

COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposable à compter
du 25 JUIL. 2010

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durable



Etude	Prescription	Arrêté	Mise à l'enquête	Approbation
Elaboration du PLU	20/02/2004	N°1: 21/06/2008 N°2 : 20, 07/2009	Du 16/12/2009 Au 28/01/2010	

Pour l'élaboration du P.L.U
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel Lacroze

Le projet d'aménagement et de développement durable définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune, en vue notamment de contenir et maîtriser le développement de l'urbanisation et de préserver la qualité du cadre de vie, des paysages et de l'environnement.

La commune de Visan est un territoire qui a été forgé par des périodes fastes de l'histoire des romains à la révolution en passant par la présence des Papes, qui ont contribué à former l'enclave du même nom. Ce territoire historiquement prospère s'appuie depuis toujours sur un climat plus que clément et une agriculture puissante basée sur la viticulture.

L'agriculture constitue le caractère pittoresque et provençal du village et doit être protégée de la diffusion de l'urbanisation et du mitage.

La nature constitue également une richesse qui doit être protégée mais représente parfois un risque qui doit être pris en compte, c'est notamment le cas sur la commune avec les risques d'inondation et feu de forêt.

Ce cadre de vie de qualité est aujourd'hui recherché comme lieu de résidence secondaire par des citadins ou autres. Les locaux sont également désireux de pouvoir demeurer dans leur village mais sont souvent confrontés d'une part à la difficulté de trouver des terrains constructibles et d'autre part aux prix prohibitifs résultants de la forte demande d'une population extérieure au village ayant plus de moyens. Il existe une réelle demande en terme de logement à laquelle la commune se doit de répondre de manière cohérente, en intégrant les besoins d'équipements publics et une réflexion générale sur la qualité des espaces publics.

L'avenir de la commune passe également par le développement des services et de l'activité économique artisanale pour laquelle des possibilités d'implantation doivent être prévues dans les zones d'habitat lorsqu'elles sont compatibles avec les lieux de résidence ou en dehors lorsqu'elles risquent de créer des nuisances. Ainsi la commune va mener, à ce titre, une réflexion sur la réalisation d'une zone d'aménagement d'ensemble dans un contexte intercommunal lors d'un prochain PLU

Les perspectives d'évolution de la population et les besoins fonciers qui en découlent ont été définis en fonction de la capacité des équipements publics existants (réseaux d'eau potable, d'assainissement et station d'épuration à restructurer). De ce fait, il n'a pas été défini de nouvelles zones à ouvrir à l'urbanisation tant que ces équipements n'auront pas été renforcés. En outre, au vue des potentialités de construction de la commune dans les zones déjà urbanisées, le choix de recentrer l'urbanisation autour du village a été privilégié répondant ainsi aux exigences d'économie de l'espace dictées par les loi Solidarité – renouvellement Urbain (SRU) et Urbanisme – Habitat (UH).

En conséquence le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune (PADD) s'oriente autour d'axes principaux développés ci-après :





I. Recentrer l'urbanisation vers le village

II. Conserver et gérer des espaces agricoles

III. Protéger les espaces naturels et prévenir les risques

I. Recentrer l'urbanisation vers le village

Plusieurs éléments entrent en compte dans la volonté de la municipalité de recentrer l'urbanisation vers le village :

-  La qualité du bâti
-  La qualité du paysage
-  Le mitage des constructions dans la zone agricole
-  L'impact des constructions neuves sur le paysage.

Il est cependant nécessaire d'avoir à l'esprit que les constructions et les aménagements de bâti existant doivent répondre à des exigences contemporaines : délais de réalisation plus courts, coût de la construction. Il est rare que l'intégration paysagère et l'utilisation de matériaux locaux (par exemple utilisation de tuiles vieilles ou de récupération) soit une priorité.

1.1 Accompagner le village dans son évolution

1.2 Définir des prescriptions urbaines et architecturales au sein des zones déjà urbanisées afin de permettre l'intégration des constructions nouvelles

1.3 Assurer la qualité de l'espace des équipements publics

1.4 Favoriser le développement économique

1.1 Accompagner le village dans son évolution

L'objectif est d'accompagner le village dans son évolution en favorisant sa fréquentation et son habitabilité sans pour autant perdre de vue ce qui fait sa qualité aujourd'hui.

Préserver le patrimoine des actions de restauration, de reconstruction ou de construction, de changement de destination qui porteraient atteinte à son aspect, en informant les opérateurs susceptibles d'intervenir sur le bâti (par la mise à disposition de l'ouvrage de référence : « *Maisons rurales et vie paysanne en Provence* » Jean Luc Massot – éditions 1975 par exemple) tout en conservant une certaine souplesse afin de ne pas figer l'évolution du village et son adaptation aux modes de vie actuels.

Insérer de nouvelles constructions dans les « dents creuses » afin de constituer un tissu homogène et limiter les possibilités de construire à la pointe sud du village.

La mise en œuvre :

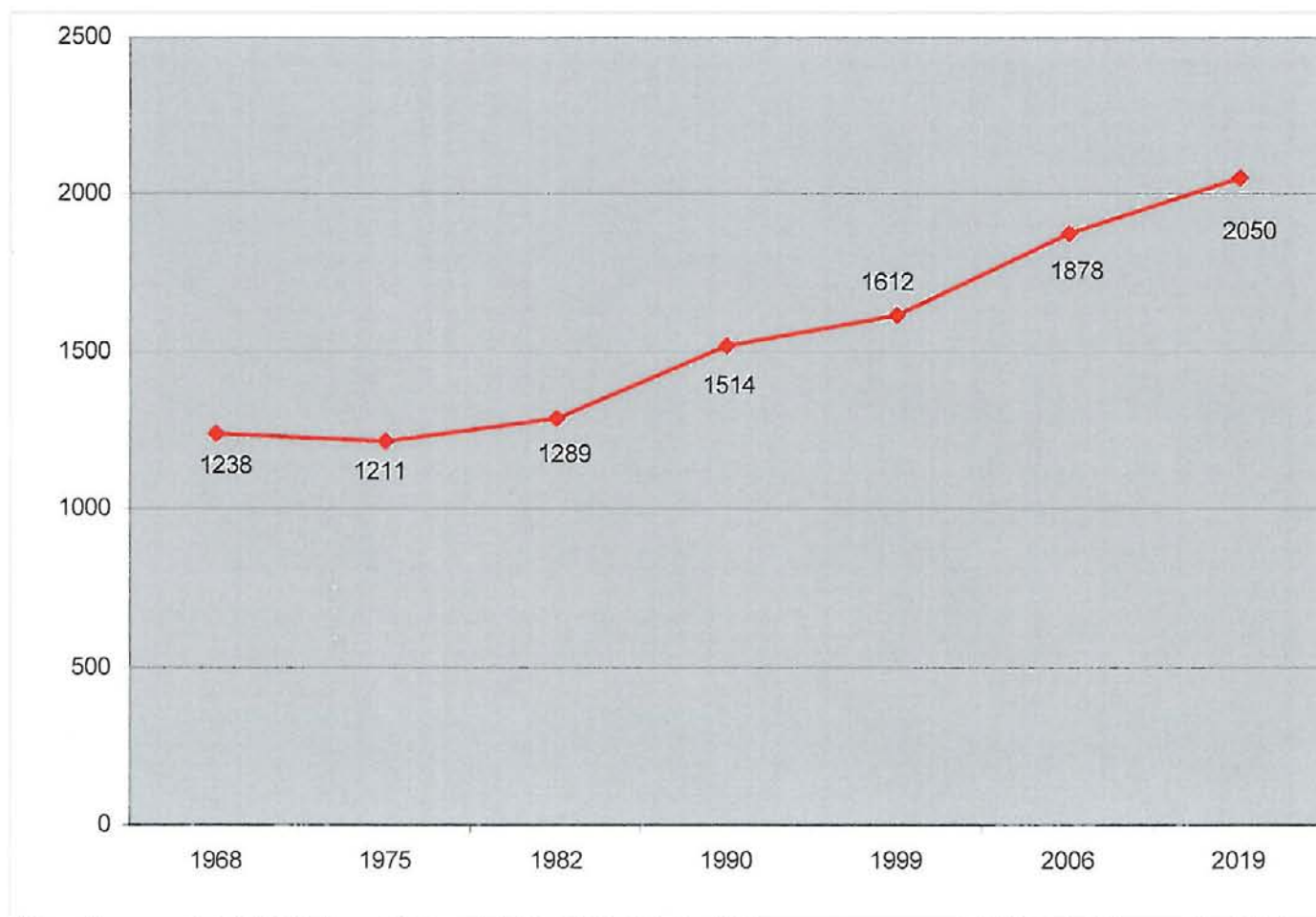
- Améliorer les conditions de stationnement, de circulation, d'accessibilité aux piétons. Cet objectif est particulièrement justifié avec les projets de déviation et dans le cadre de la requalification d'entrée de ville.
- Mettre en place des règles précises en ce qui concerne l'aspect des constructions (enduits, toitures, menuiseries, couleur et nature des matériaux...) et autres éléments bâtis (murs de soutènement, murs de clôture, accompagnement végétal...). Par exemple en limitant les décroûtements systématiques des enduits de façades, l'utilisation des menuiseries extérieures en PVC ou aluminium auxquelles on privilégiera le bois ou le métal,
- Permettre et favoriser l'installation d'équipements publics,
- Préserver et soutenir le commerce local,
- Des prescriptions architecturales qualitatives sont intégrées au règlement d'urbanisme du PLU.

1.2 Définir des prescriptions urbaines et architecturales au sein des zones déjà urbanisées afin de permettre l'intégration des constructions nouvelles

L'un des objectifs du PADD est d'organiser l'urbanisation des dents creuses localisées au cœur des zones en partie urbanisées (UA – UB et UC). Il s'agit de définir de nouvelles conditions permettant de répondre au moins en partie à la demande à bâtir dont la commune fait l'objet tout en respectant le plus possible l'intégration paysagère et la morphologie urbaine actuelle.

Le but est alors de permettre une évolution des zones actuellement ouvertes à l'urbanisation ceinturant le centre ancien tout en définissant un cadre réglementaire garantissant leur intégration urbaine.

Les perspectives d'évolution démographique ont dans un premier temps permis d'estimer les besoins en logements. Le projet de PLU prévoit une population supplémentaire d'environ 150 habitants à l'horizon 2009. A raison de 2,4 personnes par ménage, les besoins en logement sont estimés à 65 environ.



Une première phase d'élaboration du projet consiste à estimer les potentialités de construire dans les zones déjà urbanisées (voir localisation carte page 7).

La décision a été prise de stopper l'urbanisation des quartiers le Plan et Pierre Blanche au nord de la commune, qui sont en totale rupture avec le reste du territoire Visanais. Seuls les aménagements et extensions mesurées seront autorisés.

L'analyse du territoire a permis de conserver en zone constructible des secteurs en cours d'urbanisation (sous la forme d'opérations d'aménagement comme le long de la route de Vaison). Cette volonté de poursuivre l'urbanisation des terrains situés « en deuxième couronne du village » a pour but d'optimiser la desserte des terrains actuellement desservis par les différents réseaux et œuvrer dans une logique de développement durable : préservation de la ressource en eau et limitation de l'étalement urbain au détriment des zones agricole et naturelle.

Par ailleurs, la zone urbaine UC, localisée le long de la route de Bouchet va recouvrir une densité moindre. En effet, en considération de la capacité maximale atteinte de la station d'épuration, la commune de VISAN ne peut pas desservir ce secteur par le réseau public d'assainissement collectif.

Elle choisit de maintenir son urbanisation sous la forme d'unités foncières de 2 000 m² minimum ce qui correspond à la forme urbaine actuelle des constructions disséminées sur cette zone.

Calcul des potentialités d'accueil

Ilots	Zone	Surface totale en ha environ	Surface libre en ha environ	Surface potentielle (- 30%) en ha	Nombre de constructions potentielles	Capacité d'accueil habitants (X 2,4)
1	UA : centre ville	16,07	1,25	-	Non estimable	-
1a	Dont UAa : rue Puybaret	0,82	0,25	-	4	10
2	UB : première extension du village	33,98	6,8	4,76	60	144
2a	Dont UB : route de Vaison	4,72	0,47	0,33	4	10
2b	Dont UB : chemin notre Dame	1,90	0	0	0	0
2c	Dont UB : route de Bouchet	8,76	1,72	1,2	11	26
2d	Dont UB : le couvent	1,41	0,22	0,15	3	7
2e	Dont UB : route de Valréas	12,8	0	0	0	0
2f	Dont UBa : hameau le Carestie	0,94	0,94	0,66	5	13
2g	Dont UBa : route de Vaison	3,45	3,45	2,42	37	88
3	UC : urbanisation de faible densité	8,59	4,4	-	20	48
3	Route de Bouchet Sud	8,59	4,4	-	20	48
TOTAL zones urbaines		58,64	12,45	-	84	201

Le potentiel de construction du PLU est estimé à environ **84 unités**. Cette estimation constitue un maximum ne tenant pas compte de la rétention foncière, des souhaits des propriétaires et de la réalisation de résidences secondaires.

Au regard de la projection démographique (+150 hab. supplémentaires soit environ 60 à 65 logements) et des densités recherchées (10 à 13 logements à l'hectare en zone UB et 5 en zone UC), on peut évaluer les besoins fonciers à vocation d'habitat à environ 8,5 ha à l'horizon du PLU.

A cette évaluation des besoins, il convient d'ajouter les phénomènes de rétention foncière (estimés à 30%) et la création de logements à vocation de résidences secondaires (actuellement on en dénombre 12%).

Nota important : Il s'agit d'une capacité d'accueil théorique.

Les secteurs en cours d'urbanisation seront raccordés à la station d'épuration. La zone UC fera l'objet de la mise en place de systèmes d'assainissement autonome conformément aux préconisations du schéma directeur d'assainissement.

Carte localisation potentiel de construction

1.3 Assurer la qualité des équipements et des espaces publics

L'augmentation de la population nécessite pour la commune d'assurer un service public de qualité et de s'équiper en conséquence. Un secteur à proximité des équipements existants, sera destiné à l'accueil de nouveaux équipements. Pour l'heure il est classé en zone naturelle en raison de la nécessité de restructurer la station d'épuration existante. Une première réflexion a été menée dans le cadre du projet urbain ; elle aboutira lors d'une révision simplifiée du PLU.

En parallèle, les espaces publics notamment les entrées de village et les places seront traités avec qualité, participant ainsi à la mise en scène du tissu urbain et à la sécurité routière.

1.4 Favoriser le développement économique

Pour se développer, la commune doit se donner la capacité d'accueillir des entreprises. Elles pourront s'implanter dans les zones à dominante d'habitat à condition de ne pas créer de nuisance (bruit, circulation importante,...).

D'autre part, afin de permettre l'accueil d'entreprises dont l'activité n'est pas compatible avec l'habitat, une réflexion sur la création d'une zone d'activités économiques est en cours. De compétence communautaire, la réalisation d'un tel projet nécessite la mise en place d'une stratégie foncière en concertation avec la Communauté de Communes de l'Enclave des Papes. Une fois cette réflexion aboutie et un projet urbain défini, il conviendra alors de faire évoluer le document d'urbanisme afin qu'il englobe concrètement le dimension de développement économique.

Le tourisme occupe également une place importante dans le développement économique de VISAN et permet plus particulièrement une diversification de revenus notamment pour les exploitants agricoles. Le conseil municipal soutient le projet de développement d'un « tourisme vert » permettant de faire connaître le patrimoine local (produits du terroir, bâti d'origine agricole). C'est pourquoi il admet la possibilité de réaliser des constructions et/ou installations d'accueil touristique ayant pour support l'exploitation agricole. Ces constructions réalisées sous forme de gîte, chambre d'hôte, camping à la ferme, ferme auberge... auront un lien direct avec l'exploitation et seront notamment destinées à promouvoir et faire découvrir les produits locaux, leur mode d'élevage, de fabrication et de commercialisation. Ces activités nécessaires à la promotion des produits de terroirs impliquent le maintien temporaire des visiteurs. Cependant, dans un souci de préservation et de mise en valeur du patrimoine agricole local, ces constructions devront être implantées dans le périmètre immédiat des constructions existantes afin de former un ensemble cohérent, à défaut de pouvoir réaliser celles-ci dans le bâti existant.

II. Conserver et gérer des espaces agricoles

L'agriculture et particulièrement la viticulture sont des activités prépondérantes à Visan. Il est donc fondamental de préserver les terres agricoles de la pression foncière par une délimitation claire de la zone agricole et des constructions qui y sont autorisées.

Le territoire communal est fortement imprégné de l'activité agricole et s'est façonné au fil des mutations profondes qu'a connu ce secteur d'activité depuis le début du siècle. Consciente de l'impact important de cette activité en terme d'environnement, de paysage et de développement touristique, la commune entend continuer à favoriser le maintien et l'adaptation de ce secteur aux nouveaux enjeux.

L'objectif est de préserver la plaine agricole sur la base de l'évaluation de la valeur agronomique, biologique et économique des sols et d'un recensement des bâtiments et installations agricoles existants

Afin de concilier le développement de l'exploitation agricole, son adaptation aux nouveaux enjeux de l'agriculture et la préservation des terres agricoles, seules sont admises les constructions agricoles au sens de l'article R.123-7 du code de l'urbanisme.

La conservation et la valorisation du patrimoine agricole passent également par la réhabilitation et la mise en valeur du bâti existant. En effet, d'anciennes constructions d'origine agricole sont aujourd'hui abandonnées. Le conseil municipal fait donc le choix de permettre la réhabilitation de ces constructions et autoriser leur changement de destination. Il s'agit des quelques constructions repérées sur le plan de zonage par le symbole d'une étoile rouge (★).

III. Protéger les espaces naturels et prévenir les risques

La préservation des zones naturelles et des cours d'eau est une priorité pour la commune.

Ce sont des espaces comportant de nombreuses constructions :

- . sièges d'exploitation agricole,
- . habitations,
- . activités diverses pour lesquelles il est nécessaire de mettre en place des dispositions réglementaires permettant la prise en compte du risque incendie et leur développement raisonnable et limité.

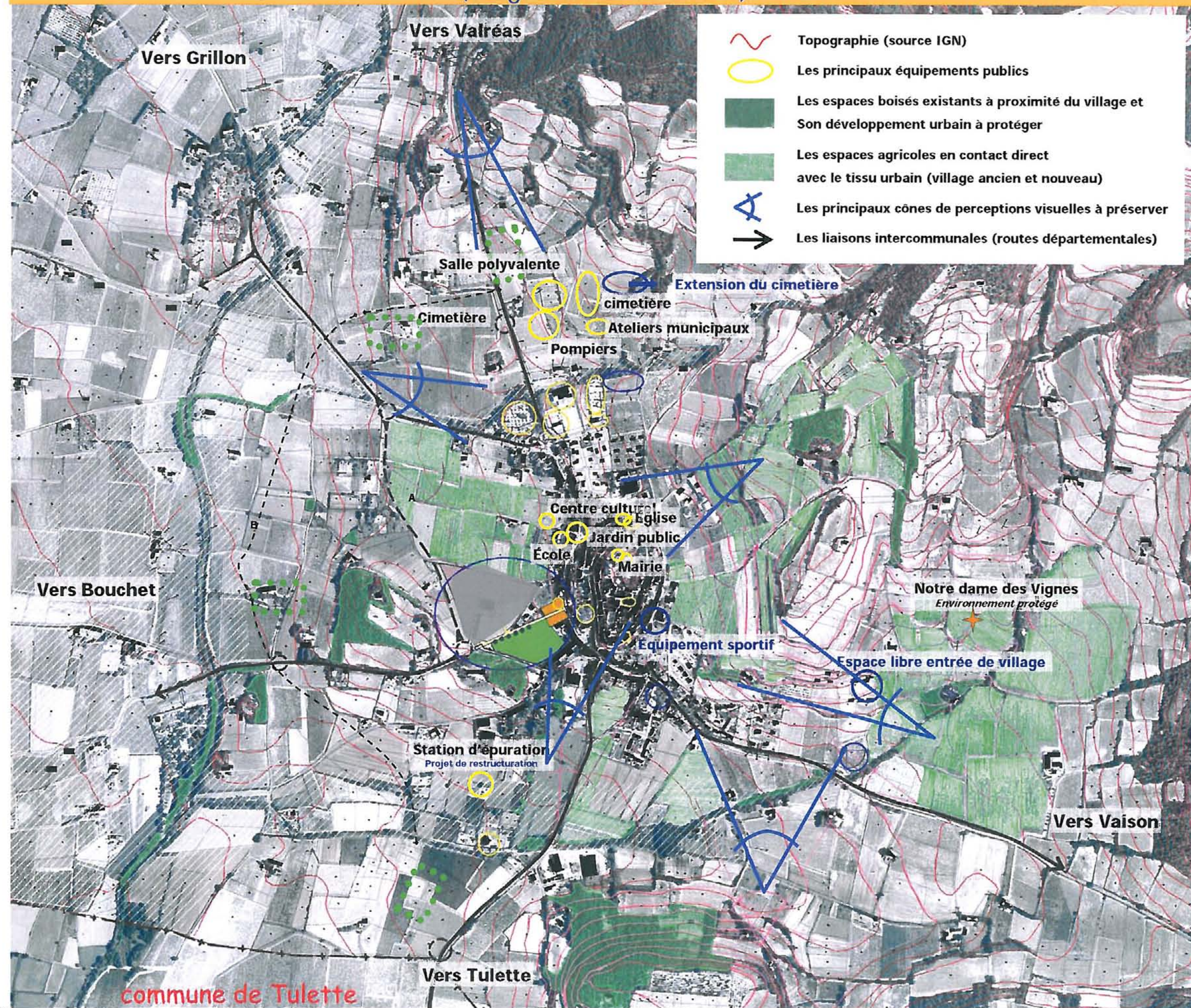
Le risque d'inondation et la protection paysagère de la ripisylve de l'Hérein et du Tolobre est pris en compte par l'inconstructibilité dans les zones inondable et par la programmation d'un réseau de collecte et gestion des eaux pluviales composé de fossés et d'ouvrages de rétention.

Les entrées de ville occupent également une place prépondérante dans le projet urbain communal. En effet, avec la mise en place de l'étude de la réalisation de la future déviation Ouest (1), le Conseil Municipal a souhaité avoir une réflexion sur la question des perceptions du village depuis les différentes entrées. Ainsi l'étude des différents cônes de vue a participé à la délimitation du périmètre des zones de développement urbain afin de conserver les cônes de vue majeurs. Par ailleurs, la définition de zones agricoles paysagères en contact avec la zone urbaine permet de garantir des espaces libres de constructions.

(1) Cette déviation, est en cours d'étude par le conseil général, différentes solutions sont envisagées, la commune sera sollicitée pour donner son avis sur le tracé préférentiel. En tout état de cause, ce projet n'a pas d'incidence majeure pour la définition du PLU.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D) (les grandes orientations)

1





Le village

Zones urbanisées



Zones d'études

Zone d'entrée de village



Zones d'études

Zone d'entrée de village

