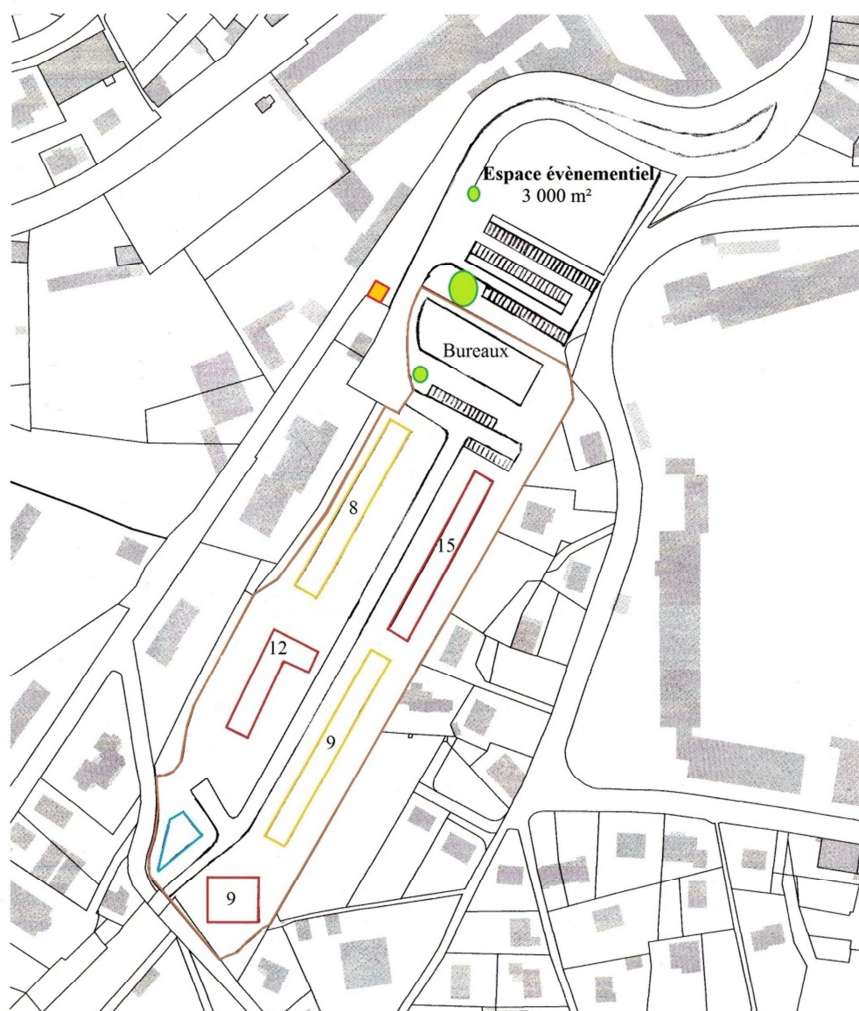
SCHEMA 3 : DIMENSIONNEMENT DU PARKING

Rappelons que le PLU de la commune impose de planter un arbre pour deux places de stationnement. Il prévoit également une aire d'accueil pour les gens du voyage sur la plaine du Lac.

3.1. SCENARIO UN : CONSTRUCTION DE LA NOUVELLE GENDARMERIE

Plan masse

Scénario Un



Nord



42 mètres

Environnement:

-  Arbres à conserver
-  Enceinte de la gendarmerie
-  Ascenseur pour les PMR à mettre en place

Bâti:

-  Habitat individuel
-  Habitat collectif
-  Garage
- 8 Nombre de logements

Auteur: CORTIAL Sylvain
Fond de carte: Cadastre

SCHÉMA 4 : PLAN MASSE - SCÉNARIO UN

Afin de répondre au manque de place de la caserne Rampon, ce projet de nouvelle gendarmerie propose :

- o Un bâtiment de 2 étages pour les différents services de la gendarmerie d'une emprise au sol de 1 140 m²
- o Un garage pour l'entretien du parc automobile de la gendarmerie d'une emprise au sol de 200 m²
- o 17 logements individuels
- o 36 logements collectifs

Dans un souci d'équité, les logements proposés dans les bâtiments collectifs auront une plus grande superficie que les logements individuels (qui posséderont des espaces extérieurs privatifs).

Chaque logement individuel, d'une superficie de 90m², possèdera un terrain de 260 m². Ces maisons ne devront pas faire plus d'un étage. Deux places de stationnement par logement seront exigées.

L'habitat collectif proposera des logements d'une superficie de 120 m². Il sera constitué de bâtiments de deux étages maximum. Deux places de stationnement par logement seront également demandées. Au moins la moitié de ces stationnements devront être souterrains.

Enfin, pour des raisons de sécurité, l'identité de toute personne entrant dans la gendarmerie doit être vérifiée. Pour ce faire, le nombre d'accès à la gendarmerie se doit d'être minimal. Au nord, l'accès situé entre les bureaux et les logements individuels servira d'entrée et de sortie pour les véhicules. Au sud, dans l'hypothèse où le projet de rocade sur le tracé de l'ancienne voie ferrée se réalise, la portion non utilisée de la voie ferrée pourrait servir d'accès direct à la rocade pour la gendarmerie, et constituerait donc une deuxième sortie de la caserne. Si cette hypothèse venait à se réaliser, l'accès nord constituerait la seule entrée de la gendarmerie afin de contrôler plus aisément l'identité des personnes pénétrant l'enceinte de la gendarmerie.

Notons que la projection au sol des bâtiments proposée par le plan masse n'est pas contractuelle, elle a pour vocation de démontrer la faisabilité du programme proposé. En revanche, la situation des différents éléments est à respecter :

- o Les bureaux, situés près du nouveau parking, permettront un accueil plus aisé du public susceptible de se rendre à la gendarmerie (dépôts de plaintes, demandes d'informations ...)
- o L'alternance d'habitat collectif et d'habitat individuel permettra d'instaurer une mixité entre les deux types d'habitat
- o L'emplacement du garage permettra de mettre facilement en place un poste de surveillance de l'accès sud de la gendarmerie si elle venait à se réaliser

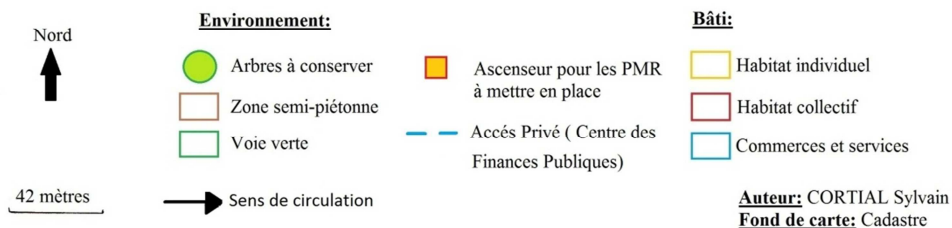
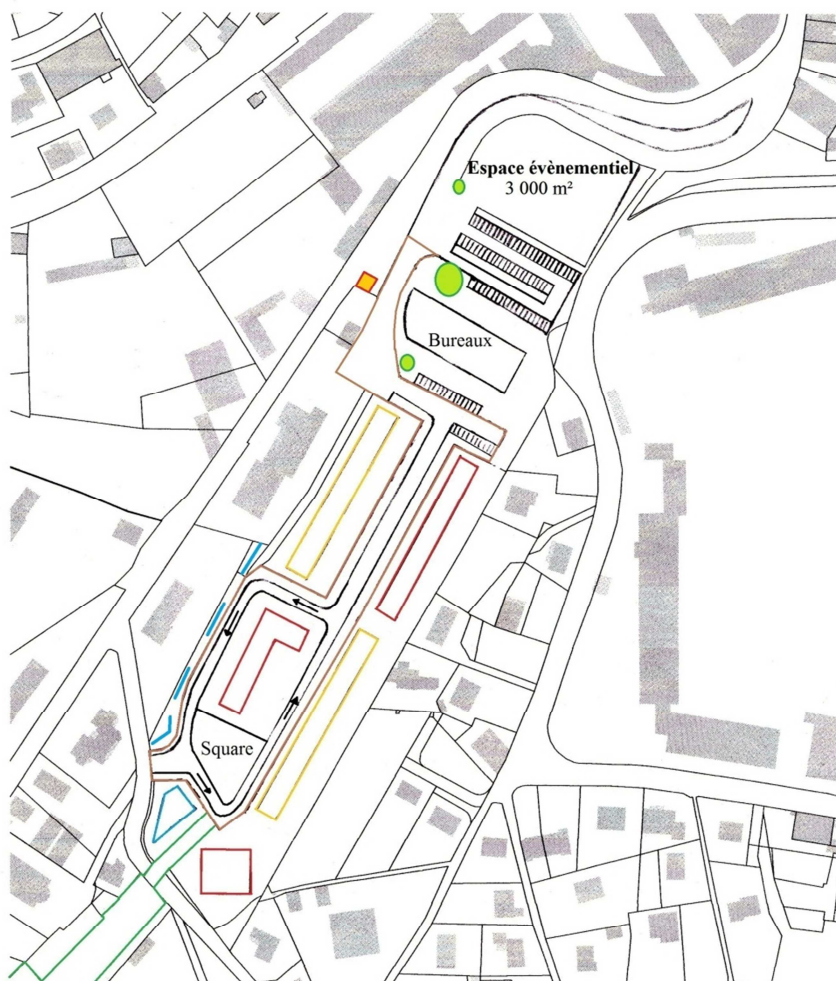
Des modifications devront également être apportées au PLU de la commune. En effet, le classement en zone Up du site ne permet pas la réalisation d'habitation autre que celles « *nécessaires pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des activités admises sur la zone, dans la limite d'une seule habitation*

par activité dans la limite de 250 m² de surface hors œuvre nette par habitation »¹. De la même manière, des modifications seront à apporter au PLU dans le cas du scénario deux.

3.2. SCENARIO DEUX : ABANDON DU PROJET DE GENDARMERIE

Plan masse

Scénario Deux



SCHEMA 5 : PLAN MASSE - SCENARIO DEUX

¹ « Plan Local d'Urbanisme - Règlement » Urbanisme et territoires. Juin 2011

Dans l'hypothèse où le projet de gendarmerie ne se réalise pas, des modifications sur ce qui a été présenté jusqu'à maintenant devront être apportées ainsi que certaines précisions.

Les types de logements proposés devront répondre aux besoins des :

- o étudiants
- o ménages actifs tournés vers la famille
- o jeunes ménages tournés vers la primo accession
- o patients de l'hôpital psychiatrique Sainte-Marie

En effet, la proximité des équipements scolaires et culturels amène à privilégier l'implantation de ménages actifs tournés vers la famille et de jeunes ménages tournés vers la primo accession. Cependant, la proximité de l'hôpital Sainte-Marie nous amène également à vouloir proposer des logements pour les patients de l'hôpital et pour les étudiants l'Institut de Formation en Soins Infirmiers (IFSI).

Effectivement, certains patients qui reçoivent des soins en Hôpital de jours et qui s'intègrent bien dans la société souhaitent se loger sur la commune. Il s'agit généralement de personnes sous tutelle qui vivent seule ou en ménage. En ce qui concerne les étudiants, Privas n'étant pas une ville universitaire, trouver un logement relève souvent du casse-tête.

Par conséquent, les immeubles collectifs seront tenus de proposer des logements en location à destination des patients de Sainte-Marie et des étudiants. Le nombre de ces logements devra représenter 25% des logements proposés dans l'immeuble.

La superficie des logements ainsi que le statut des occupants (propriétaire ou locataire) seront laissés à la libre appréciation des promoteurs dans la limite du respect des besoins du public visé. En revanche, les exigences en terme de forme urbaine (nombre d'étages) ainsi qu'en terme de stationnement sont les mêmes que pour le scénario un. Il sera également imposé un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximum de 0.4 pour toutes les constructions de type habitation.

L'implantation de commerces de proximité et de services serait également souhaitable. Le site prévu pour le garage de la nouvelle gendarmerie du scénario un ainsi que le rez-de-chaussée de l'immeuble de bureaux seraient les espaces alloués à cette implantation. En effet, la proximité du parking et des nombreux logements proposés par le site et ses alentours sont propices à de telles activités.

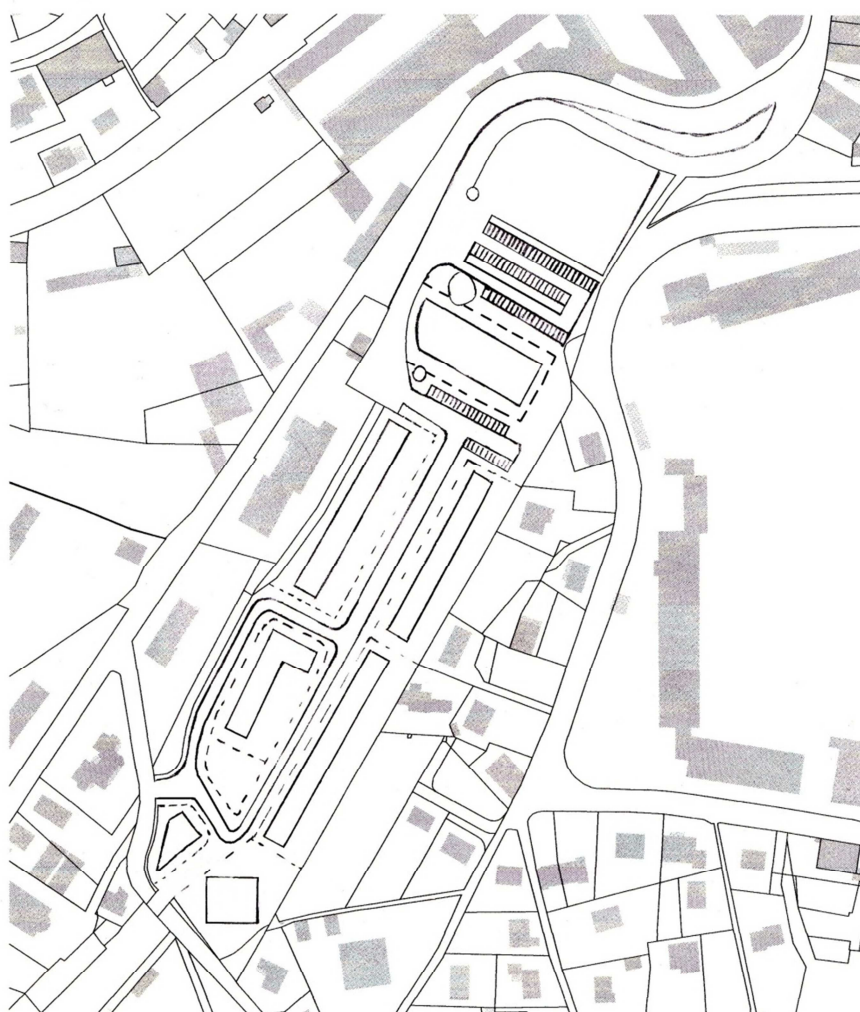
Enfin, la dominante résidentielle du projet nous amène à mettre en place une zone de circulation semi-piétonne, afin de créer un espace plus sécurisé et un environnement agréable. En effet, ces voies de circulations ont pour but la desserte des habitations du site. La mise en place de cette zone semi-piétonne ainsi que des sens uniques ne porteront donc pas préjudice à la bonne circulation automobile qui se réalisera sur la route des mines.

Toujours dans l'optique de créer un environnement agréable, une discussion entre les promoteurs chargés de la construction des immeubles collectifs et la mairie de Privas serait également souhaitable dans le but de créer une coulée verte. Cette coulée verte serait prolongée par la création d'une voie verte sur le tracé de l'ancienne voie ferrée non utilisé dans le projet de rocade. Cette voie verte permettrait aux promeneurs et cyclistes (la ville de Privas ne possède pas de piste cyclable) de rejoindre la commune de Saint-Priest, voire la zone du Lac en cas de non faisabilité du projet de rocade sur le tracé de la voie ferrée. Enfin, le square de 500m²

devra être aménagé en place arborée et devra proposer cinq places de stationnement.

Notons qu'une discussion pourra être engagée avec le centre des finances publiques afin de créer une voie de circulation unique et à double sens au sud du site. De plus, comme pour le scénario un, le plan masse n'est pas contractuelle quant à la forme des bâtiments.

Nouveau découpage parcellaire



42 mètres

Auteur: CORTIAL Sylvain
Fond de carte: cadastre

SCHEMA 6 : NOUVEAU DECOUPAGE PARCELLAIRE

BIBLIOGRAPHIE

OUVRAGE

LE GARREC, Sylviane - *Le renouvellement urbain, la genèse d'une notion fourre-tout* - La Défense : PUCA, 2006 - 91 pages

NEUFERT, Ernst – *Les Eléments des Projets de Construction* : 7^{ème} édition - Dunod, 1996 - 551 pages

RAPPORTS

BOURDAIS, Aline - *Aménagement d'un terrain de 22 hectares dans la commune de Plonévez-Porzay* : Réponse à des problématiques de logement, de mobilité, de santé et d'urbanisme - 69 pages

Projet Individuel : Ingénierie en aménagement du territoire – Université de Tours : EPU-DA, 2011

COLLIN, Hugo - *Création d'un éco quartier sur la commune de Rochecorbon* - 49 pages

Projet Individuel : Ingénierie en aménagement du territoire – Université de Tours : EPU-DA, 2011

Urbanisme et Territoire - *Plan Local d'Urbanisme, commune de Privas* : rapport de présentation - juin 2011 - 153 pages

Urbanisme et Territoire - *Plan Local d'Urbanisme, commune de Privas* : Projet d'Aménagement et de Développement Durable - juin 2011 - 153 pages

Urbanisme et Territoire - *Plan Local d'Urbanisme, commune de Privas* : Règlement - juin 2011 - 91 pages

SITES WEB

INSEE [06 mai 2012], www.insee.fr

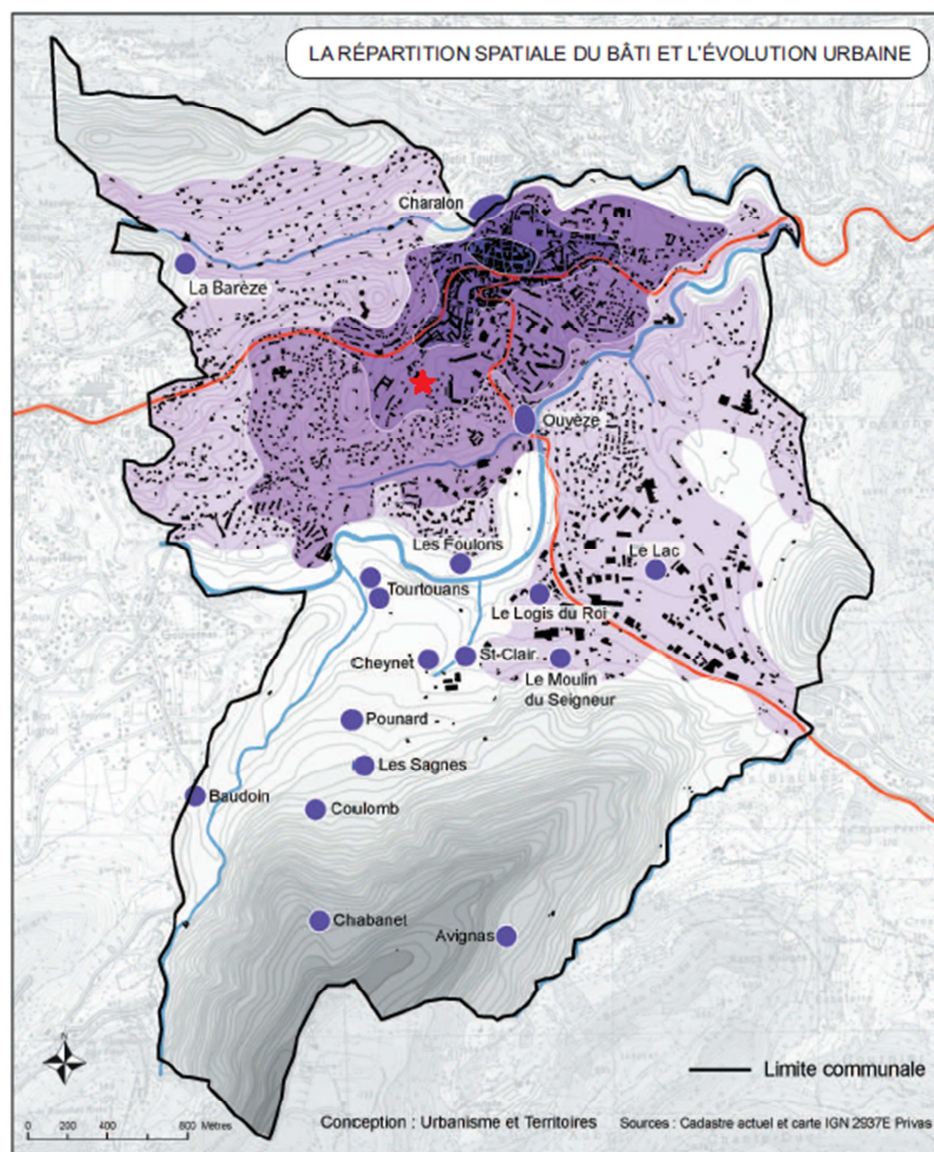
Mairie de Privas [06 mai 2012], www.mairie-ptivas.fr

INDEX DES SIGLES

BMO : Brigade Motorisée
CCPRV : Communauté de Commune Privas Rhône et Vallée
CES : Coefficient d'Emprise au Sol
CORG : Centre Opérationnel et de Renseignements de la Gendarmerie
IFSI : Institut de Formation en Soin Infirmier
INSEE : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques
IGN : Institut Géographique National
PLU : Plan Local d'Urbanisme
PME : Petite et Moyenne Entreprise
PMI : Petite et Moyenne Industrie
PMR : Personne à Mobilité Réduite
PSIG : Pelotons de Surveillance et d'Intervention de la Gendarmerie
SEM : Société d'Economie Mixte

ANNEXES

ANNEXE 1: REPARTITION SPATIALE DU BATI ET EVOLUTION URBAINE



- | | |
|--|---|
| Centre historique - Epoque médiévale | Deuxième couronne - Milieu XXème s. |
| Faubourgs - Epoque moderne et XIXème s. | Périphérie - Fin XXème et début XXIème s. |
| Première couronne - Début et milieu XXème s. | Fermes, mas et hameaux historiques |
| Site de l'ancienne gare | |

CARTE 7 : REPARTITION SPATIALE DU BATI ET EVOLUTION URBAINE DE PRIVAS

AUTEUR : CORTIAL SYLVAIN

SOURCE DU FOND DE CARTE : PLU DE PRIVAS

ANNEXE 2: TRANSPORTS SCOLAIRES

ALLER	Jours de fonctionnement	Autocars CHARRIERE				Autocars GINHOUX			
		LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV	LMMe JV
	SCOL	X	X	X	X				
	VAC ETE								
	AUTRES VAC								
	Transporteur								
	N° SERVICE	18/1/1	18/3/1	18/3/1	18/3/1	PR 5/4/1	PR 5/3/1	PR 5/2/1	PR 5/2/1
	PRIVAS - Place du Champ de Mars	08:00							
	PRIVAS - Cours du Palais	08:05							
	PRIVAS - Place des Recollets	I	I	08:00					
	PRIVAS - Grosjeanne	I	I	I	07:55				
	PRIVAS - Bd Henri Savy	I	I	I	08:00				
	PRIVAS - Lycée V. d'Indy	I	I	I	08:10				
	PRIVAS - Lancelot	I	I	I	I	08:10			
	PRIVAS - Paste	I	I	I	I	I	I	08:10	
	PRIVAS - ZI Sud	I	I	08:20	I	I	I	I	
	PRIVAS - Collège B. Ventadour	08:25	08:25	08:25	08:25	08:25	08:25	08:25	08:25
RETOUR	Jours de fonctionnement	Autocars GINHOUX				Autocars GINHOUX			
		Me	Me	Me	Me	Me	Me	Me	Me
	SCOL	X	X	X	X	X	X	X	X
	VAC ETE								
	AUTRES VAC								
	Transporteur								
	N° SERVICE	PR 5/3/3	PR 5/4/3	PR 5/2/3	PR 5/3/3	PR 5/4/3	PR 5/3/2	PR 5/4/2	PR 5/2/2
	PRIVAS - Collège B. Ventadour	12:30	12:30	12:30	12:30	16:10	16:10	17:20	17:20
	PRIVAS - ZI Sud	I	I	I	I	I	I	I	I
	PRIVAS - Lycée V. d'Indy	12:40	I	I	I	16:20	I	17:30	I
	PRIVAS - Lancelot	12:45	I	I	I	16:25	I	17:35	I
	PRIVAS - Cours du Palais	12:45	I	I	I	16:30	I	17:35	I
	PRIVAS - Place du Champ de Mars	I	I	I	I	I	I	I	I
	PRIVAS - Place des Recollets	I	I	I	I	I	I	I	I
	PRIVAS - Grosjeanne	I	I	I	I	I	I	I	I
	PRIVAS - Bd Henri Savy	I	I	I	I	I	I	I	I
	PRIVAS - Paste	I	I	I	I	I	I	I	I

TABEAU 1 : HORAIRES DES TRANSPORTS SCOLAIRES PRIVADOIS 2011-2012
SOURCE : WWW.MAIRIE-PRIVAS.FR

Le collège et le lycée du Sacré-Cœur sont desservis grâce à l'arrêt Place du Champs de Mars par les autres lignes scolaires de la CCPRV.

Réponse à une question posée sur un forum il y a 5 ans :

« La gendarmerie nationale qui a été créée au 12ème siècle, a acquis son nom en 1791.

A côté d'unités spécialisées comme la gendarmerie de l'air ou la gendarmerie maritime, ce corps comprend deux cadres :

- La gendarmerie départementale qui est divisée en régions et surnommées « légion ». Elle a des attributions militaires mais aussi une mission administrative (circulation routière) et de police judiciaire (brigade de recherche).
- La gendarmerie mobile fut créée en 1921 et tend à assurer le maintien de l'ordre.

Dans la pratique, le régime de la gendarmerie mobile est à la fois plus contraignant compte tenu des nombreux déplacements qu'ils sont amenés à effectuer mais aussi plus intéressant financièrement eu égard aux primes perçues.

Le gendarme est attributaire (statut d'occupant) d'un logement de fonction au sein de :

- l'escadron pour la GM
- de la brigade, du PSIG, BMO et autres pour la GD.

Il s'avère que par manque de logements en caserne, la gendarmerie (statut locataire) prend à bail des locations externes à la caserne, auprès de particuliers, agences (statut du propriétaire = bailleur) etc....

- Vous n'avez pas le choix.
- Un logement vous sera attribué à l'issue d'une mise en compétition de logements au sein de l'unité.

Les gendarmes mobiles et leurs familles disposent d'un logement gratuit dans l'enceinte de la caserne. Sa taille dépend du nombre de personnes que compte la famille, de l'ancienneté et du grade.

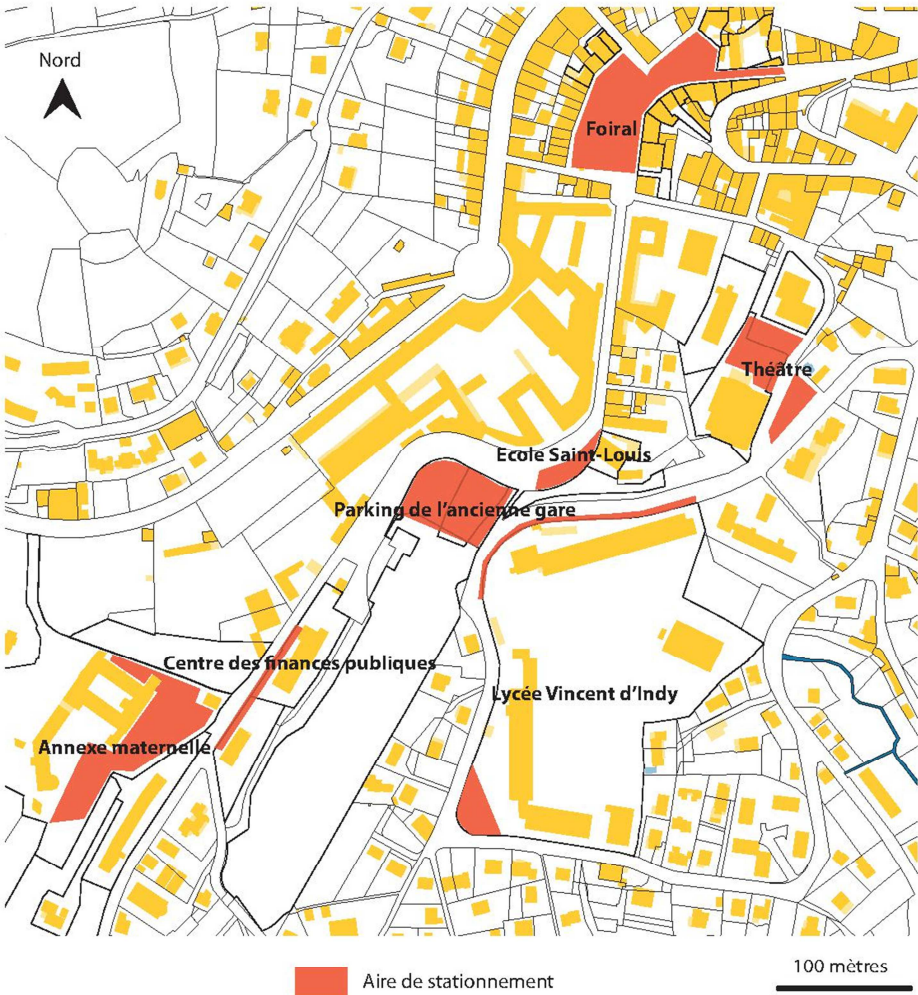
Les gendarmes départementaux et leurs familles disposent eux aussi d'un logement gratuit dans l'enceinte de la caserne de la brigade. Sa taille dépend du nombre de personnes que compte la famille, de l'ancienneté et du grade.

Au sein des casernes de gendarmerie mobile et des brigades départementales, le régime du logement est relativement strict pour les jeunes sous-officiers puisqu'en théorie, seule l'épouse mariée ou la concubine pacsée dispose d'un droit de jouissance du logement de fonction attribué aux sous-officiers.

Cependant en pratique, le régime reste relativement plus souple. En effet, il est d'usage que les commandants de légion accordent, après demande écrite et dûment motivée du sous-officier, au cas par cas des tolérances. Ceci est très courant lorsqu'il s'agit d'un jeune couple sur le point de se marier. »

SOURCE: [HTTP://FR.ANSWERS.YAHOO.COM/QUESTION/INDEX?QID=20070330200622AAoDZOM](http://FR.ANSWERS.YAHOO.COM/QUESTION/INDEX?QID=20070330200622AAoDZOM)

Stationnements publics autour du site

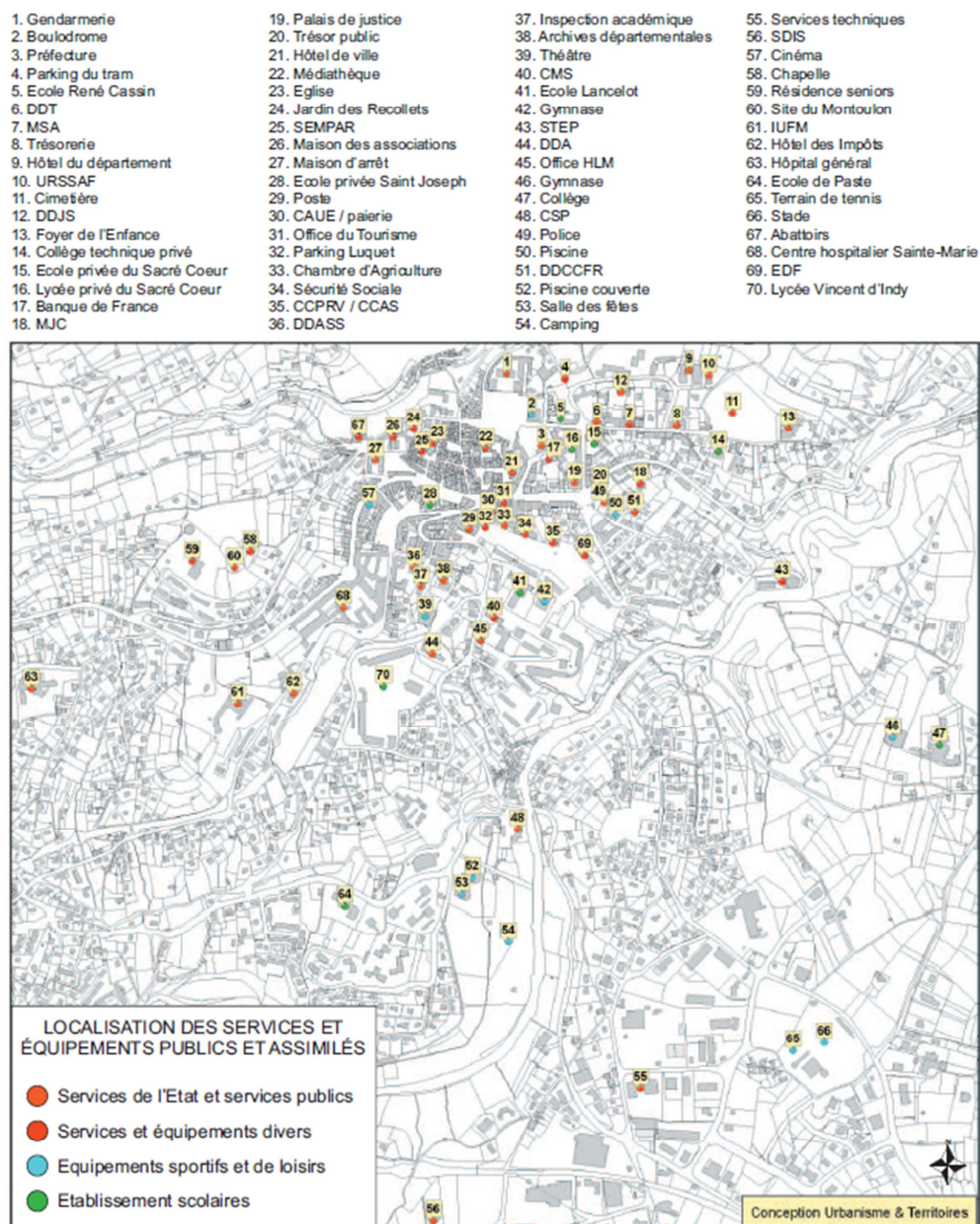


Annexe maternelle	63 places	Lycée Vincent d'Indy	100 places
Centre des finances publiques	16 places	Théâtre	58 places
Parking de l'ancienne gare	110 places	Foiral	62 places en zone bleue plus 65 places
Ecole Saint-Louis	11 places plus 10 arrêts minutes		

Auteur: CORTIAL Sylvain
Fond de carte: Cadastre

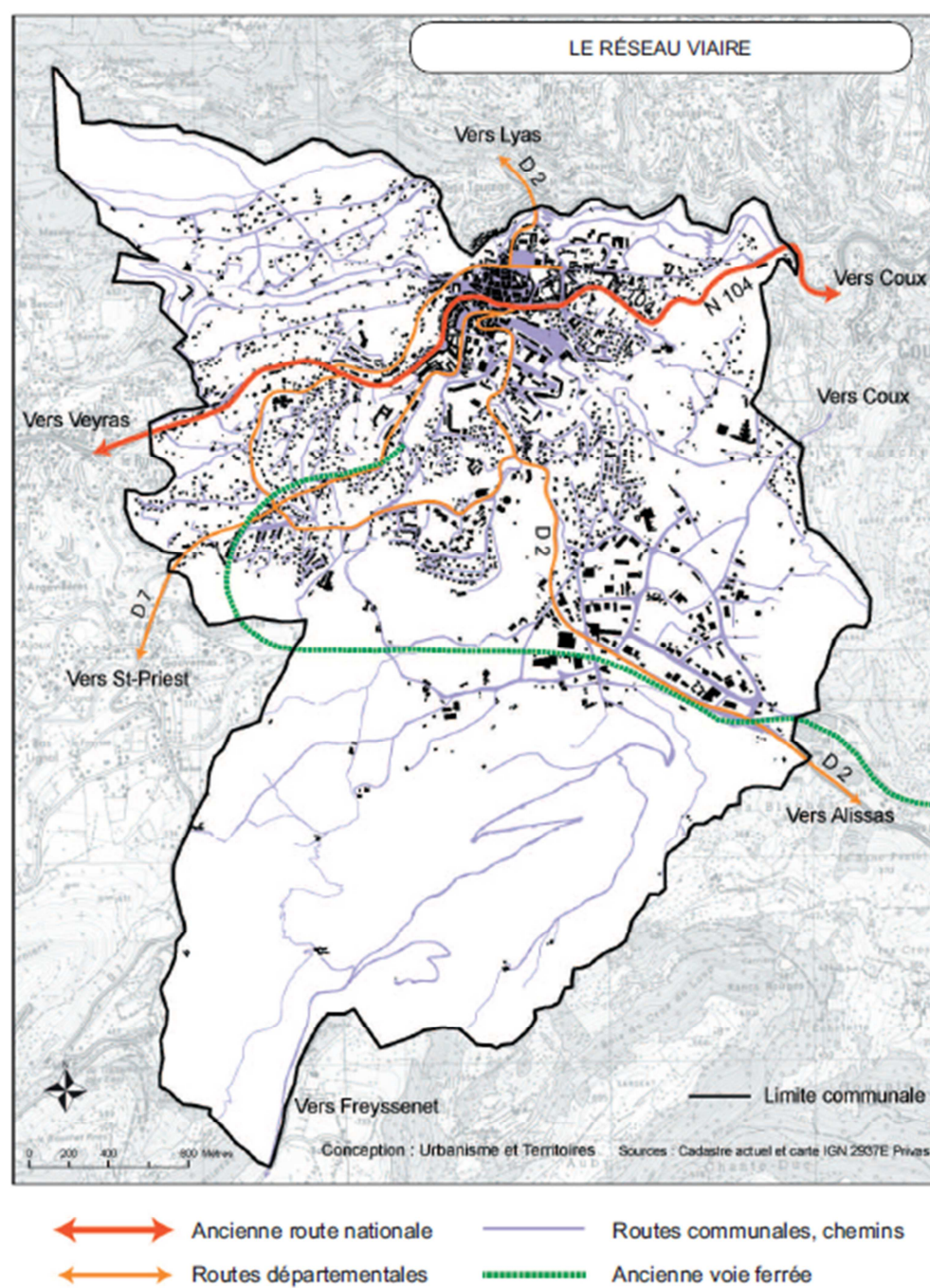
CARTE 8 : STATIONNEMENTS PUBLICS AUTOUR DU SITE

ANNEXE 5 : LOCALISATION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS ET ASSIMILES



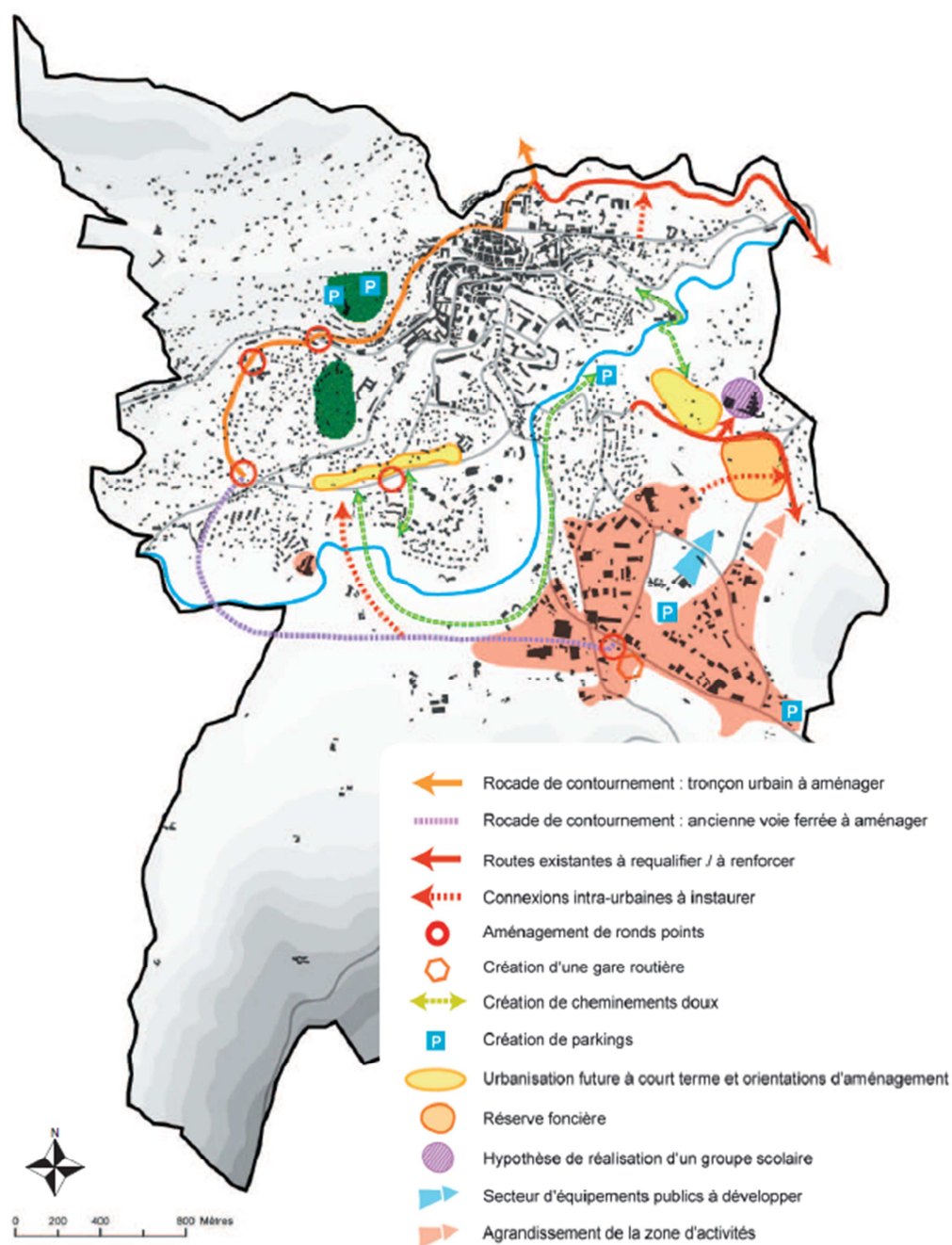
CARTE 9 : LOCALISATION DES SERVICES ET EQUIPEMENTS PUBLICS ET ASSIMILES DE LA VILLE DE PRIVAS
SOURCE : PLU DE PRIVAS

ANNEXE 6: RESEAU VIAIRE DE PRIVAS



CARTE 10 : RESEAU VIAIRE DE PRIVAS
SOURCE : PLU DE PRIVAS

ANNEXE 7 : SCHEMA D'ORGANISATION ET DE HIERARCHISATION DES FLUX ET DES MODES DE TRANSPORTS DOUX



CARTE 11 : SCHEMA D'ORGANISATION ET DE HIERARCHISATION DES FLUX ET DES MODES DE TRANSPORTS DOUX
SOURCE : PLU DE PRIVAS

TABLE DES MATIERES

AVERTISSEMENT	1
REMERCIEMENTS	2
SOMMAIRE	3
1. LA PLUS PETITE PREFECTURE DE FRANCE	5
1.1. Une longue déprise démographique	6
1.2. Une économie marquée par la puissance publique et les services	8
2. UN TERRAIN VAGUE AUX PORTES DE LA VILLE	11
2.1. Une situation intéressante	11
Equipements scolaires	14
Equipement sanitaire	14
2.2. Un terrain de projet	17
Un projet de nouvelle gendarmerie	17
Un problème de stationnement à régler	18
Une voie ferrée qui intéresse	19
3. PLUSIEURS POSSIBILITES A ENVISAGER	23
3.1. Scénario un : construction de la nouvelle gendarmerie	26
3.2. Scénario deux : abandon du projet de gendarmerie	28
BIBLIOGRAPHIE	33
Ouvrage	33
Rapports	33
Sites web	33
INDEX DES SIGLES	34
ANNEXES	35
Annexe 1: Répartition spatiale du bâti et évolution urbaine	35
Annexe 2: Transports scolaires	36
Annexe 3 : Quelques informations sur la gendarmerie	37
Annexe 4 : Stationnements publics autour du site	38
Annexe 5 : Localisation des services et équipements publics et assimilés	39
Annexe 6: Réseau viaire de Privas	40
Annexe 7 : Schéma d'organisation et de hiérarchisation des flux et des modes de transports doux	41
TABLE DES MATIERES	42

TABLE DES ILLUSTRATIONS	44
Cartes	44
Graphiques	44
Photographies	44
Schéma	44
Tableaux	44

TABLE DES ILLUSTRATIONS

CARTES

Carte 1 : Privas dans sa région et son département	5
Carte 2 : Evolution démographique comparée des communes de la CCPRV 1999-2007	6
Carte 3 : Situation du site dans la ville	12
Carte 4 : Plan de circulation autour du site	13
Carte 5 : Environnement du site	15
Carte 6 : Temps de parcours pour accéder à divers points clefs de la ville à pied	16
Carte 7 : Répartition spatiale du bâti et évolution urbaine de Privas	35
Carte 8 : Stationnements publics autour du site	38
Carte 9 : Localisation des services et équipements publics et assimilés de la ville de Privas	39
Carte 10 : Réseau viaire de Privas	40
Carte 11 : Schéma d'organisation et de hiérarchisation des flux et des modes de transports doux	41

GRAPHIQUES

Graphique 1 : Evolution de la population privadoise entre 1968 et 2008	6
Graphique 2 : Population privadoise par grande tranche d'âge	7
Graphique 3 : Ménages selon la structure familiale en 2008	7
Graphique 4 : Emplois selon le secteur d'activité en 2008	9

PHOTOGRAPHIES

Photo 1 : Carte postale de la gare de Privas	11
Photo 2 : Le site de la gare aujourd'hui	11
Photo 3 : L'annexe maternelle	14
Photo 4 : L'école primaire Saint-Louis	14
Photo 5 : Le lycée public Vincent d'Indy	14
Photo 6 : L'hôpital Sainte-Marie	14
Photo 7 : Carte postale de Privas - les militaires faisant leurs exercices d'entraînement sur le champ de Mars	17
Photo 8 : La caserne de Rampon aujourd'hui	17
Photo 9 : La nouvelle place du Foiral	19
Photo 10 : Installation des gens du voyage lors de la fête foraine	20
Photo 11: terrain militaire	20
Photo 12 : Parkings de l'ancienne gare	20
Photo 13 : Tracé de l'ancienne voie ferrée	21
Photo 14 : Etat de la route des mines non rénové	21
Photo 15 : Accès piéton au site de l'ancienne gare	21
Photo 16 : Voie d'accès au site de l'ancienne gare	21
Photo 17 : Rénovation d'une partie de la route des mines	21
Photo 18: Accès piéton à l'espace évènementiel vu depuis l'intersection de la route des mines et de la voie d'accès au site	25

SCHEMA

Schéma 1 : Plan masse général	23
Schéma 2 : Schéma d'aménagement de l'espace évènementiel	24
Schéma 3 : Dimensionnement du parking	25
Schéma 4 : Plan masse - Scénario un	26
Schéma 5 : Plan masse - Scénario deux	28
Schéma 6 : Nouveau découpage parcellaire	30

TABLEAUX

Tableau 1 : Horaires des transports scolaires Privadois 2011-2012	36
---	----

CORTIAL Sylvain
Stage de découverte
DA3- 2012

Requalification du secteur de la gare à Privas

Un terrain vague aux portes de la ville

Résumé :

Plus petite préfecture de France, la commune de Privas connaît une déprise démographique depuis une trentaine d'années. L'offre en logement mal adaptée en termes de qualité, de typologie et de coût aux catégories de population susceptibles de venir s'installer à Privas profite aux communes limitrophes qui attirent la population. La commune de Privas a une deuxième particularité : elle ne possède pas de gare ferroviaire. En effet, la voie ferrée qui servait à l'origine à l'acheminement des produits des mines de Privas a été fermée en 1994. La destruction de la gare en 2000 a donc laissé un terrain vague de 2 hectares aux portes de la ville.

Utilisé comme aire d'accueil pour les gens du voyage et comme espace d'accueil pour des événements comme la venue d'un cirque, ce terrain vague qui appartient aujourd'hui à la mairie et au ministère de la Défense constitue un véritable terrain de projets. En effet, idéalement placé à proximité d'équipements scolaires et sanitaires, il fait l'objet d'un projet de création d'une nouvelle gendarmerie et a récemment été doté d'un parking pour répondre à la problématique de stationnement qui se pose aujourd'hui à Privas. Il est bon de noter que l'étude du projet de nouvelle gendarmerie est à ce jour reporté à 2020. La possibilité d'abandon du projet a donc été traitée dans la proposition d'aménagement que présente ce dossier.

Deux scénarios ont donc été envisagés :

- o la création de la nouvelle gendarmerie
- o la création d'un quartier d'habitations répondant aux demandes de la population susceptible de s'installer à Privas

Dans tous les cas, la capacité d'accueil d'événements comme la venue d'un cirque est un atout qu'il fallait conserver.

Mots clé : gendarmerie, espace événementiel de plein air, habitat, Privas, Ardèche (07), Rhône-Alpes