

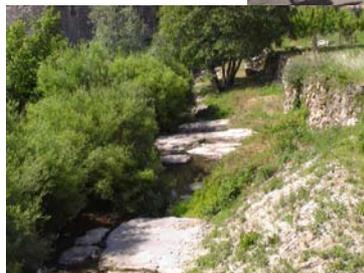
DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VESSEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

LES ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Vu pour être annexé à la
délibération du

Le Maire

1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

Loi Solidarité et Renouveau Urbain :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'occupations des sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Le PLU ne se présentera alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet urbain.

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU.

Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Vessey.

Loi Urbanisme et habitat :

La loi Urbanisme et Habitat se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines. L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations particulières d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux, la loi urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Le PADD reste toutefois la clef de voûte du PLU, les autres parties du document doivent être cohérentes avec lui.

2. LES THEMES DU PADD

Après l'analyse du diagnostic communal, la municipalité a décidé de se pencher sur les thèmes suivants pour la rédaction de son PADD :

1. Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat
2. Les activités économiques de Vessey
3. La protection de l'environnement et des sites

3. PRESENTATION DES ORIENTATIONS DU PADD

I. LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

A. Canaliser le développement de la construction à Vesseaux :

Depuis la fin des années 1970, la commune de Vesseaux est très attractive. Sa population, estimée à 1400 habitants en 2003, représente le double de celle de 1950. Cet essor démographique a véritablement commencé dans les années 1980, où la vocation résidentielle de Vesseaux a alors explosée, bénéficiant d'une situation géographique très favorable entre les agglomérations d'Aubenas et de Privas.

On note ainsi depuis 25 ans un rythme de croissance d'environ 25 à 30 personnes par an, ce qui est très important pour une commune de 1400 habitants.

La municipalité souhaite désormais « canaliser » cet essor de la construction et en profiter pour densifier les zones d'habitat actuelles, en redéfinissant des zones urbanisables plus resserrées autour du centre-bourg et remplissant les zones creuses.

L'objectif est ainsi de renforcer la vocation résidentielle de Vesseaux en continuant de répondre au rythme de construction actuel mais en s'appuyant sur une politique d'urbanisation moins distendue.

Une telle politique permettra notamment de réduire les possibilités de construire sur les parties les plus éloignées du centre-bourg (Le Chomeil, Chamoux, la Bouisse...) et de se recentrer sur les parties déjà en partie urbanisées.

Ce type de développement urbain aura également comme conséquence de limiter le mitage de l'urbanisation, qui progressivement tend à banaliser le paysage de Vesseaux.

B. Renforcer le centre-bourg de Vesseaux :

La commune de Vesseaux présente toutes les caractéristiques d'un village à vocation résidentielle. On recense effectivement 81 % de résidences principales, 97 % de maisons individuelles et 81 % des habitants qui travaillent à l'extérieur de la commune.

Dans un tel contexte, il est primordial de se pencher sur l'aménagement urbain du centre-bourg, qui représente en quelque sorte « l'âme du village » et l'endroit où les habitants peuvent se rencontrer.

Il convient ainsi de continuer sur la base des aménagements urbains et commerciaux déjà entrepris afin de renforcer son identité de centre de Vesseaux et constituer un réel « lieu de vie ».

Le centre-bourg se situe en retrait de la route, laissant une zone de « vide » entre les éléments bâtis denses et la RN 304. Le traitement et la composition urbaine de cette zone représentent un enjeu majeur pour la municipalité.

Il devient ainsi nécessaire de donner à ce secteur une vocation mixte et surtout de pouvoir autoriser des opérations d'aménagement et d'urbanisme présentant une certaine densité urbaine (petits immeubles collectifs, programmes d'habitations individuelles groupées ...).



Vue sur la zone pavillonnaire des Douces



Vue sur le centre-bourg



Espace public du centre-bourg



Zone de « vide » à l'ouest

C. Encourager le développement du marché locatif :

Dans le but d'encourager l'installation de jeunes couples sur la commune, il convient de favoriser le développement du marché locatif, qui concernait 15 % des habitants en 1999.

Cet objectif est par ailleurs parfaitement complémentaire avec l'aménagement du centre-bourg, qui pourrait accueillir des opérations mixtes à caractère locatif.

La volonté de promouvoir des opérations d'habitat dense à proximité de la RN 304 devrait également permettre le développement du marché locatif, ce type d'habitat étant plus « propice » aux investissements à but locatif.

II. LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE VESSEAUX

A. Conforter la structure commerciale du centre-bourg :

Dans le même esprit que l'aménagement urbain du centre-bourg, il est essentiel de conforter la structure commerciale du centre-bourg. Celle-ci permet effectivement de réduire l'effet « village dortoir » et d'offrir aux habitants un minimum de services de proximité (boulangerie, épicerie, tabac-presse...).

Par ailleurs, le maintien de cette petite structure commerciale facilite l'identification du centre-bourg de Vesseaux, notamment pour les usagers de la RN 304.



Petite zone commerciale du centre-bourg

B. Assurer le développement des zones d'activités dans un cadre intercommunal :

Dans le cadre d'une réflexion intercommunale couplée à l'aménagement de la RN 304 et de la RD 104 (déviations...), il est nécessaire de prévoir des zones à vocation d'activité qui pourront se greffer sur cet axe de communication majeur entre Aubenas et Privas.

Par ailleurs, avec la mise en place de la déviation de Saint Privat, la commune se trouve avec un accès direct à la zone d'activité de Moulon-Ponson d'Aubenas.

Dans ce contexte, il est désormais envisageable d'ouvrir à l'urbanisation une zone d'activité au lieu-dit « les Planchettes », qui était classée en zone NAI du précédent document d'urbanisme. Ce secteur devra néanmoins faire l'objet d'un aménagement global répondant à des critères d'insertion paysagère et architecturale et être raccordé au réseau d'assainissement collectif.

C. Permettre le maintien des activités agricoles à Vesseaux :

La mise en place du plan local d'urbanisme est l'occasion de redéfinir les vocations des différents secteurs. Il convient ainsi de clairement définir des zones à vocation uniquement agricole et de bien les différencier des zones « à urbaniser ».

La politique d'urbanisation de la commune devra donc tenir compte du maintien de ces zones agricoles et plus particulièrement de celles qui s'étirent le long de la RN 304 et de la rivière le Liopoux.

III. LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SITES

A. Protéger les grands ensembles naturels de Vesseaux :

La commune de Vesseaux bénéficie d'un encadrement naturel sensible. On retrouve d'un côté le prolongement du massif du Coiron et de l'autre les collines boisées cévenoles.

Ces deux entités naturelles se présentent alors comme l'arrière plan paysager permanent de la commune et font l'objet de plusieurs classements et zones de protection (périmètre de ZNIEFF, Natura 2000, site sensible du PNR, ZICO...).

La municipalité souhaite ainsi protéger ces secteurs en appliquant les dispositions édictées dans les différents recensements naturels effectués.

Cet objectif cadre par ailleurs avec la volonté de « recentrer » l'urbanisation autour du centre-bourg et de « déclasser » en zone naturelle les secteurs les plus éloignés (Chamoux, Le Chomeil...).

Il convient enfin de respecter les dispositions édictées dans le cadre du schéma général d'assainissement afin préserver la qualité de l'eau et de pouvoir gérer les dispositifs individuels de traitement des eaux usées.



Partie est de la commune



Les collines boisées à l'ouest

B. Mettre en valeur les sites et les hameaux de Vesseaux :

La municipalité souhaite favoriser les opérations d'aménagement et de valorisation des sites naturels et patrimoniaux de Vesseaux (Eglise classée de Vesseaux, Rives du Liopoux, chemins de randonnées...).

En effet, même si la vocation touristique n'est pas très affirmée sur la commune de Vesseaux, il convient d'inciter les initiatives privées ou publiques de mise en valeur du patrimoine architectural et paysager.

Les hameaux traditionnels de Vesseaux méritent également une attention particulière, notamment au point de vue architectural et paysager.

Ainsi les alentours de nombreux secteurs doivent être protégés et classés soit en zone naturelle ou agricole, il s'agit notamment :

- Des hameaux de Lachamp, du Chomeil, du Nogier, du Chaussadent, du Chambon et de la Blachette.
- De la partie ouest (rivière) du centre bourg, des Chaberts, des Beraudoux, des Mappias et des Audiberts.
- De la partie est du hameau du Fez.



Exemple de hameau intégré dans le paysage



Les berges du Liopoux