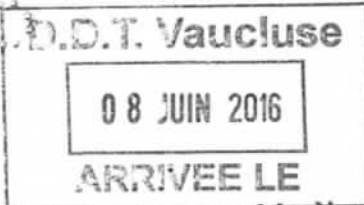




Ville de VISAN
84820

2016/57

ARRETE MUNICIPAL
Mettant à jour le Plan Local d'Urbanisme



Opposable à compter du

- 8 JUIN 2016

EP/MM/MB

Le Maire de VISAN (Vaucluse),

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.151-43 du code de l'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal approuvant le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18/06/2010 et modifié le 24/10/2012 ;

VU la décision en date du 24/02/2016 instituant la servitude d'utilité publique relative à sur la prise en compte du PPRI du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;

VU les plans et documents ci-annexés ;

A R R E T E

ARTICLE 1^{er} - Le plan local d'urbanisme de la commune de VISAN est mis à jour à la date du présent arrêté.

A cet effet, a été reportée dans ce document l'emprise de la servitude d'utilité publique portant sur la prise en compte du PPRI du Bassin versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu instituée par arrêté préfectoral en date du 24/02/2016.

ARTICLE 2 - La mise à jour concerne les documents tenus à la disposition du public à la préfecture et à la mairie.

ARTICLE 3 - Le présent arrêté sera affiché en mairie.

ARTICLE 4 - Copie du présent arrêté sera adressée à la Préfecture et à la Direction Départementale des Finances Publiques, conformément à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme.

Fait à VISAN, le 03 Juin 2016.

Le Maire,
Eric PHETISSON





Direction départementale
des territoires
Service Prospective Urbanisme
et Risques
Affaire suivie par : Isabelle CHADŒUF
Téléphone : 04 88 17 82 68
Télécopie : 04 88 17 87 91
Courriel : ddt-spur@vaucluse.gouv.fr

ARRÊTÉ du 24 FEV. 2016
portant approbation du
plan de prévention des risques d'inondation du bassin-
versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu sur la
commune de Visan

**LE PRÉFET DE VAUCLUSE,
CHEVALIER DE LA LÉGION D'HONNEUR
OFFICIER DE L'ORDRE NATIONAL DU MÉRITE**

VU le code de l'environnement et notamment les articles L. 562-1 et suivants et R. 562-1 et suivants relatifs aux plans de prévention des risques naturels prévisibles ;

VU le code de l'urbanisme et son article L. 126-1 ;

VU le décret n° 2004-374 du 29 avril 2004 relatif aux pouvoirs des préfets, à l'organisation et à l'action des services de l'État dans les régions et départements ;

VU l'arrêté interdépartemental n° SI-2001-11-12-0060 en date du 12 novembre 2001 prescrivant l'établissement d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles, prise en compte des risques d'inondation du bassin de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;

VU l'arrêté préfectoral n° SI-2010-12-07-0050 en date du 7 décembre 2010 portant ouverture d'une enquête publique sur le projet de plan de prévention des risques d'inondation du bassin-versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu ;

VU l'avis favorable de la commune de Visan en date du 25 octobre 2010 ;

VU l'avis favorable du centre national de la propriété forestière en date du 17 septembre 2010 ;

VU l'avis favorable de la chambre d'agriculture de Vaucluse, assorti d'une remarque, en date du 18 octobre 2010 ;

VU l'avis favorable de la commission d'enquête en date du 20 juin 2011 ;

CONSIDERANT que les modifications apportées au projet de plan de prévention des risques d'inondation du bassin-versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu sur la commune de Visan, à l'issue de l'enquête publique, ne remettent pas en cause l'économie générale du plan soumis à l'enquête publique ;

SUR proposition de Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse,

ARRETE

ARTICLE 1^{er} :

Le plan de prévention des risques d'inondation (PPRI) du bassin-versant de l'Aygues, de la Meyne et du Rieu sur la commune de Visan est approuvé, tel qu'il est annexé au présent arrêté.

ARTICLE 2 :

Le plan approuvé comprend un rapport de présentation, un règlement, et des documents graphiques (cartes d'aléas, carte d'enjeux et plans de zonage réglementaire).

Il est tenu à la disposition du public à la mairie de Visan, au siège de la communauté de communes Enclave des Papes Pays de Grignan, à la direction départementale des territoires de Vaucluse et à la préfecture de Vaucluse.

ARTICLE 3 :

Une copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le maire de la commune de Visan et à Monsieur le président de la communauté de communes Enclave des Papes Pays de Grignan.

ARTICLE 4 :

Le présent arrêté sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Vaucluse et mention en sera faite dans un journal diffusé dans le département et habilité à recevoir les annonces judiciaires et légales. Une copie du présent arrêté sera affichée pendant un mois au moins en mairie de Visan et au siège de la communauté de communes Enclave des Papes Pays de Grignan, à partir de la date de réception de la notification du présent arrêté.

ARTICLE 5 :

En application de l'article L. 562-4 du code de l'environnement, le plan de prévention des risques naturels prévisibles approuvé vaut servitude d'utilité publique. A ce titre, Monsieur le maire de Visan devra annexer le présent PPRi au document d'urbanisme communal, conformément à l'article L. 126-1 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 6 :

La présente décision pourra faire l'objet dans le délai de 2 mois à compter de sa publication :

- soit d'un recours gracieux auprès du préfet de Vaucluse ;
- soit d'un recours hiérarchique adressé au ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer.

Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme du délai de deux mois vaut rejet implicite).

En l'absence de recours gracieux ou hiérarchique, la présente décision peut directement faire l'objet d'un recours contentieux dans le délai de 2 mois à compter de la plus tardive des mesures de publicité prévues à l'article 4, auprès du tribunal administratif de Nîmes, 16 avenue Feuchères, 30000 Nîmes.

ARTICLE 7 :

Monsieur le secrétaire général de la préfecture de Vaucluse, Monsieur le directeur de cabinet du préfet de Vaucluse, Monsieur le sous-préfet de l'arrondissement de Carpentras, Monsieur le directeur départemental des territoires de Vaucluse, Monsieur le maire de Visan, Monsieur le président de la communauté de communes Enclave des Papes Pays de Grignan, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Fait à Avignon, le 24 FEV. 2016

COPIE CERTIFIÉE CONFORME
A L'ORIGINAL

Le Préfet

Bernard GONZALEZ

VISAN

Servitude d'utilité publique : PM1 - P.P.R. inondation

NOM OFFICIEL

Plans de prévention
des risques naturels prévisibles

TEXTES EN VIGUEUR

art. L562-1 à L562-9 et art. R562-1 à R562-10
du code de l'environnement
Décret n°2011-765 du 28/06/2011

OBJET

Plan de prévention des risques d'inondation
du bassin versant de l'Aygues, de la Meyne
et du Rieu

ACTE INSTITUTIF

Arrêté préfectoral du 24/02/2016

SERVICE RESPONSABLE



Direction Départementale des Territoires
de Vaucluse (D.D.T.)

Communes concernées :

Buisson, Caderousse, Cairanne,
Camaret-sur-Aygues, Lagarde-Paréol, Mornas,
Orange, Piolenc, Rasteau,
St-Roman-de-Malegarde,
Ste-Cécile-les-Vignes, Sérignan-du-Comtat,
Travaillan, Uchaux, Villedieu et Visan

LEGENDE

Représentation graphique

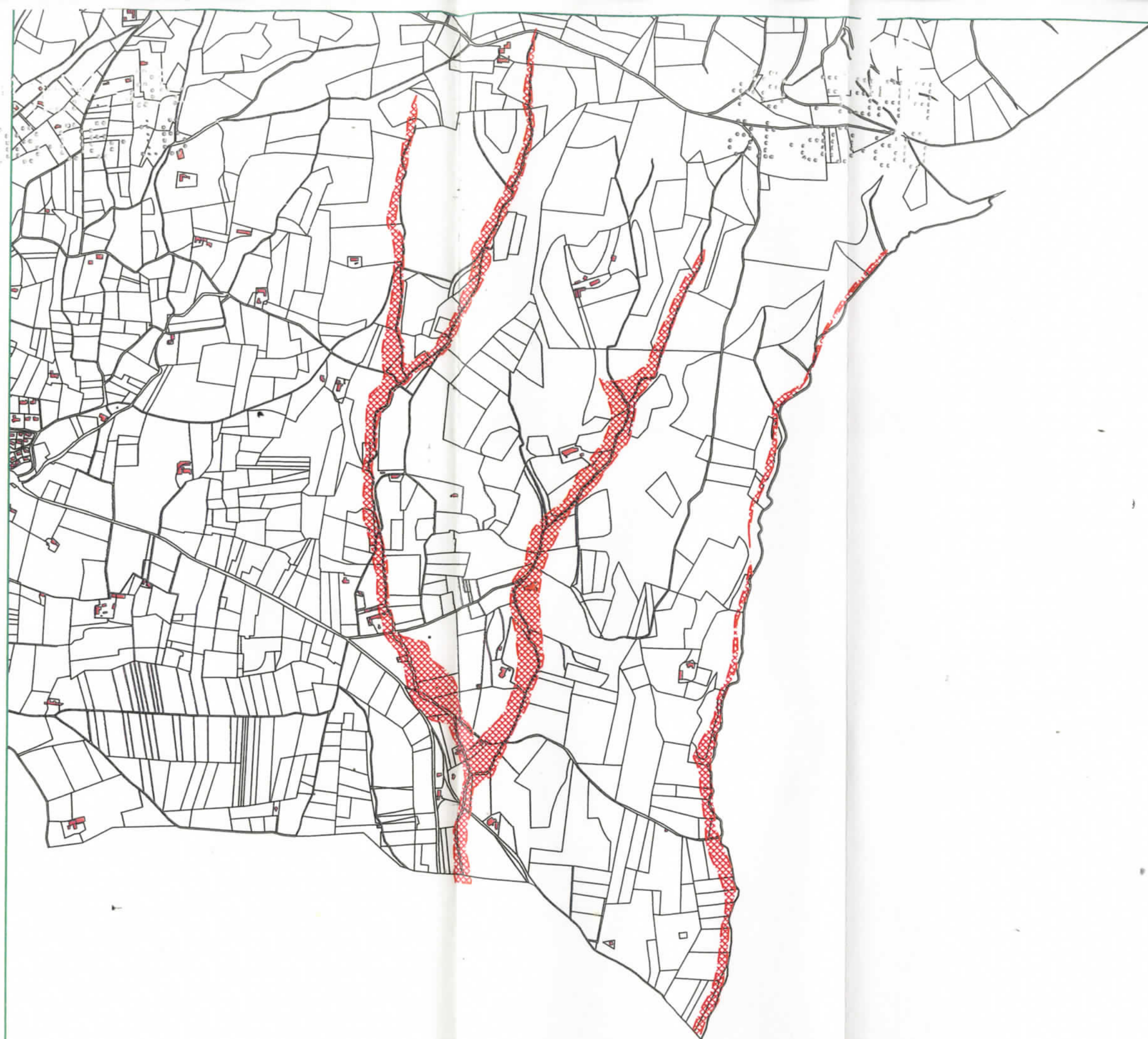
-  Servitude d'utilité publique
-  Enveloppe de la SUP

Echelle : 1/ 12 500°

Source : D.D.T. année 2016

Carto : N_BATet N_PARCEL_DGI_084_2012

Nom de fichier : 1604-84150-PPRI



COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



Opposable à compter
du 15 NOV. 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification n°1

1 – Rapport de présentation

| Etude | Prescription | Arrêté | Mise à l'enquête | Approbation |
|--------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Elaboration du PLU | 20/02/2004 | N°1: 21/06/2008 N°2 :20/07/2009 | 16/12/2009 au 28/01/2010 | 18 /06/2010 |
| Modification n°1 | | 25/06/2012 | 19/07/2012 au 7/09/2012 | 24/10/2012 |

Pour l'élaboration du P.L.U et la modification n°1
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel Lacroze

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| CONTEXTE REGLEMENTAIRE DE LA MODIFICATION DU PLU | 2 |
| 1. La procédure de modification du PLU | 3 |
| 2. Objectif de la modification | 4 |
| 2.1 Intégration des dispositions inhérentes à l'intégration du PPRI du Lez..... | 4 |
| 2.2 Ajustement de dispositions réglementaires..... | 4 |
| PRISE EN COMPTE DES DISPOSITIONS LIEES AU PPRI DU LEZ | 6 |
| 1. Historique de la prise en compte du risque..... | 7 |
| 2. L'aspect réglementaire des PPR..... | 8 |
| 3. La mise en œuvre du PPRI du Lez | 9 |
| 4. Les documents modifiés suite à la réintégration du PPRI..... | 9 |
| 4.1 Le règlement | 9 |
| 4.2 Le zonage..... | 10 |
| 4.3 Les annexes du PLU | 10 |
| MODIFICATIONS REGLEMENTAIRES ET AJUSTEMENT DE ZONAGES | 12 |
| 1. Intégration de la notion de surface de plancher..... | 13 |
| 2. Suppression d'emplacements réservés | 16 |
| 3. Modification des marges de recul en zone UB du PLU: | 17 |
| 4. Précisions concernant les servitudes d'utilité publique | 18 |
| 5. Prise en compte du risque naturel retrait gonflement des argiles | 21 |

Contexte réglementaire de la modification du PLU

1. La procédure de modification du PLU

Cadre réglementaire de la modification du PLU :

Cette procédure, selon les dispositions de l'article L. 123-13 du code de l'urbanisme :

- ne porte pas atteinte à l'économie générale du plan ;
- n'a pas pour effet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Elle est établie suivant le schéma de procédure suivant :

- Mise au point du dossier (décembre 2011 / avril 2012)
- Notification du projet de modification au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général, et le cas échéant, au président de l'EPCI prévu à l'article L. 122-4 ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4 du code de l'urbanisme.
- Enquête publique prescrite par arrêté du maire, Durée : 1 mois (juillet / septembre 2012)
- Le projet sera éventuellement modifié suite à l'enquête publique
- Délibération du conseil municipal approuvant la modification du PLU.
- Délibération publiée dans un journal local
- Affichée en mairie pendant un mois le PLU modifié est opposable aux tiers :
 - dès les mesures de publicité faites,
 - dans un délai d'un mois suivant sa réception par le préfet,
 - dès réception par le préfet si la commune est couverte par un schéma de cohérence territoriale.

2. Objectif de la modification

2.1 Intégration des dispositions inhérentes à l'intégration du PPRI du Lez

Lorsque les Servitudes d'Utilités Publiques (SUP) sont instituées ou modifiées postérieurement à la date à laquelle le PLU ou le POS a été approuvé, il est nécessaire de procéder à la mise à jour des annexes du document d'urbanisme (R.123-22 du code de l'urbanisme). Les nouvelles SUP doivent être annexées au PLU ou au POS, dans le délai d'un an à compter de leur institution. Passé ce délai, elles ne sont plus opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol. Le préfet dispose d'un pouvoir de substitution, après mise en demeure du maire. Si le maire n'effectue pas la mise à jour de l'annexe du PLU ou du POS dans le délai de 3 mois, le préfet y procède d'office.

Le PPRI du Lez constitue une servitude d'utilité publique qui a été intégrée au document d'urbanisme par une mise à jour entérinée par arrêté du maire en date du 10/05/2012.

Cette annexion au document d'urbanisme influence directement plusieurs pièces du dossier de PLU :

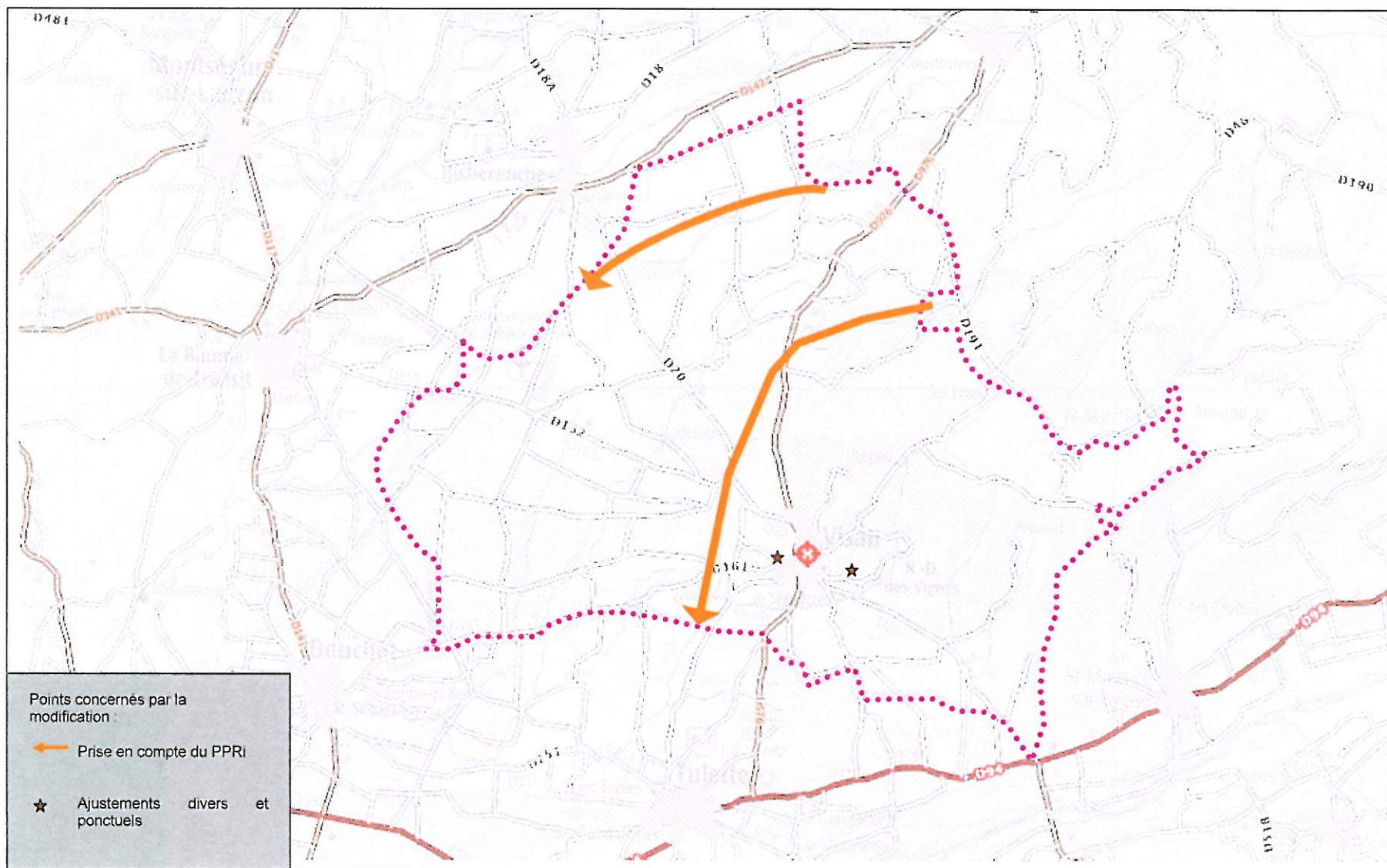
- Rapport de présentation
- Règlement
- Plans de zonage

Il convient donc de procéder à leur mise en cohérence.

2.2 Ajustement de dispositions réglementaires

Compte tenu de diverses évolutions réglementaires et de quelques difficultés d'application du droit des sols, la municipalité souhaite apporter quelques modifications à son règlement :

- Intégration de la notion de surface de plancher
- Mise à jour de la liste des emplacements réservés
- Modification réglementaire en matière de marges de recul
- Précisions concernant les servitudes
- Prise en compte du risque retrait gonflement des argiles



***Prise en compte des dispositions liées au PPRI du
Lez***

1. Historique de la prise en compte du risque

Le bassin versant du Lez représente une superficie de 455 km² et s'étend sur :

- 2 régions : Provence-Alpes-Cote-d'Azur et Rhône-Alpes,
- 2 départements : la Drôme (300 km² de bassin) et le Vaucluse (255 km²),

26 communes sont concernées, que l'on peut répartir en 5 groupes :

- Venterol, qui est peu exposée aux inondations.
- Teyssières, Vesc, Roche-Saint-Secret-Beconne, Le Pègue, Rousset-Les-Vignes, Saint-Pantaléon-Les-Vignes pour lesquelles les phénomènes inondation sont relativement limités.
- Montjoux, Taulignan, Montbrison, Grignan, Grillon, Chamaret, Colonzelle, Richerenche, Montségur-sur-Lauzon, La Baume-de-Transit, Visan, Bouchet, Tulette, Suze-la-Rousse : qui sont largement concernées par les inondations.
- Valréas et Bollène : qui sont particulièrement sensibles du fait de leur urbanisation.
- Mondragon et Mornas : qui peuvent être exposées à une phénomène inondation plus important, en particulier en cas de rupture de la plate forme SNCF ou des ouvrages de protection en amont de Mondragon.

Le point culminant du bassin se situe à plus de 1000m d'altitude, l'exutoire à 40m NGF. Sur un linéaire de 70 km, le Lez reçoit les affluents principaux suivants :

- la Coronne
- le Tolobre (traversant la commune de Visan)
- l'Hérin (traversant la commune de Visan)

Le Lez rejoint la vallée du Rhône au droit de Bollène.

Le bassin versant du Lez est particulièrement sensible aux risques inondation. La dernière décennie (1993-2003) a été marquée par 4 crues majeures ayant engendré la perte de 3 vies humaines et occasionné plus de 15 millions d'euros de dommages matériels.

L'historique des crues du Lez et de ses affluents est évocateur. Près de 90 crues majeures ont été référencées dans les statistiques sur la période d'observation 1200 – 2002. La crue de 1993 semble être la crue historique sur le secteur.

L'analyse des catastrophes récentes montre que l'accroissement des dommages résulte de plusieurs facteurs :

- l'extension urbaine (notamment dans les années 60 à 80) qui s'est souvent faite dans des zones inondables sans conscience de leur vulnérabilité,
- l'accroissement des moyens techniques et la création des infrastructures qui ont augmenté notablement la valeur des biens, la vulnérabilité des activités exposées et la pression sur les zones inondables,
- la diminution des champs d'expansion de crues, consécutive à la protection par l'édification de digues et de remblais d'anciennes prairies mises en cultures et consécutive à l'urbanisation aggravée. Ceci a notoirement réduit l'effet naturel d'écrêtement des crues bénéfiques aux secteurs aval des cours d'eau,
- l'aménagement hasardeux des cours d'eau, dont l'objet était bien souvent étranger à la lutte contre les inondations (extraction de granulats, protection de berge des particuliers) qui favorisait un écoulement rapide localement sans se soucier des conséquences hydrauliques,
- le changement des pratiques culturelles et d'occupation des sols (suppression des haies, diminution des prairies au profit des cultures, manque d'entretien des cours d'eau, recalibrage et création de fossés (drainage), labours dans le sens de la pente

...) et l'urbanisation qui engendre l'imperméabilisation des sols, ont pu contribuer au phénomène d'inondation.

C'est donc, bien plus la vulnérabilité (risque de pertes de vies humaines ou coût des dommages pour une crue de référence), que l'aléa (intensité des phénomènes de crue) qui s'est accrue ces dernières années.

De même ce sont plus les conséquences des inondations que les inondations elles-mêmes qui s'amplifient.

Face à cette montée du risque, l'Etat a initié une politique de protection et de prévention contre les risques majeurs avec la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

La loi de 1982, relative à l'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles, avait déjà créé les Plans d'Exposition aux Risques (PER). La circulaire du 24 janvier 1994 (Ministère Intérieur, Equipement, Environnement) relative à la prévention des inondations a défini les grands principes de la gestion des zones inondables.

Le 2 février 1995 (la loi Barnier relative au renforcement de la protection de l'environnement) a institué un nouvel outil réglementaire : le Plan de Prévention des Risques (PPR).

Le 24 avril 1996 une nouvelle circulaire (Ministère Equipement, Environnement) expliquait les dispositions à prendre en matière de bâti et d'ouvrages existants en zones inondables.

Le 30 avril 2002 une circulaire « digues » signée par le Ministre de l'Environnement venait préciser les précautions à prendre derrière les ouvrages de protection ou digues. La loi « risques » du 30 juillet 2003 complète le dispositif de prévention.

Enfin, une circulaire du 21 janvier 2004 (Ministère de l'Ecologie et du Développement, Equipement) précise les dispositions à prendre pour la maîtrise de l'urbanisme et l'adaptation des constructions en zone inondable.

2. L'aspect réglementaire des PPR

Les PPR ont valeur de servitude d'utilité publique (article 40-4 de la loi du 22 juillet 1987 codifiée : article L.562-4 du code de l'environnement) ; ils sont opposables à tout mode d'occupation et d'utilisation du sol et doivent être annexés aux plans locaux d'urbanisme (PLU) - article L.126-1 du Code de l'Urbanisme.

Le non-respect des interdictions et prescriptions du PPR est passible de sanctions pénales qui suivent les dispositions de l'article L.480-4 du Code de l'Urbanisme.

Il s'impose sans préjudice de l'application des autres législations et réglementations en vigueur notamment la loi sur l'eau de 1992, les codes de l'Urbanisme, de l'Environnement, de la Construction et de l'Habitat, Forestier et Rural.

En contrepartie de l'application des dispositions du PPR, le mécanisme d'indemnisation des victimes des catastrophes naturelles prévu par la loi n° 82-600 du 13 juillet 1982, modifiée par l'article 18 et suivants de la loi n° 95-101 du 2 février 1995 codifiée, et reposant sur un principe de solidarité nationale, est conservé (articles L.125-1 et suivants du code des assurances). Toutefois, le non-respect des règles de prévention fixées par le PPR ouvre la possibilité pour les établissements d'assurance de se soustraire à leurs obligations (article L.125-6 du code des assurances).

3. La mise en œuvre du PPRi du Lez

Le présent PPR inondation a été élaboré en étroite collaboration avec les collectivités locales, les services de l'Etat et les EPCI concernés du secteur.

Une démarche de communication-concertation a été menée spécifiquement et simultanément à l'élaboration des éléments techniques du PPR avec la collaboration d'un cabinet spécialisé.

Initialement lancées en août 2000 les études du PPRi ont permis une approbation par le préfet de Vaucluse en date du 13 décembre 2006.

Compte tenu de cette approbation, le PPRi du Lez avait été intégré au projet de PLU arrêté le 21 juin 2008.

Considérant, la décision du tribunal administratif de Nîmes du 7 mai 2009, celui-ci a été annulé pour les 7 communes de Vaucluse (Bollène, Grillon, Mondragon, Mornas, Richerenches, Valréas, Visan) et 10 communes de la Drôme.

Cette annulation a été prise en compte dans le deuxième arrêt du projet de PLU en date du 16 Juillet 2009 (approbation le 02 avril 2010). Le risque inondation avait été matérialisé par la mise en œuvre d'un zonage doté d'un indice « i » calé sur la carte de risque du PPRi et d'un règlement de PLU complété de dispositions spécifiques au titre du R 111-2 du code de l'Urbanisme.

Une décision de la cour d'appel de Marseille en date du 02 avril 2010 annulant le jugement du tribunal administratif de Nîmes rétablit le PPRi du Lez et lui a rendu son caractère opposable à compter du 15 avril 2010.

Une mise à jour du PLU a eu pour objectif de réintégrer celui-ci au dossier, il convient cependant dans le cadre de la présente modification d'apporter les simplifications indispensables à cette réintégration et sa bonne compréhension.

4. Les documents modifiés suite à la réintégration du PPRi

4.1 Le règlement

Le règlement approuvé du PLU comporte de nombreuses dispositions liées à la prise en compte du risque inondation notamment :

- Dispositions générales : présentation de secteurs inondables, du risque inondation.
- Article 1 : interdiction de certaines constructions, réglementation des extensions.
- Article 2 : encadrement strict des constructions soumis au risque inondation.
- Article 6 : recul par rapport au cours d'eau en zone A et N.
- Article 11 : perméabilité des clôtures, sens d'implantation des constructions.

Compte tenu de la complexité du risque inondation et de l'ensemble des règles qui sont édictées dans le règlement du PPRi du Lez il convient dans le cadre de la présente modification du PLU de supprimer toute disposition réglementaire en vigueur dans le règlement d'origine et de conduire les pétitionnaires à se reporter aux annexes du PLU et en particulier les servitudes d'utilité publique, afin de prendre en compte les orientations et mesures conservatoires du PPRi du Lez.

Ainsi au niveau du caractère général de chaque zone, le rappel des servitudes qui s'applique à la zone sera effectué et la prise en compte du PPRi sera indiquée. Ce point de modification est complémentaire aux ajustements apportés dans la partie 3 de la modification.

Exemple de mention ajoutée dans la présentation au niveau de la zone UA :

« Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre. »

La rédaction de cette mention sera ajustée en fonction du règlement initial de la zone.

Il convient également de préciser que de nombreux secteurs sont supprimés suite à l'intégration du PPRi :

- Zone UA : secteurs UAi1 et UAi4
- Zone UB : secteurs UBi1 et UBi2
- Zone UE : secteurs UEi1
- Zone A : secteurs Ai1, Ai2, Ai4 et sous secteurs Api1 et Api4
- Zone N : secteurs Ni1, Ni2, Ni4 et sous secteurs Nfi1 et Nfi4

4.2 Le zonage

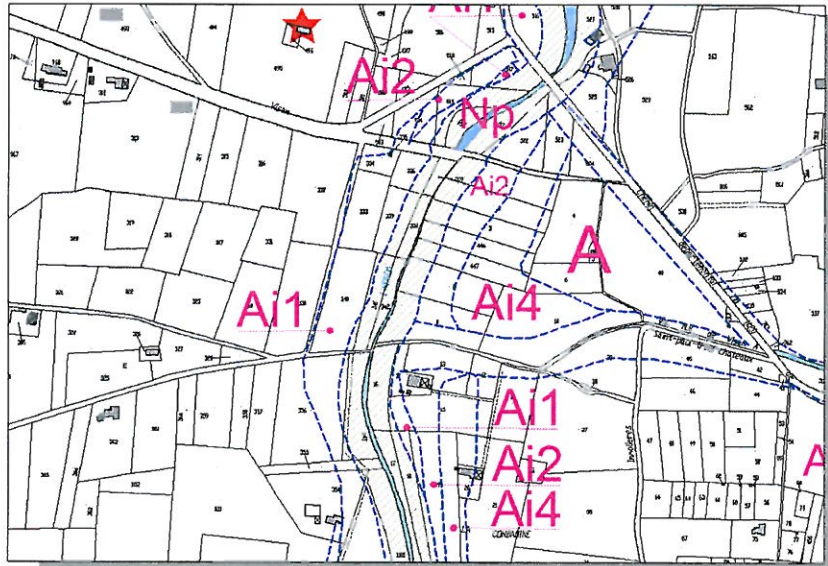
Afin d'améliorer la lisibilité du document d'urbanisme et du fait de l'annexion du PPRi comportant des documents graphiques précis, il convient de supprimer les secteurs et sous secteurs mentionnés sur les différents plan de zonage.

Cependant afin d'améliorer la prise en compte du PPRi, les différentes zones de risque seront matérialisées à titre d'information sur les différentes planches de zonage.

NB : le zonage NP prévu dans le PLU d'origine est maintenu afin de préserver la ripisylve et les cours d'eaux référents.

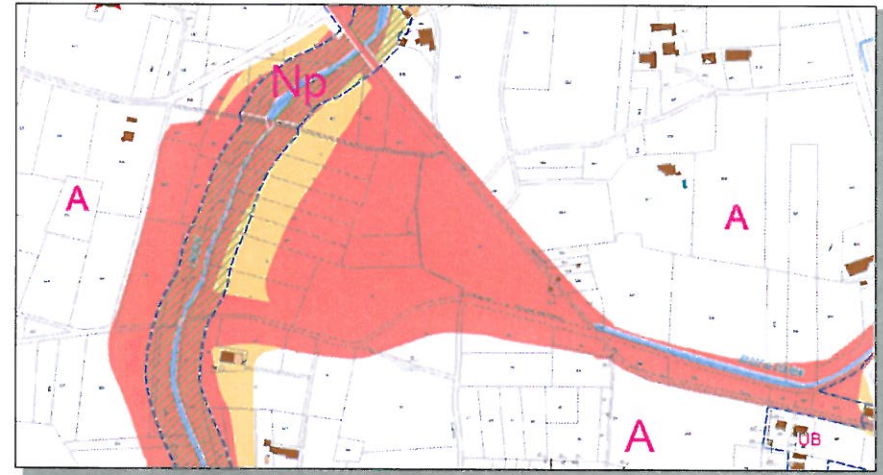
4.3 Les annexes du PLU

Les annexes du PLU ne sont pas amendées dans le cadre de la modification du PLU, le PPRi ayant d'ores et déjà été intégré suite à la mise à jour du PLU par arrêté du maire en date du 10/05/2012.



Zonage avant

Zonage après



Modifications réglementaires et ajustement de zonages

1. Intégration de la notion de surface de plancher

Depuis l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 et décret d'application n°2011-2054 du 29 décembre 2011, la notion de surface de plancher remplace toute notion de SHON et de SHOB. Cette disposition est entrée en vigueur au 01 mars 2012. Les modalités d'application ont été précisées par la circulaire DEVL1202266C du 03 février 2012.

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. ».

Le règlement du PLU fait appel à des notions de SHON et de SHOB.

Il convient donc dans le cadre de la modification de procéder aux ajustements réglementaires nécessaires afin de prendre en compte la notion de surface de plancher :

Dispositions générales du document :

AVANT

« Sol naturel/sol avant travaux :

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Surface hors œuvre nette ou « SHON » (article 14 « COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.) ») :

La surface hors œuvre nette est définie par les articles L 112-1 et R 112-2 du Code de l'urbanisme... »

APRES

« Sol naturel/sol avant travaux :

Le sol naturel est celui existant avant les travaux. Ainsi la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet.

Surface de plancher (article 14 « Coefficient D'occupation Des Sols (C.O.S.) ») :

Depuis l'ordonnance du 16 novembre 2011 la notion de surface de plancher remplace toute notion de SHON et de SHOB. Cette disposition est entrée en vigueur au 01 mars 2012. Les modalités d'application ont été précisées par la circulaire DEVL1202266C du 03 février 2012.

La surface de plancher est définie aux articles L. 112-1 et R. 112-2 du code de l'urbanisme :

« Art. L. 112-1 : Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. ».

« Art. R. 112-2 : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manoeuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Cette modification est étendue à l'ensemble des articles du règlement du PLU. Ci-après exemple de remplacement pour l'article N2:

Article N2 « OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES »

AVANT

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux public ou collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, d'une SHON minimum de 80m². L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la S.H.O.N existante, dans la limite de 200 m² de SHOB (existant + extension).
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, la construction d'une piscine est admise à condition de s'intégrer à l'environnement
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'exploitation forestière.
- **Dans le secteur Nf et les sous secteur Nfi1 et Nfi4**, sont autorisées, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 80 m² de SHON à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions suivantes :
 - Pas de création de nouveaux logements
 - Pas d'augmentation de vulnérabilité
 - Pas de changement de destination.

La SHON initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs aux seuils définis dans le tableau ci-après :

| SHON initiale | Extension autorisée |
|--|------------------------------------|
| 80 m ² à 120 m ² | Jusqu'à 140 m ² de SHON |
| 121 à 200 m ² | + 20 m ² SHON |
| A partir de 201 m ² | + 10 m ² SHON |

La SHON engendrée par la réalisation de couverture de piscine n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

APRES

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous ne sont autorisées que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux public ou collectifs sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, d'une ~~SHON~~ **surface de plancher** minimum de 80m². L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la ~~SHON~~ **surface de plancher** existante, dans la limite de 200 m² ~~SHOB~~ (existant + extension).
- Pour les habitations existantes à la date d'approbation du PLU, la construction d'une piscine est admise à condition de s'intégrer à l'environnement
- les installations directement liées et nécessaires à la mise en œuvre du plan d'exploitation forestière.
- **Dans le secteur Nf et les sous secteur Nfi1 et Nfi4**, sont autorisées, la réfection ou l'extension de bâtiments constituant au moins 80m² ~~SHON~~ **de surface de plancher** à la date d'approbation du PLU, sous réserve des conditions suivantes :
 - Pas de création de nouveaux logements
 - Pas d'augmentation de vulnérabilité
 - Pas de changement de destination.

La **SHON**-surface de plancher initiale peut être portée, par la réalisation d'un projet unique ou par celle de projets successifs aux seuils définis dans le tableau ci-après :

| SHON -Surface de plancher initiale | Extension autorisée |
|---|--|
| 80m ² à 120 m ² | Jusqu'à 140 m ² de SHON -surface de plancher |
| 121 à 200 m ² | + 20 m ² SHON -surface de plancher |
| A partir de 201 m ² | + 10 m ² SHON -surface de plancher |

La surface de plancher engendrée par la réalisation de couverture de piscine (supérieure à 1m80 de haut) n'entre pas dans les seuils ci-dessus.

2. Suppression d'emplacements réservés

La commune de Visan avait prévu l'emplacement réservé A2 afin de réaliser des aménagements et élargissements de voie :

| A- Equipement de voies publiques | | | | |
|---|---|---------|--|--------------|
| | | | | |
| A1 | Elargissement de la voie communale n°11 | Commune | Section B 477p - 480p - 487p - 490p - 493p - 496p - 499p - 502p - 505p - 508p - 511p - 514p - 517p - 520p - 523p - 526p - 529p - 532p - 535p - 538p - 541p - 544p - 547p - 550p - 553p - 556p - 559p - 562p - 565p - 568p - 571p - 574p - 577p - 580p - 583p - 586p - 589p - 592p - 595p - 598p - 601p - 604p - 607p - 610p - 613p - 616p - 619p - 622p - 625p - 628p - 631p - 634p - 637p - 640p - 643p - 646p - 649p - 652p - 655p - 658p - 661p - 664p - 667p - 670p - 673p - 676p - 679p - 682p - 685p - 688p - 691p - 694p - 697p - 700p - 703p - 706p - 709p - 712p - 715p - 718p - 721p - 724p - 727p - 730p - 733p - 736p - 739p - 742p - 745p - 748p - 751p - 754p - 757p - 760p - 763p - 766p - 769p - 772p - 775p - 778p - 781p - 784p - 787p - 790p - 793p - 796p - 799p - 802p - 805p - 808p - 811p - 814p - 817p - 820p - 823p - 826p - 829p - 832p - 835p - 838p - 841p - 844p - 847p - 850p - 853p - 856p - 859p - 862p - 865p - 868p - 871p - 874p - 877p - 880p - 883p - 886p - 889p - 892p - 895p - 898p - 901p - 904p - 907p - 910p - 913p - 916p - 919p - 922p - 925p - 928p - 931p - 934p - 937p - 940p - 943p - 946p - 949p - 952p - 955p - 958p - 961p - 964p - 967p - 970p - 973p - 976p - 979p - 982p - 985p - 988p - 991p - 994p - 997p - 1000p | 1710 |
| A2 | Elargissement du chemin de Notre Dame | Commune | Section E 235p - 238p - 241p - 244p - 247p - 250p - 253p - 256p - 259p - 262p - 265p - 268p - 271p - 274p - 277p - 280p - 283p - 286p - 289p - 292p - 295p - 298p - 301p - 304p - 307p - 310p - 313p - 316p - 319p - 322p - 325p - 328p - 331p - 334p - 337p - 340p - 343p - 346p - 349p - 352p - 355p - 358p - 361p - 364p - 367p - 370p - 373p - 376p - 379p - 382p - 385p - 388p - 391p - 394p - 397p - 400p - 403p - 406p - 409p - 412p - 415p - 418p - 421p - 424p - 427p - 430p - 433p - 436p - 439p - 442p - 445p - 448p - 451p - 454p - 457p - 460p - 463p - 466p - 469p - 472p - 475p - 478p - 481p - 484p - 487p - 490p - 493p - 496p - 499p - 502p - 505p - 508p - 511p - 514p - 517p - 520p - 523p - 526p - 529p - 532p - 535p - 538p - 541p - 544p - 547p - 550p - 553p - 556p - 559p - 562p - 565p - 568p - 571p - 574p - 577p - 580p - 583p - 586p - 589p - 592p - 595p - 598p - 601p - 604p - 607p - 610p - 613p - 616p - 619p - 622p - 625p - 628p - 631p - 634p - 637p - 640p - 643p - 646p - 649p - 652p - 655p - 658p - 661p - 664p - 667p - 670p - 673p - 676p - 679p - 682p - 685p - 688p - 691p - 694p - 697p - 700p - 703p - 706p - 709p - 712p - 715p - 718p - 721p - 724p - 727p - 730p - 733p - 736p - 739p - 742p - 745p - 748p - 751p - 754p - 757p - 760p - 763p - 766p - 769p - 772p - 775p - 778p - 781p - 784p - 787p - 790p - 793p - 796p - 799p - 802p - 805p - 808p - 811p - 814p - 817p - 820p - 823p - 826p - 829p - 832p - 835p - 838p - 841p - 844p - 847p - 850p - 853p - 856p - 859p - 862p - 865p - 868p - 871p - 874p - 877p - 880p - 883p - 886p - 889p - 892p - 895p - 898p - 901p - 904p - 907p - 910p - 913p - 916p - 919p - 922p - 925p - 928p - 931p - 934p - 937p - 940p - 943p - 946p - 949p - 952p - 955p - 958p - 961p - 964p - 967p - 970p - 973p - 976p - 979p - 982p - 985p - 988p - 991p - 994p - 997p - 1000p | 1140 |
| TOTAL A | | | | 2 850 |

Compte tenu de la réalisation de l'élargissement il convient de supprimer cet emplacement réservé, la liste des ER sera modifiée en ce sens ainsi que le document graphique :



Avant

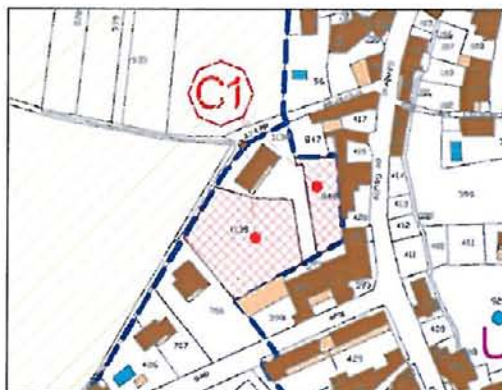


Après

En ce qui concerne l'emplacement C1 initialement mis en œuvre pour l'aménagement d'un espace public situé derrière le centre social communal celui-ci a également été partiellement réalisé et ne nécessite pas son maintien.

| Ref. | Désignation de l'opération | Bénéficiaire de l'opération | Références Cadastres | Surf Approx. m2 |
|--------------------------------------|---|-----------------------------|----------------------|-----------------|
| C- Autres Equipements publics | | | | |
| C1 | Aménagement de l'espace public (accès, parking, cheminements) situé derrière le centre social | Commune | Section AB 423 - 848 | 2728 |
| C2 | Restructuration de la station d'épuration | Commune | Section G 261 | 4 350 |
| C3 | Aménagement de l'espace public | Commune | Section B 556 - 557 | 1 700 |
| TOTAL C | | | | 9 700 |

Aussi la commune envisage de le supprimer et de mettre à jour la liste des ER et le document graphique :



Avant



Après

3. Modification des marges de recul en zone UB du PLU:

La commune est traversée par plusieurs voies départementales:

- La RD 976 assurant la liaison vers Valréas et Orange
- La RD 161 assurant la liaison Visan Bouchet
- La RD 20 assurant la liaison Visan Saint Maurice sur Aygues et Richerenches

La commune a récemment été confronté à une difficulté d'application du droit des sols en zone UB, l'article 6 du règlement imposant un recul de 15 mètres le long des voies départementales. Cette disposition réglementaire compte tenu du caractère dense du bâti et bien souvent édifié à l'alignement des constructions le long des voies départementales complexifie l'autorisation du droit des sols.

Aussi il est retenu d'apporter avec accord du Conseil Général un ajustement réglementaire au niveau de l'article précisant les éléments suivants.

AVANT

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la SHOB du bâtiment existant

APRES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres par rapport à l'axe des voies départementales. Cette marge est réduite à 10 mètres pour les sections suivantes:
 - Pour la RD 976 entre le carrefour avec la rue du couvent et la D20
 - Pour la RD 161 entre le carrefour avec la RD 976 et les chemins de la Tapi et de la Palisse
 - Pour la RD 20 reliant Visan à Richerenches, entre le carrefour avec la RD 976 et la limite de la zone UB
 - Pour la RD 20 reliant Visan à Saint Maurice sur Aygues, entre le carrefour avec la RD 976 et le panneau d'entrée/sortie d'agglomération.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies

Ces dispositions ne sont pas applicables dès lors que cela n'aboutit pas à l'aggravation du non-respect du recul :

- à l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU
- aux extensions de bâtiment existant, toutefois, la partie à construire à l'intérieur de la marge de recul ne devra pas excéder 30% de la SHOB surface de plancher du bâtiment existant

4. Précisions concernant les servitudes d'utilité publique

Le règlement de PLU, pour quelques zones ; mentionne dans le caractère de la zone les servitudes d'utilité publique (SUP) qui affectent celle-ci. Cependant cette présentation n'est pas systématique et souvent incomplète en particulier depuis la mise à jour N°1 du PLU qui a permis l'intégration de nouvelles SUP. (notamment des servitudes AC1 de protection des monuments historiques)

Il convient donc de simplifier la rédaction du règlement et de mettre en place des dispositions permettant une mise à jour du PLU sans pour autant avoir à modifier le règlement.

Enfin il n'est nullement fait référence dans le dossier de PLU aux autres pièces constitutives des annexes du PLU.

Aussi, les dispositions générales du règlement seront complétées de la façon suivante afin d'assurer une meilleure prise en compte de l'ensemble des annexes du PLU :

5. LES SECTEURS SOUMIS AU RISQUE D'INONDATION

La commune est concernée par le risque inondation au titre du PPRI du Lez. Ce document est annexé au dossier de PLU. Aussi pour toute demande relevant du droit des sols il convient de se reporter au

PPRI annexé au dossier de PLU (Servitudes d'Utilité Publiques) afin de prendre en compte le risque inondation affecté, de s'assurer de la mise en œuvre des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires édictées.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRI il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

6. ANNEXES AU DOSSIER DE PLU

Tout pétitionnaire doit se reporter aux annexes du dossier de PLU afin de s'assurer de la compatibilité de celles-ci avec son projet.

D'autre part le règlement du PLU est simplifié par exemple de la façon suivante :

ZONE UB

AVANT

« ...Elle est concernée pour partie par :

- La servitude de protection des installations sportives privées subventionnées par une ou plusieurs personnes publiques.
- La servitude de protection des monuments historiques en raison du classement de la chapelle Notre Dame des Vignes. »

APRES

« ...~~Elle est concernée pour partie par :~~

- ~~▪ La servitude de protection des installations sportives privées subventionnées par une ou plusieurs personnes publiques.~~
- ~~▪ La servitude de protection des monuments historiques en raison du classement de la chapelle Notre Dame des Vignes.~~ »

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRI du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique (annexées au dossier de PLU) pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre. »

ZONE A

AVANT

« ...Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet qui est couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant de l'AYGUES approuvé par anticipation le 16 juillet 2007.
- la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)
- la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)
- la zone non aedificandi de 100 mètres à partir de la station d'épuration actuelle et de celle projetée... »

APRES

« ...Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentière et du Rastelet.
- Le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRI du LEZ.
- ~~▪ la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)~~
- ~~▪ la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)~~
- ~~▪ la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)~~
- la zone non aedificandi de 100 mètres à partir de la station d'épuration actuelle et de celle projetée

Elle comprend le secteur :

- **Ap**, de protection paysagère dans les secteurs d'approche du centre historique afin de garantir la préservation des cônes de vue au niveau des principales entrées de village.

~~- **Ai1** (aléa fort) **Ai2** (aléa moyen) et **Ai4** (aléa faible), soumis au risque inondation.~~

Et les sous-secteurs **Api1 - Api4**

Elle comprend également des constructions d'origine agricole, identifiées par une étoile de couleur rouge sur les documents graphiques, pour lesquelles il est admis un changement de destination en vue de l'habitat

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

ZONE N

AVANT

« ... Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentières et du Rastelet qui est couvert par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant de l'AYGUES approuvé par anticipation le 16 juillet 2007.
- la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)
- la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)
- la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)... »

APRES

« ... Elle est concernée par :

- le risque inondation de la Riaille et des ruisseaux d'Argentières et du Rastelet.
- Le risque inondation du Tolobre et de l'Hérein couvert par le PPRi du LEZ.
- ~~▪ la servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques (PT3)~~
- ~~▪ la servitude concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression (I1)~~
- ~~▪ la servitude relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz (I3)~~

Elle comprend les secteurs

- **Nf** soumis au risque de feux de forêt

- **Np** de protection paysagère et environnementale de part et d'autre des cours d'eau de l'Hérein et du Tolobre permettant les travaux nécessaires à l'entretien des cours d'eau

~~- **Ni1** (aléa fort) **Ni2** (aléa moyen) et **Ni4** (aléa faible), soumis au risque inondation de l'Hérein~~

Et les sous-secteurs ~~**Nfi1 - Nfi4**~~

Afin de prendre en compte le risque inondation relatif à l'application du PPRi du Lez il convient de se reporter aux servitudes d'utilité publique pour s'assurer des dispositions réglementaires liées et des mesures conservatoires à mettre en œuvre.

Pour la prise en compte du risque inondation dans les secteurs non couverts par un PPRi il convient de se conformer à l'application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.»

5. Prise en compte du risque naturel retrait gonflement des argiles

En date du 14/06/2012, la Direction Départementale de Vaucluse a transmis un porter à connaissance relatif aux principes pour la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux.

Il convient donc d'annexer au rapport de présentation initial de PLU ce porter à connaissance composé:

- d'une carte d'aléa
- d'une méthodologie de prise en compte du risque
- d'une annexe technique décrivant les points à examiner pour l'application de mesures préventives.

D'autre part il convient de modifier le règlement afin d'ajouter un paragraphe au niveau des dispositions générales afin d'assurer la prise en compte du risque:

6. ANNEXES AU DOSSIER DE PLU

Tout pétitionnaire doit se reporter aux annexes du dossier de PLU afin de s'assurer de la compatibilité de celles-ci avec son projet.

7. PRISE EN COMPTE DU RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Afin d'assurer la prise en compte du risque naturel mouvements de terrain différentiels liés au phénomènes de retrait-gonflement des sols argileux, il convient de se reporter au Porter à Connaissance annexé au rapport de présentation du PLU, de réaliser une étude géotechnique et de mettre en oeuvre les prescriptions préalables qui en découlent (pour tout projet nécessitant la mise en oeuvre de fondations hormis l'édification de clôture et mur de séparation).

COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



Opposable à compter

du 19 JUIL. 2012

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise à jour n°1

| Etude | Prescription | Arrêté | Mise à l'enquête | Approbation |
|--------------------|--------------|------------------------------------|-----------------------------|-------------|
| Elaboration du PLU | 28/02/2004 | N°1: 21/06/2008 N°2 :16/07/2009 | 16/12/2009 au 28/01/2010 | 18 /06/2010 |
| Modification n°1 | | | | |

Pour l'élaboration du P.L.U et la mise à jour n°1
Atelier d'Urbanisme et d'Architecture Michel Lacroze

Procédure de mise à jour du PLU

La procédure de mise à jour permet au maire d'incorporer au PLU approuvé les événements juridiques qui sont susceptibles d'affecter l'occupation et l'utilisation du sol et d'avoir des incidences sur la délivrance des autorisations.

Ainsi, font l'objet d'une mise à jour, les événements juridiques précisés aux articles R.123-13 et R.123-14 :

- les secteurs sauvegardés délimités en application des articles L.313-1 et suivants,
- les zones d'aménagement concerté,
- les zones de préemption délimitées en application des articles L.142-1 et L.142-3,
- *les périmètres de droit de préemption urbain et zones d'aménagement différé,*
- les zones délimitées par des dispositions relatives au permis de démolir,
- les périmètres de développement prioritaires,
- les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières,
- les périmètres miniers,
- les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières,
- les périmètres des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 concernant certaines divisions foncières,
- *les périmètres de « sursis à statuer »,*
- les périmètres des secteurs de programme d'aménagement d'ensemble,
- les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres,
- *les servitudes d'utilité publique soumises aux dispositions de l'article L.126-1,*
- la liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application du 2ème alinéa de l'article L.315-2-1,
- les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets,
- le plan d'exposition au bruit des aéroports,
- *les prescriptions d'isolement acoustique au voisinage des infrastructures de transports terrestres,*
- les actes instituant des zones de publicité restreinte et élargie,
- *les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels et miniers,*
- les zones agricoles protégées délimitées en application de l'article L.112-2 du code rural.

Application à la commune de VISAN

La présente mise à jour du plan vise à intégrer les éléments suivants au PLU de la commune :

- Intégration de la **servitude AC1** relative à l'inscription au titre des monuments historiques de l'hôtel Pélissier, arrêté préfectoral du 1 mars 2012 : *complément de la notice des servitudes et modification du plan des servitudes.*
- Intégration de la **servitude AC1** relative à l'inscription au titre des monuments historiques de la maison Butscher dite maison bulle, arrêté préfectoral du 30 Aout 2011 : *complément de la notice des servitudes et modification du plan des servitudes.*

- Intégration du **PPRI du bassin Versant du Lez**, complément de l'arrêté de mise à jour du 09 septembre 2010 visant à intégrer les préconisations du document au PLU : *complément de la notice des servitudes et modification du plan des servitudes.*
- Intégration du **périmètre d'étude de la déviation de Visan** à la demande du Conseil Général de Vaucluse par délibération du 08 juillet 2011 : *création du plan 8.6 présentant le périmètre d'étude de la déviation.*
- Création d'un plan de synthèse figurant les informations liées **aux voies bruyantes à la loi Barnier et au droit de préemption urbain (L300-1 du code de l'Urbanisme).**

Département de
VAUCLUSE

Arrondissement
d'AVIGNON

Ville de VISAN

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 18 juin 2010

25 NOV. 2010



L'An deux mille dix, le dix huit juin à vingt heures,

le CONSEIL MUNICIPAL de cette Commune, légalement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la Loi, dans le lieu habituel de ses séances,

Sous la présidence de Monsieur Henry PELISSIER, Maire,

Etaient présents : Jean-Noël ARRIGONI, Alain JONGLEUX, Frédérique GUIRAO, Olivier CUIILLERAS, Pascal TOURNIAYRE, adjoints au Maire, Stéphanie BOYER, Thierry DANIEL, Denis DUPLAN, Marie Françoise MONIER, Eric PHETISSON, Jean François PREVOST, Corinne ROBERT, Denis VALAYER
Conseillers Municipaux.

Etaient absents : François BARBELENET donnant procuration à Henry PELISSIER, Patrick BERNARD donnant procuration à Jean-Noël ARRIGONI, Marie BABIOL donnant procuration à Stéphanie BOYER, Yvon MICHEL donnant procuration à Alain JONGLEUX, Guillaume LAVIE donnant procuration à Eric PHETISSON.

Le Conseil Municipal,

Vu le code général des collectivités territoriales,

Vu les articles L 210-1 à L 216-1, L 300-1 et R 211-1 et R 213-26 du code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal le 18 juin 2010,

Considérant l'intérêt pour la commune d'instaurer un droit de préemption urbain en vue de réaliser, dans l'intérêt général, des actions ou opérations répondant aux objets définis à l'article L 300-1 du code de l'urbanisme, ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations d'aménagement,

DECIDE à l'unanimité :

1 - d'instituer le droit de préemption urbain sur la totalité des zones urbaines et à urbaniser (UA, UB, UC et UE) délimitées par le plan local d'urbanisme ; le périmètre d'application du droit de préemption urbain sera annexé au PLU conformément à l'article R 123-13 du code de l'urbanisme ;

2 - de donner délégation à Monsieur le Maire pour exercer en tant que de besoin, le droit de préemption urbain conformément à l'article L 2122-22 du code général des collectivités territoriales ;

3 - qu'un registre sur lequel seront transcrites toutes les acquisitions réalisées par voie de préemption ainsi que l'affectation définitive de ces biens sera ouvert en mairie et mis à la disposition du public conformément à l'article L 213-13 du code de l'urbanisme ;

Nombre de membres
En exercice : 19
Présents : 14
Votants : 19

N°2010/16/10

Objet :
Création d'une
zone de
préemption
urbaine



4 - que la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois et qu'une mention sera insérée dans deux journaux diffusés dans le département ;

5 - que, conformément à l'article R 211-3 du code de l'urbanisme, la présente délibération et un plan précisant le champ d'application du droit de préemption urbain seront transmis à :

- M. le Préfet,
- M. le directeur départemental des services fiscaux,
- M. le directeur départemental de l'équipement,
- M. le Président du conseil supérieur du notariat,
- la chambre départementale des notaires,
- au barreau constitué près le tribunal de grande instance,
- au greffe du même tribunal.

Ainsi fait et délibéré, les jours, mois et an susdits.

Henry PELISSIER,
Maire



Acte certifié
exécutoire
Dès sa réception en
Préfecture le :
Et sa publication le :

COMMUNE DE VISAN

Département de Vaucluse



PLAN LOCAL D'URBANISME

Opposable à compter
du

25 JUIL. 2010

1 – Rapport de présentation

| 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



SOMMAIRE

| | |
|--|----|
| INTRODUCTION | 2 |
| HISTOIRE | 3 |
| I. ETAT INITIAL | 6 |
| 1. LE PAYSAGE | 6 |
| 2. LE PATRIMOINE | 13 |
| 3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE | 19 |
| 4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE | 35 |
| 5. LES RISQUES | 36 |
| II. LES ENJEUX COMMUNAUX | 38 |
| 1. LES ENJEUX PAYSAGERS | 38 |
| 2. LES ENJEUX DE L'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUE | 39 |
| III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME | 40 |
| 1. PRINCIPES ET OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX | 40 |
| 2. LES OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL | 42 |
| 3. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL, LES CHOIX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT | 48 |
| 4. LIMITATION À L'UTILISATION DES SOLS | 62 |
| IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR | 70 |
| 1. MÉTHODE D'ÉVALUATION | 70 |
| 2. MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES | 71 |
| 3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE | 71 |
| 4. MILIEU HUMAIN | 73 |
| 5. CADRE DE VIE | 74 |

INTRODUCTION

Cette commune du haut Comtat Venaissin, fait partie de l'Enclave des papes, entité composée de 4 communes du département de Vaucluse insérée dans l'extrême Sud de la Drôme provençale.

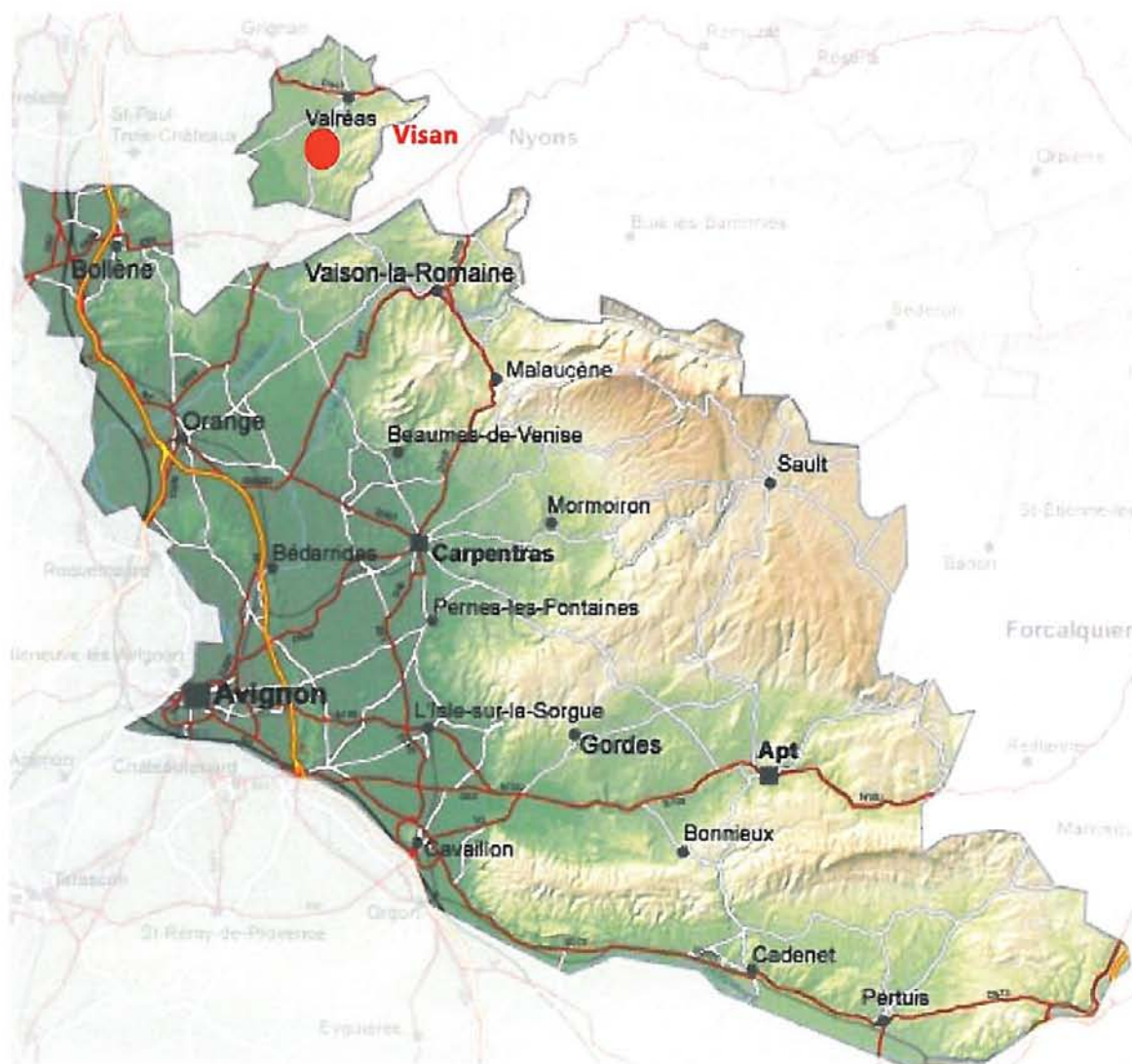
Les communes limitrophes sont Valréas au Nord, Richerenches au Nord-Ouest, Tulette au Sud, Bouchet au Sud Ouest, La baume de transit à l'Ouest et Saint Maurice sur Eygues au Sud-Est.

Elle fait partie de la communauté de communes de l'Enclave des Papes, avec Grillon, Richerenches et Valréas.

La commune de Valréas constitue le chef lieu de Canton, elle est rattachée à l'arrondissement d'Avignon.

D'une superficie de 4107 hectares et d'une population de 1878 habitants en 2006, la commune est depuis de nombreuses générations tournée vers les métiers de la terre et de la viticulture qui ont forgés la réputation des vignobles des côtes du Rhône.

Le nom de la commune a évolué maintes fois au cours des âges et serait probablement issu du nom d'un grand propriétaire terrien de l'antiquité. Ainsi en 1136 le village était dénommé Avisano puis Avisia en 1148, Avisani en 1478 et enfin Visan en 1643.



HISTOIRE

Le village de Visan prend ses racines dans les diverses campagnes romaines qui ont contribué à fonder la «Provincia Romana», future «Provence», organisée en cités opulentes, parsemées de riches «villae», sillonnées de voies riches, sûres et rapides.

Les terres de Visan ont livré de précieux témoignages de cette période prospère. Les découvertes effectuées prouvent une romanisation assez importante.

Entre 850 et 1339, le territoire de Visan fut l'objet de nombreuses transactions et cessions pour terminer sous la coupe du Dauphin Humbert II. Celui-ci, créancier auprès du pontificat, fut excommunié en 1341. Pour effacer la sentence et la créance, il offre le château de Mirabel et le fief de Saint-Marcellin. Puis le lendemain, au cas où sa proposition ne serait pas retenue, il remplace les domaines précédents par Visan et le Château d'Avancon.

Benoît XII (ou Jacques Fournier, élu Pape d'Avignon le 20 décembre 1334) et ses cardinaux refusèrent le tout en ces termes : «Allez, retirez-vous, que le Dauphin nous solde ce qu'il nous doit car nous ne voulons ni sa terre ni ses lettres, soldez nous et nous vous rendrons votre reconnaissance, vous ne l'aurez qu'après nous avoir payé».

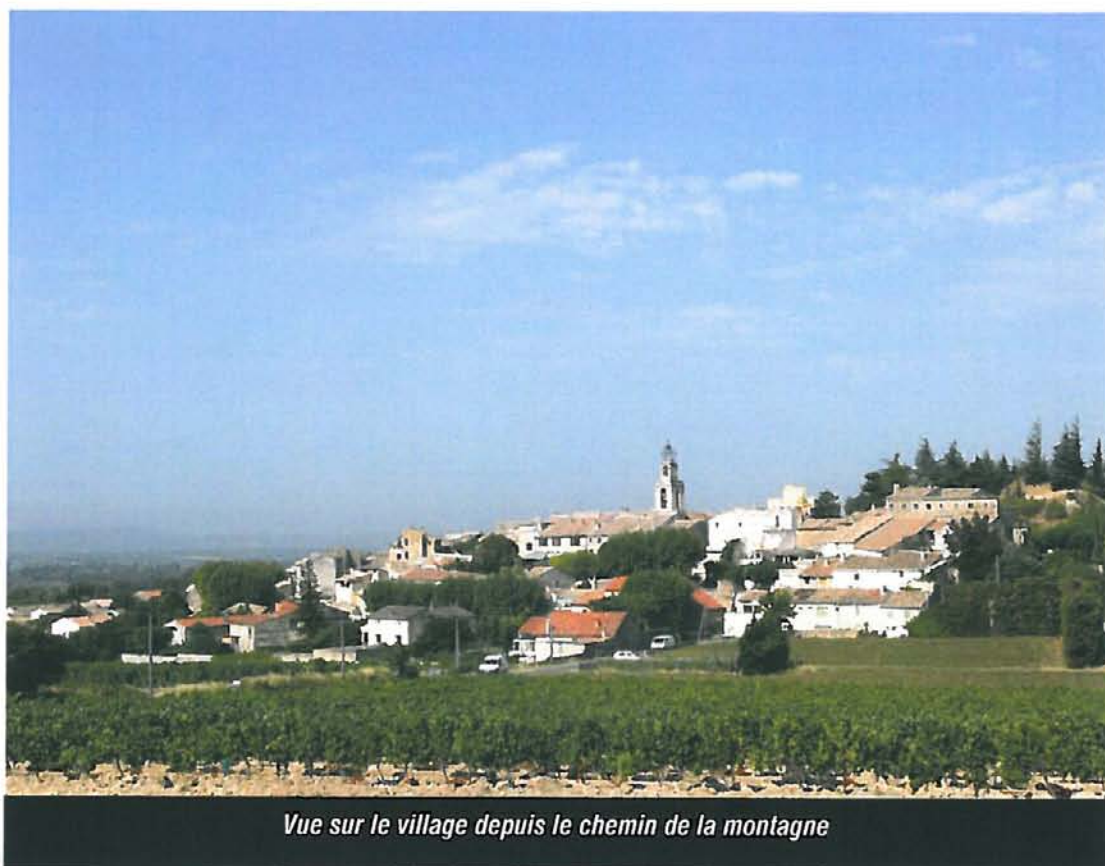
Le 31 juillet 1344, un acte fondamental vient marquer d'une empreinte indélébile le destin de notre cité rurale : Le dauphin du Viennois Humbert II, couvert de dettes, cède Visan pour la somme de 12 000 florins d'or au Pape Clément VI, prince de l'Eglise.

Il faut préciser que les visanais, opposés à la translation de leur ville par le dauphin au Pape, ne purent rien faire d'autre et Clément VI confirma cette opération par la bulle du 11 Octobre 1344.

Le Pape tenait enfin un bastion confortable au Nord de son Etat, face au royaume de France, mais le hasard voulut que les territoires de VISAN, VALREAS, GRILLON et RICHERENCHES soient isolés de la majorité de sa possession par un étroit lambeau de terrain, celui de Tulette, resté fief des Dauphins !

L'Enclave des Papes était née. Elle demeura en possession du Saint Siège jusqu'à la période révolutionnaire. Visan fut alors rattachée au canton de Valréas (1802).

Lors de la création des départements français, à la suite de la révolution, les habitants de Valréas, Visan, Grillon et Richerenches voulurent, par referendum, rester rattachés au Vaucluse, ce qui engendra l'existence d'une « Enclave » dans la Drôme.



Vue sur le village depuis le chemin de la montagne



Le clocher de l'Eglise



Les vignes avec en arrière plan le Ventoux



Les coteaux du Sud Ouest de la commune

I. ETAT INITIAL

1. LE PAYSAGE

1.1 Relief et Géologie

Au cours du Miocène, il y a environ 24 millions d'années, la mer Méditerranée est en phase d'expansion et remonte rapidement le delta du Rhône puis sa vallée et enfin les territoires adjacents.

Les vallées sont alors submergées par les flots et les rivières débouchant des massifs de la Drôme et du mont du Ventoux convergeant vers la mer.

Ces affluents fortement chargés en alluvions ont au cours de cette ère, déposés près de 600m d'épaisseur d'alluvions qui se sont compactés et tassés sous la pression de l'eau. Se forment alors des grès très tendres communément appelés Safre et qui composent en grande partie les collines viticoles de la commune.

Suite au retrait progressif de la mer Miocène, les cours d'eau réinvestissent leurs lits (Lez, Aygues, Ouvèze) et déposent leur cortège de graviers et argiles sur près de 100m de hauteur.

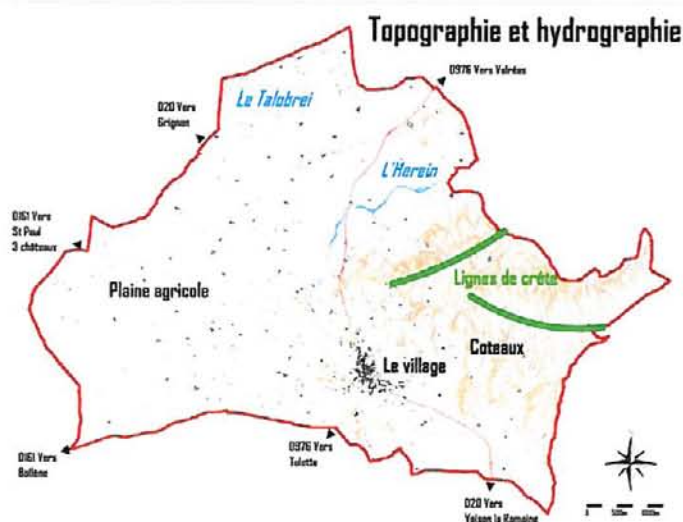
Ainsi sur le territoire communal se rencontrent différents types de produits détritiques tels que des galets, sables, et argiles de différentes époques. Ces particules donnent au sol visanais deux caractéristiques fondamentales qui ont contribué à la renommée de son terroir :

- » L'existence d'une bonne aération du sol, donc la certitude que le drainage sera efficace.
- » La présence d'une réserve hydrique persistante grâce aux réserves que constituent les argiles.

A fortiori les innombrables possibilités de mélange argiles/galets, la vigueur de la pente dans les coteaux et l'ouverture variable du vignoble à la lumière et au vent, conduisent à une diversité de situations considérables et à une gamme subtile de produits dont la découverte est source d'enchantement.

La commune présente une variance d'altitude assez large. En effet la partie Ouest est composée d'une plaine agricole dont l'altitude varie entre 125 et 150 m d'altitude. La partie ancienne du village est quant à elle construite sur un éperon rocheux culminant aux alentours des 200m d'altitude.

La partie Est est beaucoup plus vallonnée et se compose d'une alternance de collines boisées dont le point culminant se trouve à environ 320m d'altitude.



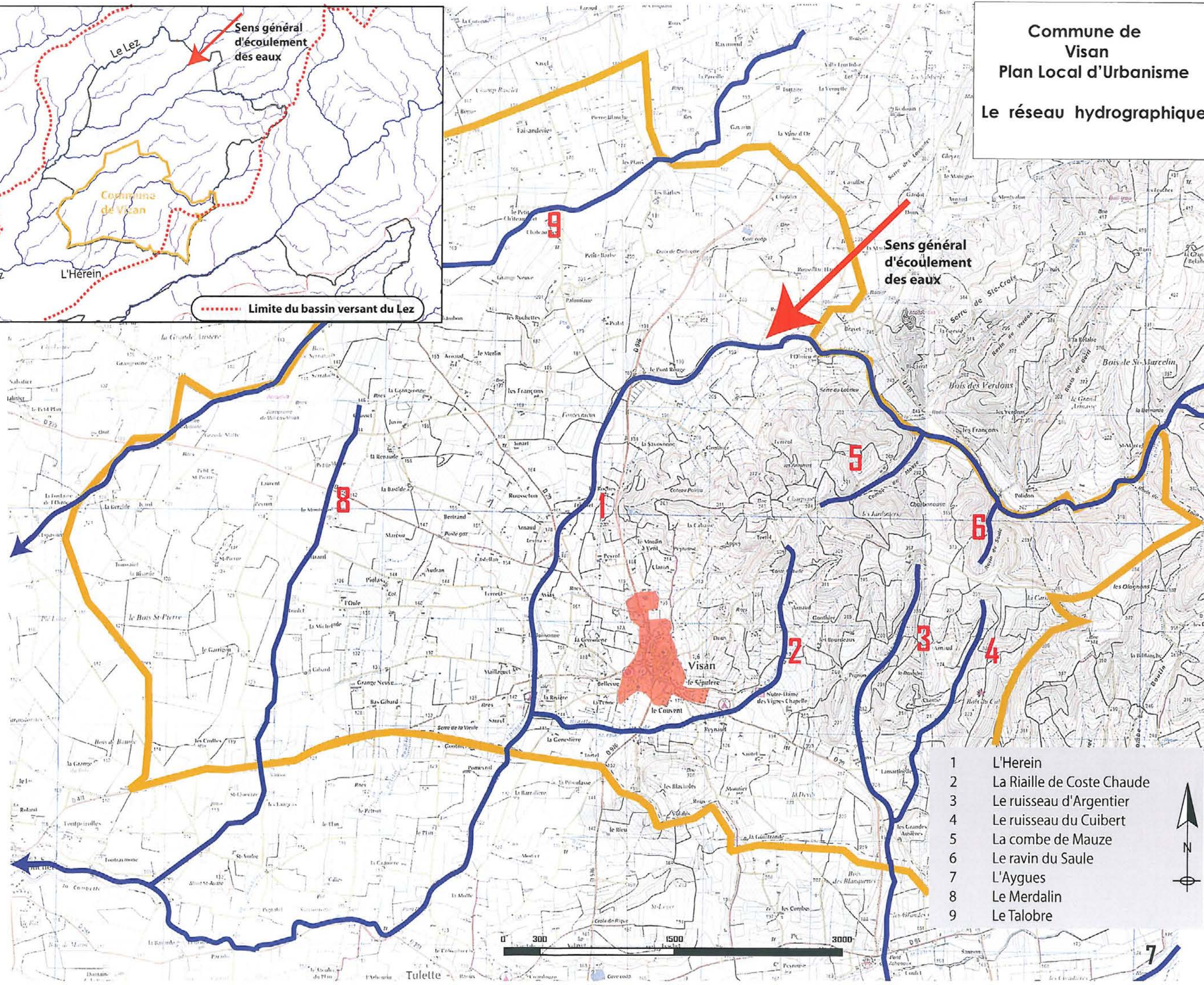
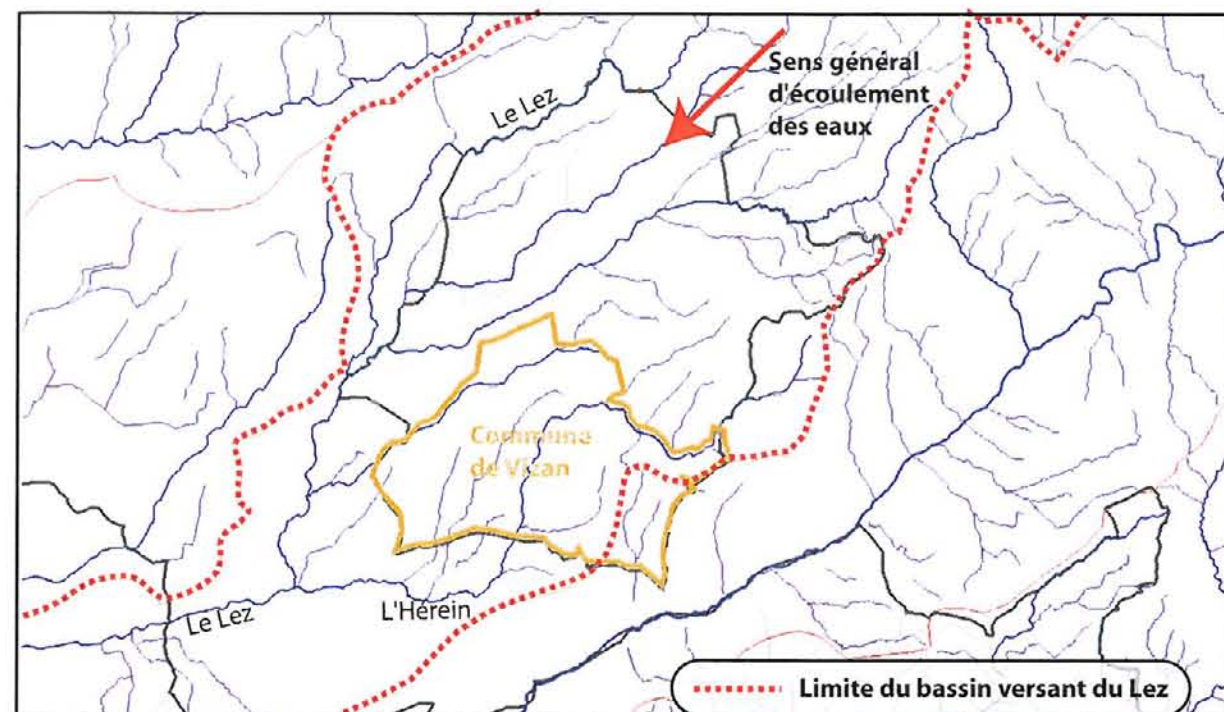
1.2 Hydrographie (*Cf. carte page suivante*)

Le cours d'eau majeur qui traverse Visan est l'Hérein ; il prend sa source au Nord de la commune et borde les environs du village ancien à l'Ouest.

D'autres cours d'eau, ruisseaux et ravins parcourent le territoire :

- » la Riaille de Coste Chaude
- » le ruisseau d'Argentier
- » le ruisseau du Cuibert
- » la combe de Mauze
- » le ravin de Saule
- » l'Aygues
- » le Merdalin
- » le Tolobre

Commune de Visan Plan Local d'Urbanisme Le réseau hydrographique



- 1 L'Herein
- 2 La Riaille de Coste Chaude
- 3 Le ruisseau d'Argentier
- 4 Le ruisseau du Cuibert
- 5 La combe de Mauze
- 6 Le ravin du Saule
- 7 L'Aygues
- 8 Le Merdalin
- 9 Le Talobre

1.3 Le couvert végétal

On distingue sur le territoire trois grands types de couverts végétaux : les espaces boisés, les arbres d'alignement (routes, chemins, ...) et la végétation domestiquée.

Les espaces boisés

Les espaces boisés peuvent être divisés en deux types : la forêt et les bosquets disséminés sur le territoire.

La forêt

Toute la partie Est du territoire communal qui concerne l'essentiel des reliefs, est occupée par une forêt soit de conifères (pins noirs, d'Alep...), soit de feuillus (chênes pubescents, hêtres...). Le reste de l'espace forestier est peuplé d'essences mélangées. Les sous bois sont fournis d'une végétation de type garrigue : chênes verts, genièvres, lentisques, genêts...

Les bosquets

Sur le reste du territoire, et principalement dans sa partie Ouest, on retrouve une végétation arbustive sous forme de bosquets et non plus de forêts de plus grande étendue. Il s'agit en majorité de feuillus et de végétations arbustives plus clairsemées. Quelques constructions sont dissimulées dans ces bosquets. On note également depuis quelques années le recours aux plantations de chênes truffiers souvent en remplacement de la vigne.

La végétation de bordures et d'alignements

A l'instar de nombreuses communes méridionales, la majorité des voies sont bordées de végétation, participant à la structure du paysage et à la hiérarchisation du réseau viaire avec notamment :

- » des haies (d'aulné, de genêts) pour les chemins ruraux et autres voies communales,
- » des alignements d'arbres de haute tige (platanes, tilleuls ...) pour les voies d'accès au centre village.

Des espaces domestiqués : les cultures

De tradition agricole, le paysage visanais se traduit encore aujourd'hui par une ouverture très importante en raison de l'activité de la filière viticole. En effet, la nature des sols et le climat ensoleillé sont particulièrement propices à la culture de la vigne. L'espace agricole représente près de la moitié de la commune soit environ 2 000 hectares. A noter également son classement en AOC Côtes du Rhône depuis 1937 et AOC Village depuis 1966.

Le paysage ainsi façonné constitue une sorte de « mosaïque » de champs juxtaposés qui sont mis en valeur par les « couloirs verts » constitués de bosquets présentés ci avant.

1.4 L'urbanisation

Le village de Visan couvre les versants d'une colline dont le point culminant est actuellement occupé par les ruines d'un château.

Le village ancien se compose de deux enceintes concentriques, témoins de l'évolution et de la croissance du village au cours des siècles. Cependant, ces enceintes ne se présentent pas de la façon habituelle : la plus ancienne se situant à l'extérieur de la plus récente.

En effet lors de la puissance des Dauphins sur le village (début du XIV^e siècle, une enceinte au rayon très large est dressée, celle-ci dépassant encore le village actuel. Les vestiges de cette enceinte sont les portes de Saint Martin et de Puy Baret.

La seconde enceinte véritable carcan du village ancien, présente une forme plus ou moins triangulaire. Du passé tumultueux du village subsiste un dédale de ruelles, de portes, de murs fortifiés, de calades et rues à fortes pentes.

Au cours du XX^e siècle et plus particulièrement après la seconde guerre mondiale, le village s'est étendu au-delà du mur d'enceinte le plus récent.

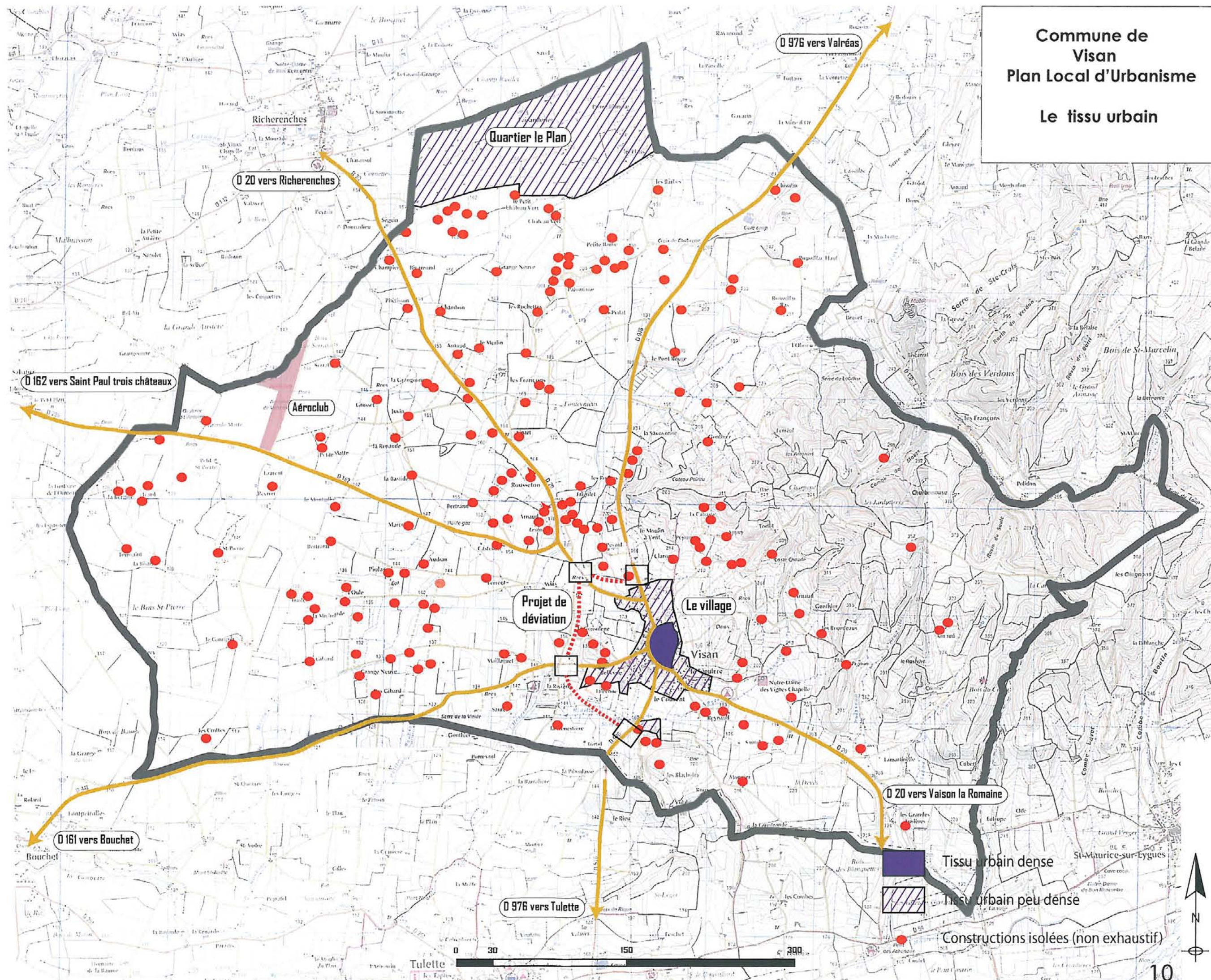
Ainsi deux quartiers nouveaux ont vus le jour au Sud du village le long de la route de Vaison la Romaine et de Tulette. La forme urbaine est beaucoup plus diffuse que dans le centre ancien et présente une grande variété de hauteurs et formes architecturales.

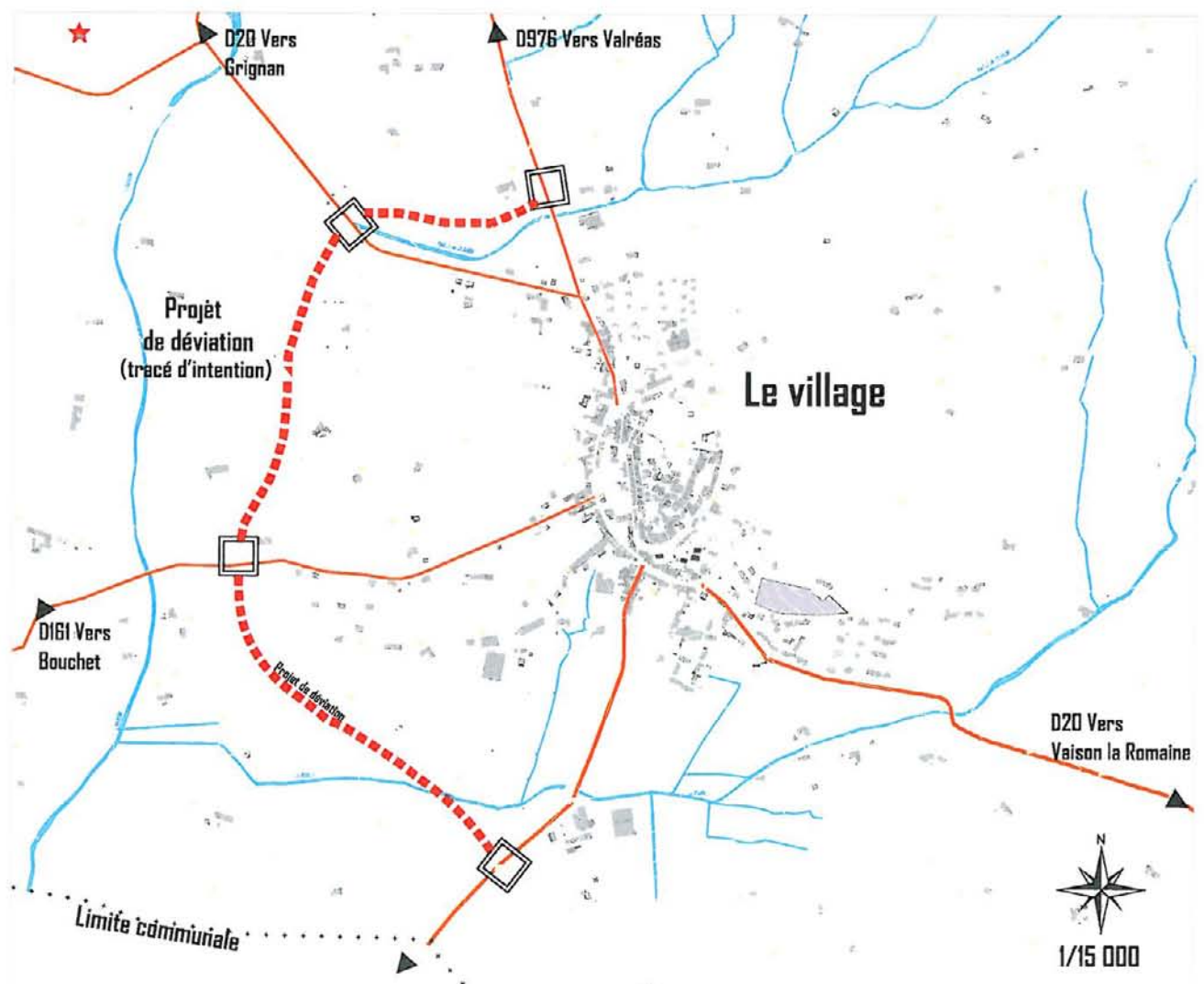
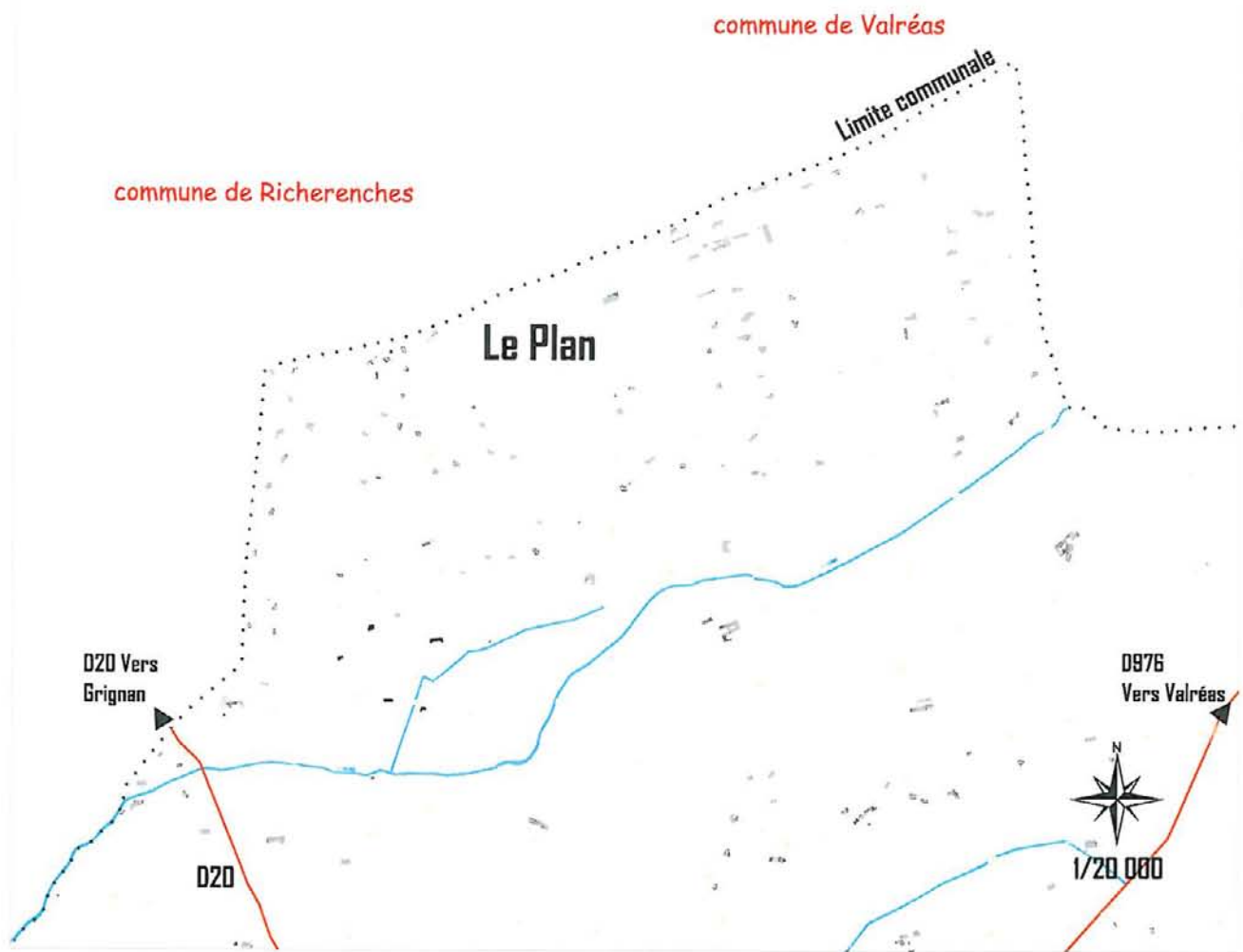
Pour accompagner cette croissance de l'urbanisation et de la population, la commune a mis en œuvre une politique de développement des équipements publics. Ceux-ci ont été principalement implantés en entrée Nord du village le long de la route de Valréas, seuls les équipements sportifs sont situés à l'Ouest du Village.

Le bassin de vie et les zones de chalandises qui se sont développés avec le phénomène de reconquête des communes par les néo ruraux, ont contribué à deux phénomènes sur la commune de Visan :

- » le développement du mitage des habitations à cause des règles d'urbanisme permissives, ce qui pose de réels problèmes au niveau de l'assainissement et de l'étalement urbain.
- » le développement du quartier du Plan, en limite Nord de la commune, posant des problèmes d'assainissement des eaux usées et orientant la population vers la commune de Valréas.

Commune de Visan Plan Local d'Urbanisme Le tissu urbain





1.5 Le réseau viaire

La commune est desservie par un réseau de voies assez dense :

- » La D20 permettant de relier Vaison la Romaine à Richerenches bordant le village ancien à l'Ouest.
- » La D976 classée voie bruyante permettant de relier Tulette à Valréas.
- » La D161 permettant de rejoindre la commune voisine de Bouchet.
- » La D162 permettant de rejoindre Saint Paul Trois Châteaux.

Le contournement Ouest du village est en projet sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Général de Vaucluse. Le tracé présenté dans ce rapport figure à titre indicatif. Il est pris en compte au titre d'intention dans le présent PLU.

Entrée de ville « Loi Barnier »

Les dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme relatif aux entrées de ville s'appliquent à partir de la D976, en dehors des espaces déjà urbanisés, sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie. L'objectif de cet article est d'inciter les acteurs de l'aménagement à une réflexion préalable et globale sur l'urbanisation éventuelle des abords des grandes voies de circulation.

Il ne concerne cependant pas les secteurs déjà urbanisés.

Ainsi, tout projet d'aménagement dans le secteur concerné devra prendre en compte :

- la protection des personnes contre les nuisances (bruit, pollution,...)
- la sécurité routière,
- la qualité architecturale, urbaine et paysagère.

La carte suivante permet de visualiser l'impact de cet article sur les secteurs du projet urbain de la commune.

Voie bruyante

La D 976 est classée voie bruyante :

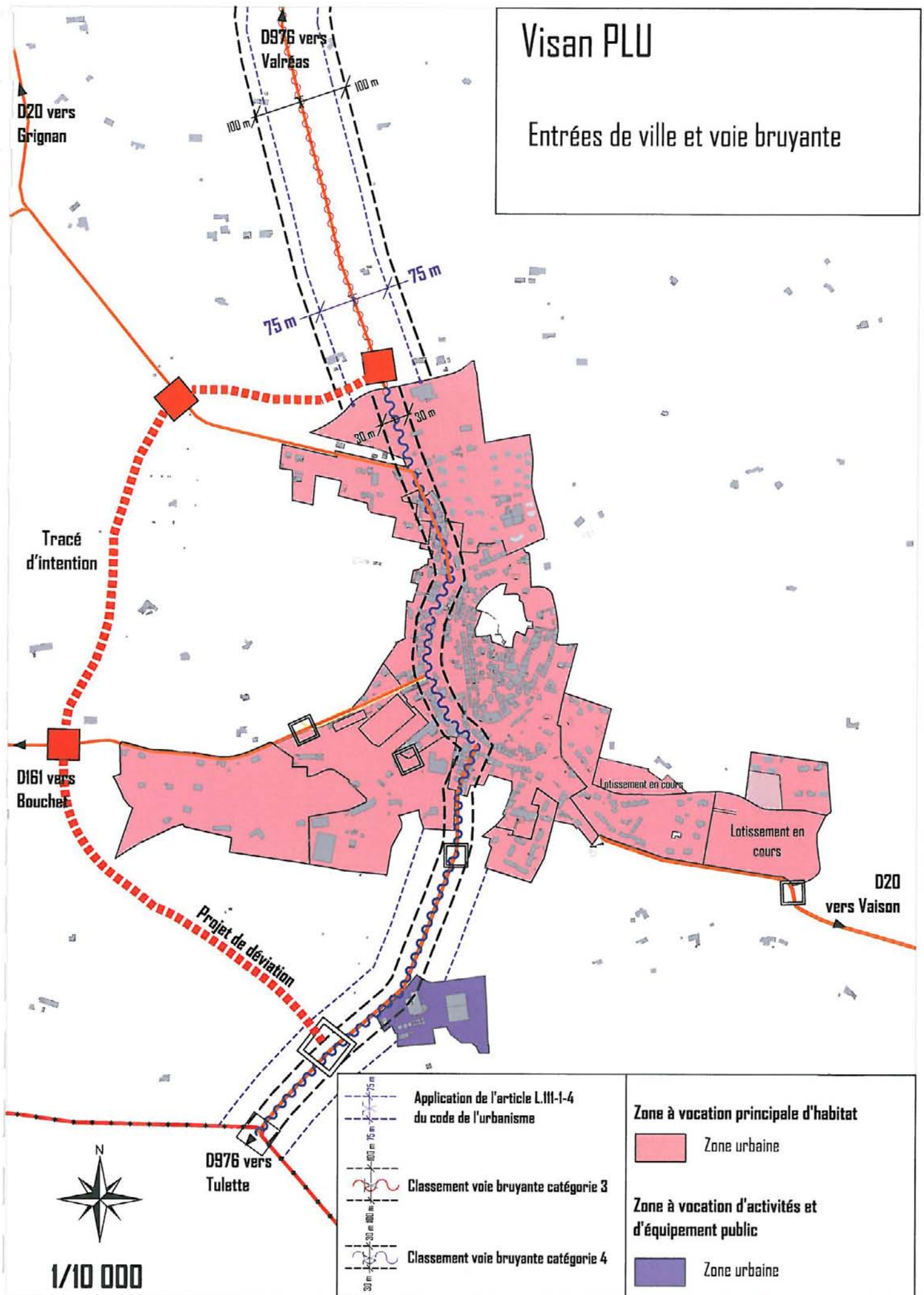
- » de catégorie 3 entre la sortie de l'agglomération jusqu'à la limite communale en direction de Valréas. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 100 mètres.
- » de catégorie 4 sur le reste de son tracé. La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 30 mètres.

Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Pour les hôtels, les bâtiments d'enseignement et de santé, l'isolement acoustique est déterminé selon les dispositions des arrêtés du 25 avril 2003.

Visan PLU

Entrées de ville et voie bruyante



1.6 Analyse paysagère

L'évolution de la commune de Visan est étroitement liée à la préservation de son site et de ses paysages qui sont ses atouts majeurs. L'analyse paysagère du site fait apparaître de grandes entités qui amènent à des enjeux de préservation.

Le paysage de Visan à l'instar des autres communes de l'Enclave des Papes et de la vallée du Rhône en général est caractérisé par deux entités paysagères distinctes : la partie boisée située à l'Est et l'espace agricole à l'Ouest. Une transition est marquée dans le paysage par le secteur urbanisé du Village.

» Unité 1 : Les collines boisées

La partie boisée offre de superbes panoramas sur les massifs voisins selon que l'on se trouve orienté au Sud : les monts de Vaucluse et du Ventoux, à l'Est le massif de la Drôme : l'Angèle, la Lance, à l'Ouest : la plaine agricole et enfin au Nord : les collines de la Drôme provençale.

Suivants les saisons et les variations climatiques entre les différentes unités du paysage, le jeu des couleurs offre un paysage harmonieux tout en marquant des distinctions fondamentales. La commune s'est dotée de nombreux sentiers de randonnées et pistes d'accès.

La mise en place d'Espaces Boisés Classés (EBC) permet de préserver une certaine diversité des paysages en garantissant la pérennité du boisement de certaines parcelles disposées au cœur de la zone agricole. Cependant certains de ces boisements sont issus de la déprise agricole et peuvent nuire, comme c'est le cas par exemple pour ceux implantés à l'Ouest de la commune au milieu de la zone agricole. Ceux-ci ne nécessitent alors pas de classement en EBC car suivant les aléas de la profession agricole, ils pourraient retrouver leur vocation d'origine.

» Unité 2 : L'espace agricole

La partie Ouest de la commune constitue un espace beaucoup plus ouvert que l'Est boisée et vallonnée. Lieu de culture viticole, il est parsemé de bosquets et de haies paysagères qui contribuent à casser la monotonie de l'alignement des vignes.

Le bâti a également son rôle dans la composition de ce paysage agricole. En effet, on y distingue de nombreuses constructions d'origine agricole (des mas et surtout des cabanons) mais aussi des constructions plus récentes participant au mitage et à la dévalorisation des terres agricoles.

Unité 3 : Le vieux village

Le vieux village est entouré de terres cultivées. Agrippé à son socle, il offre de superbes panoramas sur la plaine agricole. L'alternance des maisons en pierre et des enduits provençaux lui confère un aspect typique qui se marie parfaitement bien avec les couleurs particulières des cultures.

L'urbanisation récente au Sud du noyau ancien laisse une respiration entre les deux, permettant au village de conserver son caractère. Implantées pour la plupart en dessous du village, les constructions sont cependant bien intégrées.

2. LE PATRIMOINE

2.1 Patrimoine naturel

- ZNIEFF

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant le milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional. On distingue deux types de ZNIEFF :

- les ZNIEFF de type I, d'une superficie généralement limitée, définies par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou de milieux rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel national ou régional ;
- les ZNIEFF de type II qui sont des grands ensembles naturels riches et peu modifiés, ou qui offrent des potentialités biologiques importantes. Les zones de type II peuvent inclure une ou plusieurs zones de type I.

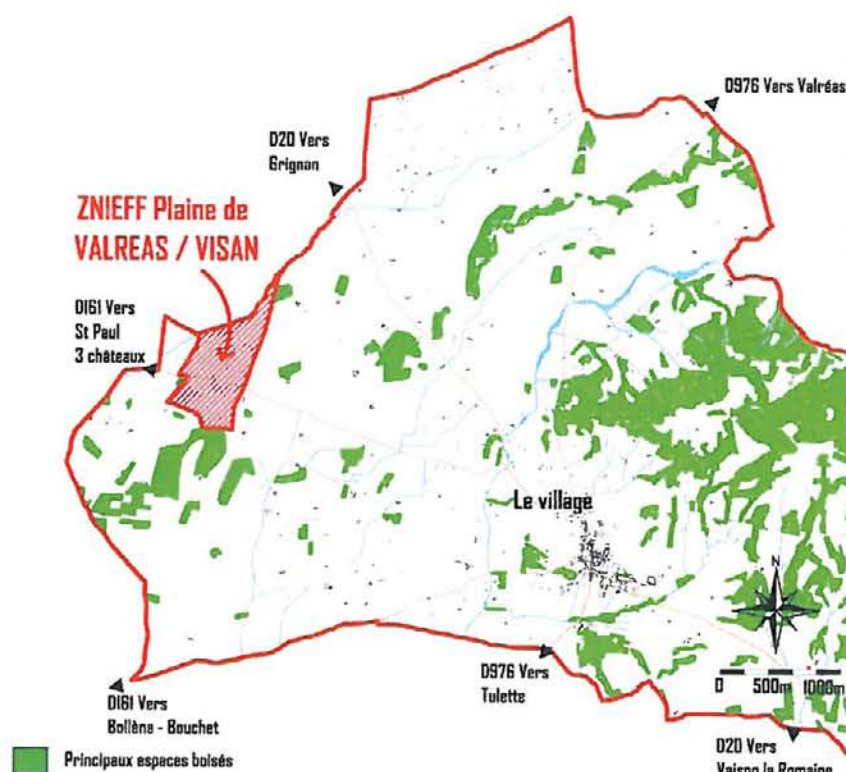
La commune de Visan est concernée par la ZNIEFF terrestre de type II identifiée n° 84115100 intitulée « plaine de Valréas / Visan » pour une superficie de 920,202 ha

Il s'agit d'une zone comprenant à la fois des secteurs agricoles, des secteurs boisés et des zones humides. L'existence de ces différents types de milieux sur l'ensemble de cette ZNIEFF permet d'y rencontrer un cortège d'espèces assez diversifié.

Intérêt faunistique et floristique

Cette plaine agricole est relativement intéressante sur le plan faunistique puisqu'on y trouve 16 espèces animales patrimoniales au total (dont 1 seule espèce déterminante). L'espèce patrimoniale la plus prestigieuse du site est sans nul doute le Pélodactyle cultripède, Amphibien fouisseur, actuellement en régression en France et en Provence, pour lequel le département du Vaucluse compte encore de belles populations. Les autres Amphibiens comprennent notamment le Triton palmé, localisé et relativement peu fréquent en Provence, et le Pélodyte ponctué. Chez les Mammifères citons le Castor d'Europe, présent notamment à proximité du Lez. L'avifaune nicheuse locale comporte le cortège suivant : Bondrée apivore (nicheur certain), Busard cendré (dont la population nicheuse locale est estimée à 5 couples), Autour des palombes, Caille des blés, Oedicnème criard, Chevêche d'Athéna ou Chouette Chevêche, Petit-duc scops, Guêpier d'Europe, Huppe fasciée, Alouette calandrelle, Cochevis huppé, Bruant proyer. L'Outarde canepetière est présente sur l'aérodrome de Visan depuis 2003.

Les recommandations pour une gestion raisonnée du patrimoine naturel visent à perpétuer le mode de gestion actuel en maintenant la diversité des milieux et en conservant par place des arbres âgés.



2.2 Patrimoine bâti

2.2.a Patrimoine archéologique ou d'intérêt esthétique

De nombreuses entités archéologiques ont été recensées sur le territoire de Visan. Il s'agit de traces d'occupation gallo romaine et moyenâgeuse. Elles sont au nombre de 49 représentant des sépultures ou de l'habitat. Ce recensement reflète l'état de connaissance au 12 septembre 2003 et ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 pris pour l'application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, les autorités compétentes peuvent décider de saisir le préfet de région si elles estiment que dans le cas de demandes de permis de construire, de démolir, d'autorisations d'installations ou de travaux divers ainsi que d'autorisation de travaux d'affouillement, ces aménagements sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine dont elles ont connaissance (art. 5 du décret n°2002-89). Ces aménagements ne pourront être entrepris qu'après accomplissement des mesures de conservation ou de sauvegarde prescrites, le cas échéant, par le Préfet de région.

Les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le Préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (article 7 du décret n°2002-89).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur et entraînera l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Sur la commune de Visan sont répertoriés les bâtiments suivants :

» Monuments historiques classés (loi de 1913)

Chapelle Notre Dame des Vignes en totalité avec l'ermitage (cadastre E 243)

» Monuments d'intérêt archéologique ou esthétique :

- Le château, vestiges du XII et XIII^{ème} siècle.
- Eglise paroissiale Saint Pierre, clocher de 1600, chapelle Saint Pierre
- Couvent des dominicains du milieu du XVIII^{ème} siècle
- Hôtel de Pélissier
- Hôtel Dieu, abritant la chapelle Saint Rose
- Maisons rue de nobles
- Porte Saint Martin et porte de Puy Baret, vestiges de la première enceinte du XIV^{ème} siècle
- Seconde enceinte du XV^{ème} siècle, en partie conservée, vestiges des tours Croupata et Girard.
- Domaine de la Grande Matte éléments du XVII^e S
- Domaine de Chateaufort XVIII^{ème} S
- Villa individuelle XX^{ème} siècle en voile de Béton, Christian Chambon.

» Sites et paysages d'intérêt archéologique ou esthétique

Site du village perché, dominé par son château, bordé de glacis non bâti, situé à l'interface de la plaine et des collines.

Ce site dispose de vues lointaines sur la silhouette du village groupé. Par ailleurs, les boisements soulignent la crête des reliefs.

2.2.b Typologie de bâti

Dans le village les constructions « s'étalent » au pied du château et de l'église en suivant la topographie des lieux. De nombreuses restaurations ont eu lieu, sur les bâtiments et aussi au niveau de l'espace public.

Construit sur un éperon rocheux le village est enserré dans son carcan de murs d'enceinte. Le château est construit au XII^{ème} siècle : il n'en reste aujourd'hui plus que quelques ruines. Au cœur du village on trouve également l'église Saint Pierre, d'influence gothique à deux travées de nef séparées par un arc diaphragme.

Le bâti du village est caractéristique de la région : des petites maisons collées les unes aux autres sur plusieurs niveaux, coiffées d'un toit à simple ou double pente en tuiles rondes canal. Les façades sont enduites à la chaux dans des tons beige-ocre. Le rez de chaussée abritait souvent un commerce ou des pièces de stockage, il était rarement habité. Au premier on trouve l'appartement et au dessus les combles aujourd'hui souvent aménagés en habitation.

De nombreuses bâtisses sont disséminées sur le territoire agricole. A l'origine leur utilisation et leur fonction étaient liées à l'activité agricole. Aujourd'hui, nombre d'entre elles ont été réaménagées en résidences, principales ou secondaires.

On retrouve la typologie d'un bâti agricole propre à la région très bien analysée dans « Maisons rurales et vie paysanne en Provence » par Jean Louis Massot, ainsi :

- les constructions répondent à des conditions géographiques et climatiques.
- les conditions climatiques sont de plusieurs ordres, les vents, le soleil, les pluies.
- la recherche du soleil en hiver nécessite une exposition et des ouvertures au Sud
- la recherche de l'ombre en été nécessite une treille au Sud et un arbre au Sud Est
- la protection contre le Mistral nécessite des façades fermées au Nord et un pignon Ouest aveugle
- la protection contre les vents de pluie nécessite un pignon Est aveugle.

2.2.c les cabanons

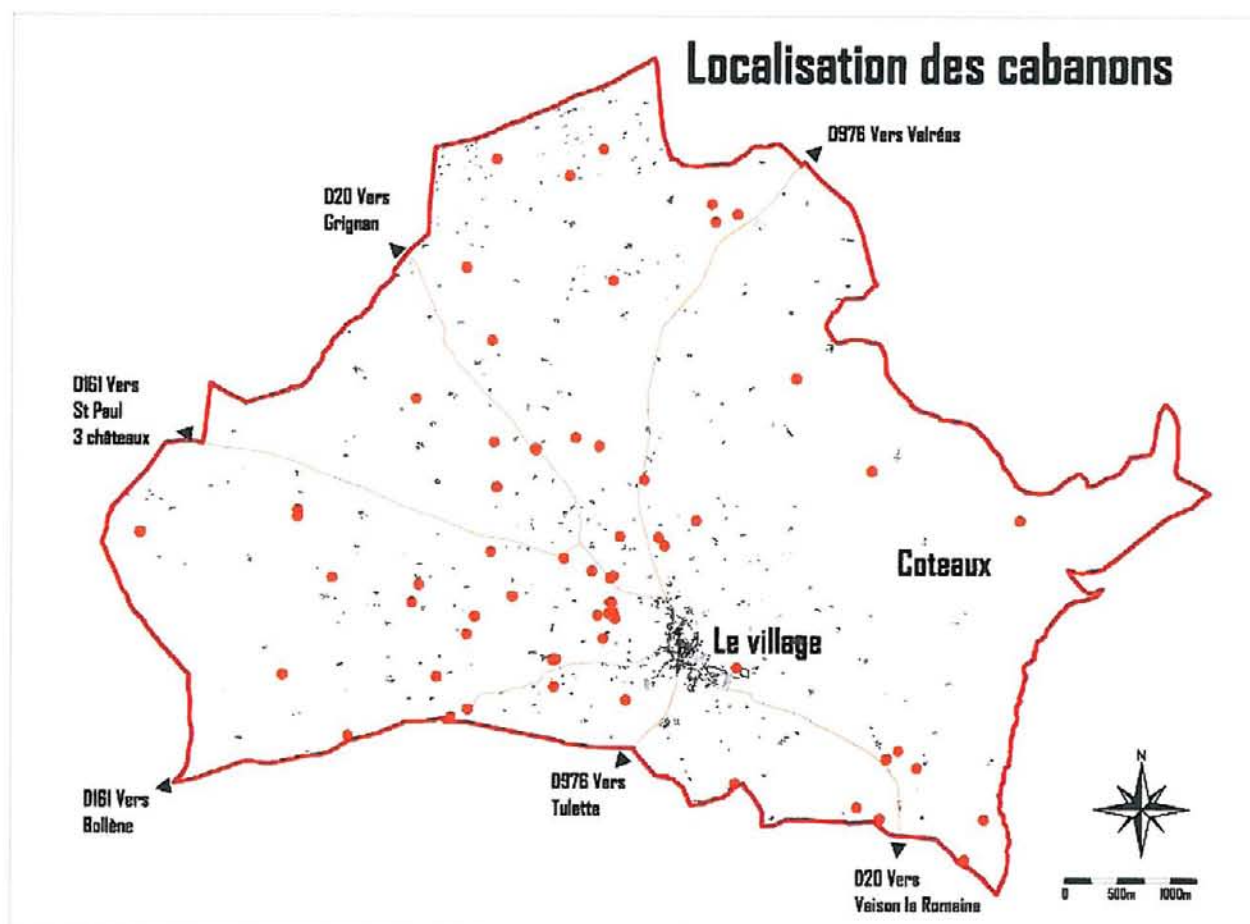
Le territoire de Visan étant historiquement lié à la viticulture, l'empreinte de l'homme ponctue son passage dans cet espace à la fois rude et bienfaiteur. Ainsi ce sont de nombreux cabanons, utilisés comme abris temporaires, pour ranger et stocker les outils et produits ou prendre un moment de repos, qui ont été construits au grès du développement agricole de la commune. Ils sont souvent réalisés avec les mêmes matériaux et suivant la même typologie que les fermes. Leur quantité leur confère un rôle important dans la structure du paysage.

Un inventaire a été réalisé ; il concerne environ 65 constructions repérées par un point orange et représentées sur le document graphique ci-dessous.

L'objectif est de permettre la restauration de ces constructions à l'état d'origine, limité aux volumes existants ; leur extension n'est pas admise. S'agissant de cabanons il est exclu de changer leur destination agricole et d'en faire des résidences secondaires ou principales,

Une attention toute particulière doit être apportée au niveau des travaux envisagés qui doivent avoir pour objet de préserver leur caractère d'origine.

Ces cabanons d'origine agricole ne relèvent des constructions règlementées par les dispositions de l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme ; représentés par une étoile rouge sur les plans règlementaires.

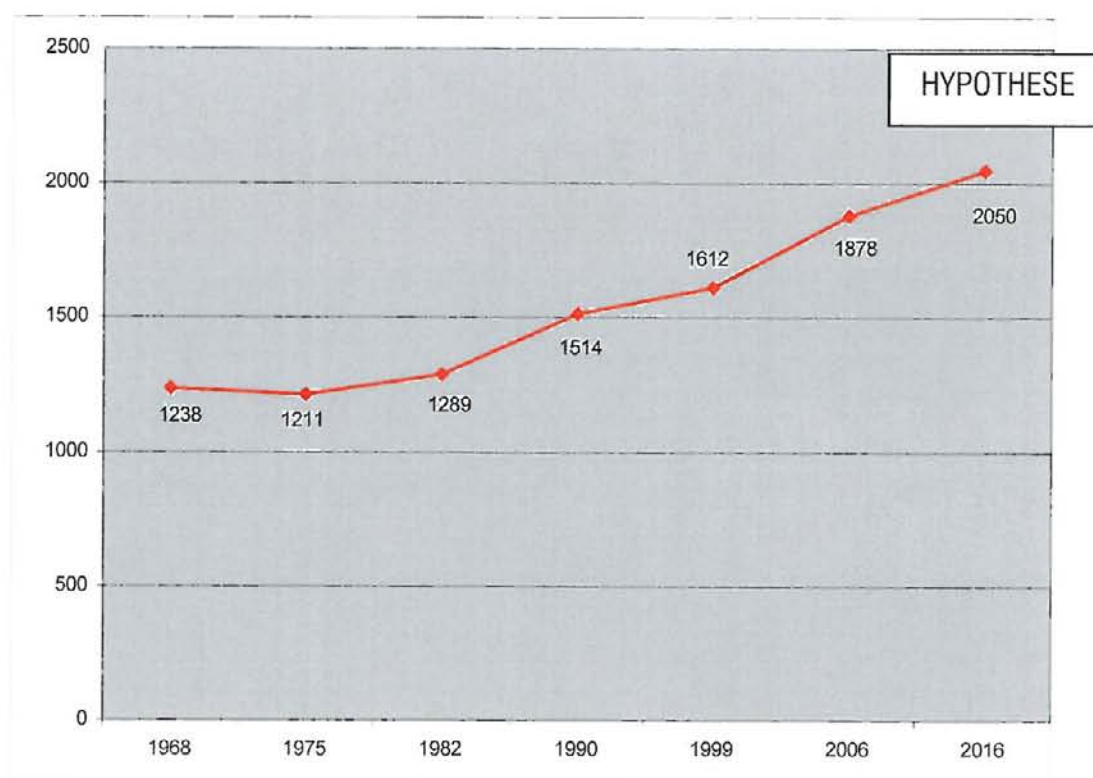


3. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

3.1 La population

3.1.a Evolution de la population

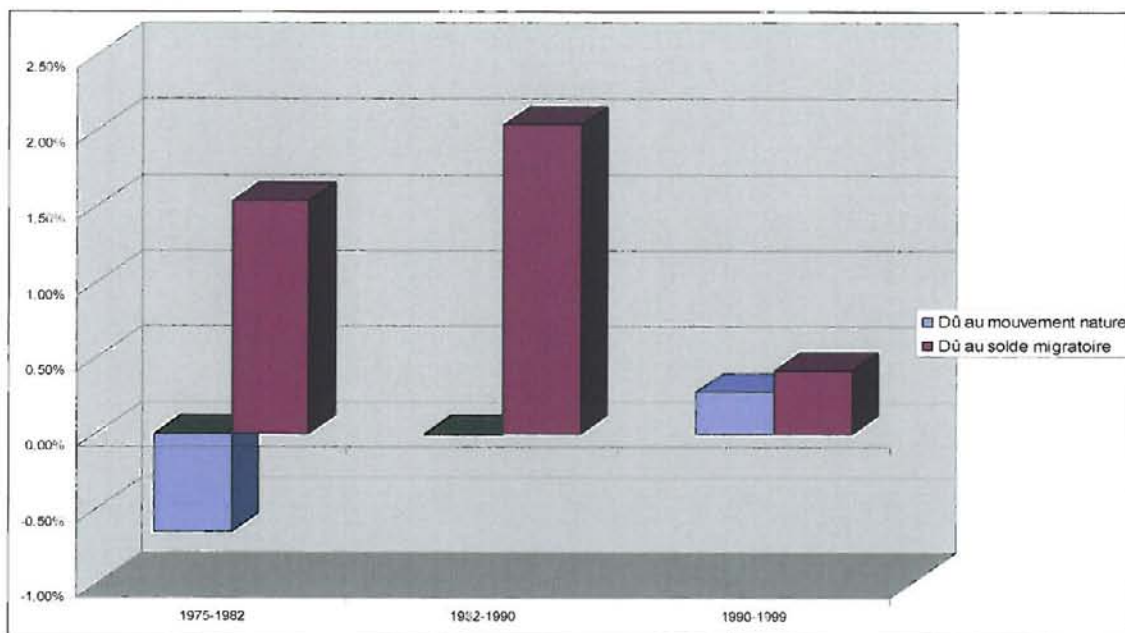
| | 1968 | | 1975 | | 1982 | | 1990 | | 1999 | | 2006 | | 2016 - 2018 (estimation) |
|-------------------------------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|------|-------|-----------------------------|
| Population sans double compte | 1238 | | 1211 | | 1289 | | 1514 | | 1612 | | 1878 | | 2050 |
| Evolution annuelle % | | -0.27 | | +0.78 | | +1.80 | | +0.63 | | +1.93 | | +0.89 | |



Comme on l'observe sur la courbe ci-dessus, depuis 1975 la population communale ne cesse d'augmenter. Ceci est en parti dû à l'engouement pour le Sud de la France : climat, paysage, proximité de la mer et de la montagne. Ainsi la commune a connu une croissance démographique de plus de 55% entre 1975 et 2006.

Comme développé dans le PADD, l'objectif communal pour 2016 – 2018 s'inscrit en deçà du taux de croissance urbaine que connaît VISAN depuis 1999 en fixant un objectif d'environ 2 050 habitants à l'horizon du PLU soit 15 à 20 habitants supplémentaires chaque année.

| Taux de variation annuel | | | |
|--------------------------|-----------|-----------|-----------|
| | 1975-1982 | 1982-1990 | 1990-1999 |
| Dû au mouvement naturel | - 0,65 % | - 0,01 % | + 0,28 % |
| Dû au solde migratoire | + 1,54 % | + 2,04 % | + 0,42 % |



Jusque dans les années 1990, la croissance de la population, est due à l'arrivée de nouveaux habitants, alors que le solde naturel (nombre de naissance / nombre de décès) reste négatif. L'installation de jeunes ménages a permis d'inverser le solde naturel durant la période 1990-1999 qui est dorénavant positif et qui traduit le dynamisme de ce secteur du département.

3.1.b. Structure par âge de la population

| Commune de VISAN | Effectifs en 1990 | % | Effectifs en 1999 | % | Effectifs en 2006 | % | % département |
|------------------|-------------------|------|-------------------|------|-------------------|------|---------------|
| 0 - 19 ans | 384 | 25,2 | 427 | 26,3 | 516 | 27,5 | 25,2 |
| 20 - 39 ans | 418 | 27,4 | 413 | 25,5 | 422 | 22,5 | 26,2 |
| 40 - 59 ans | 354 | 23,4 | 417 | 25,7 | 555 | 29,5 | 26,3 |
| + de 60 ans | 366 | 24 | 364 | 22,5 | 385 | 20,5 | 22,3 |

Contrairement à de nombreuses communes méridionales, la population Visannaise se renouvelle et ne subit pas un vieillissement marqué. En effet, si en 1990, 25,2% des habitants de la commune avait moins de 25 ans, ils sont aujourd'hui plus de 27,5%. Par ailleurs, le nombre d'habitants de plus de 60 ans augmente moins rapidement que les effectifs des autres tranches d'âge traduisant un rajeunissement de l'âge moyen. Il convient de souligner le fait que seule la tranche d'âge des 20 - 39 ans ne profite pas du dynamisme démographique puisqu'entre 1990 et 2006, les effectifs ont augmenté seulement d'1%.

3.1.c Population active

| | 1982 | 1990 | 1999 | 2006 |
|--------------------------|-------|-------|--------|--------|
| Population active | 526 | 658 | 737 | 846 |
| Taux d'activité | 40,8% | 43,5% | 45,7% | 45,1% |
| Chômage | | | 11.8 % | 12.4 % |

L'analyse de la population active traduit 2 phénomènes :

- » une augmentation du nombre d'actif depuis 1982 s'expliquant par une croissance démographique continue
- » une légère diminution du taux d'activité qui trouve son explication dans la croissance démographique qui profite en grande partie aux tranches d'âge « inactives » (0 -19 ans notamment)

3.1.d Déplacement domicile-travail

| | 1982 | 1990 | 1999 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Travaillant dans la commune | 304 (64 %) | 319 (53 %) | 295 (45 %) |
| Travaillant hors de la commune | 172 (36 %) | 278 (47 %) | 355 (55 %) |

Les déplacements domicile-travail sont en augmentation constante. De moins en moins d'actifs travaillent sur leur commune de résidence. Les ménages, en quête de qualité de vie, choisissent de s'installer dans un village, et utilisent leur véhicule personnel pour se rendre à leur travail, le plus souvent en ville. Ce phénomène, général sur le département, est cause de pollution atmosphérique due à l'augmentation des déplacements et également à la saturation des réseaux routiers aux heures de pointe, notamment à l'entrée des agglomérations concentrant les emplois.

Malgré l'augmentation de la population active, le nombre d'actifs travaillant sur la commune est en nette diminution ce qui est caractéristique des communes rurales disposées à proximité des centres urbains. Pour un meilleur fonctionnement urbain et ainsi inverser le phénomène de « cité – dortoir », il convient, au niveau du projet communal, de porter une réflexion sur la réalisation d'une zone d'activités afin de limiter:

- » l'exode de la main d'œuvre vers les communes voisines,
- » les déplacements automobiles et d'apporter à la commune une source de revenu supplémentaire.

Principales caractéristiques de la population

- la population après avoir connu une période de régression liée à l'exode rural est aujourd'hui en expansion.
- cette augmentation est due aussi bien au mouvement migratoire qu'au solde naturel.
- la population ne connaît pas un vieillissement marqué contrairement à de nombreuses communes méridionales.
- une population plus active que la moyenne départementale 57,4% d'actifs contre 42,9% dans le Vaucluse.
- une augmentation des déplacements domicile-travail.

3.2. Les activités

Les activités recensées sur la commune :

Commerces

- 2 boulangeries
- 1 bureau de tabac et presse
- 1 électricien
- 1 épicerie
- 1 fleuriste
- 2 garagistes
- 2 salons de coiffure

Artisanat

Atelier de peinture sur soie
Atelier de poterie
Biscuiterie artisanale avec spécialités : croquettes et gâteaux sans farine le « suprême du Ventoux »

Divers

- 1 Agence immobilière
- 1 Banque : avec distributeur
- 1 Architecte
- 1 Géomètre expert

Bars, Hotels, Restaurants

- 1 Bar
- 1 Bar Restaurant
- 1 Bar Restaurant Hotel
- 1 Restaurant
- 1 "Pizza à emporter"

Services de santé :

- 2 Médecins
- 1 Dentiste
- 1 Kinésithérapeute
- 2 Infirmières
- 1 Pharmacie

3.2.a L'activité touristique

La période de fréquentation de la commune de Visan par les touristes est à l'image de la Provence : début mai jusqu'à fin octobre. Le tourisme s'appuie sur les différents hôtels et restaurants de la commune ainsi que sur les gîtes ruraux, chambres d'hôtes,...

La commune possède également un camping en bordure de l'Hérain situé en zone inondable.

3.2.b L'activité agricole

D'après le recensement agricole de 2000, la Superficie Agricole Utilisée communale représente 2 746 ha.

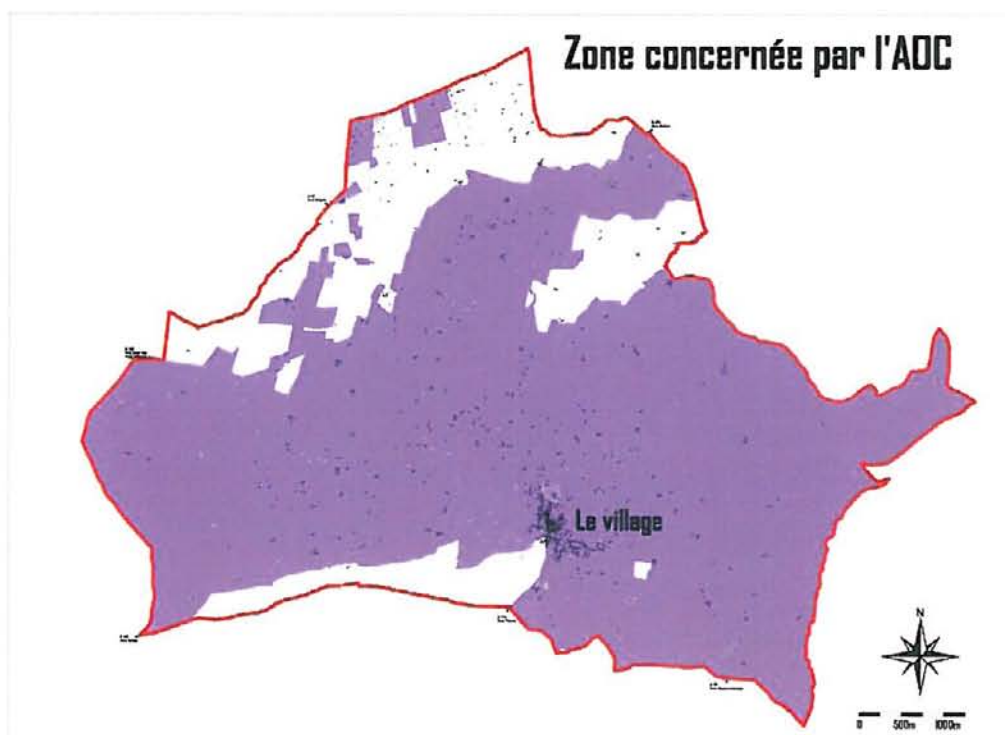
Sur les 2310 ha de SAU par les exploitations ayant leur siège sur la commune en 2000, 1798 étaient affectés à de la vigne, 444 aux terres labourables et 13 aux vergers.

La viticulture est la principale activité agricole et marque fortement le territoire puisqu'elle couvre près de 44% de la surface communale. Ceci s'explique par le fait qu'elle fait partie de l'aire d'Appellation d'Origine Contrôlée « Côtes du Rhône » et « Côtes du Rhône Village ». De ce fait, le changement de zone de ces espaces ne peut être approuvé qu'après avis de la chambre d'agriculture et de l'Institut National des Appellations d'Origine (INAO). Sont comprises dans l'aire AOC la quasi-totalité des parcelles agricoles liées à la viticulture (cf. la carte ci-dessous).

A l'instar de nombreuses communes françaises, on observe à VISAN un phénomène de concentration des exploitations avec une baisse du nombre d'exploitation professionnelle (132 en 1999 dont 91 exploitations professionnelles contre 146 en 1979 dont 101 professionnelles) et une augmentation de la surface agricole utilisée (augmentation de près de 7% depuis 1979). Ainsi la surface moyenne des exploitations a fortement augmenté (passant de 20 en 1979 à 24 en 2000). Ceci montre à la fois que l'agriculture, notamment la viticulture, reste dynamique sur la commune mais qu'elle connaît des phénomènes de restructuration.

Si l'on analyse l'âge des chefs d'exploitation on s'aperçoit qu'en 2000 plus de 41% d'entre eux ont 55 ans et plus et que seulement 59% ont moins de 40 ans. Ceci pose alors la question du devenir de l'activité agricole sur la commune.

L'activité agricole est la principale filière pourvoyeuse d'activité. En 2000, elle compte 64 chefs d'exploitation ou co-exploitants à temps complet, elle fournit un emploi ou un complément de revenu non négligeable à la famille des chefs d'exploitations avec 120 unités de travail annuel¹ (UTA) familiale et permet l'embauche de 90 UTA salariés dont 47 UTA saisonniers.



¹ Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année

Traditionnellement les agriculteurs n'habitent pas le village mais sont répartis sur l'ensemble du territoire communal en considération des structures et des productions agricoles mais aussi de la taille des exploitations. Le logement traditionnel de l'agriculteur est situé à proximité des installations techniques de l'exploitation, au cœur du domaine ; ceci pour des raisons fonctionnelles et pratiques (proximité des champs limitant les déplacements sur les axes routiers principaux, sécurité des lieux et de la production...). L'habitation de l'agriculteur regroupe souvent plusieurs générations et peut également comprendre des gîtes ruraux exploités par l'agriculteur.

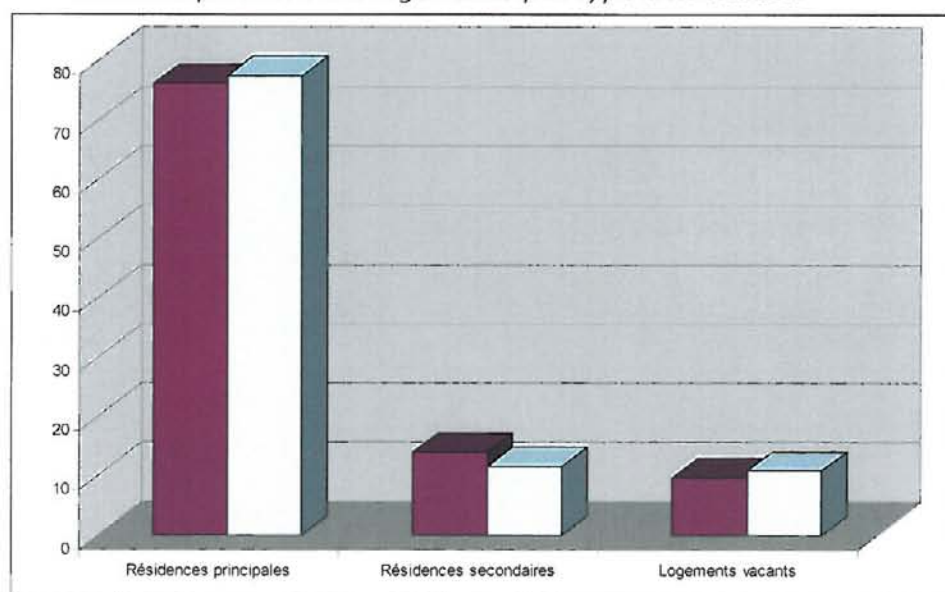
3.3. Le bâti

L'urbanisation du village de Visan se répartit de la façon suivante :

- » urbanisation dense : centre ancien
- » urbanisation peu dense : extension du village et quartier du plan

Le nombre de logement est passé de 735 en 1990 à 814 en 1999, soit 79 logements de plus.

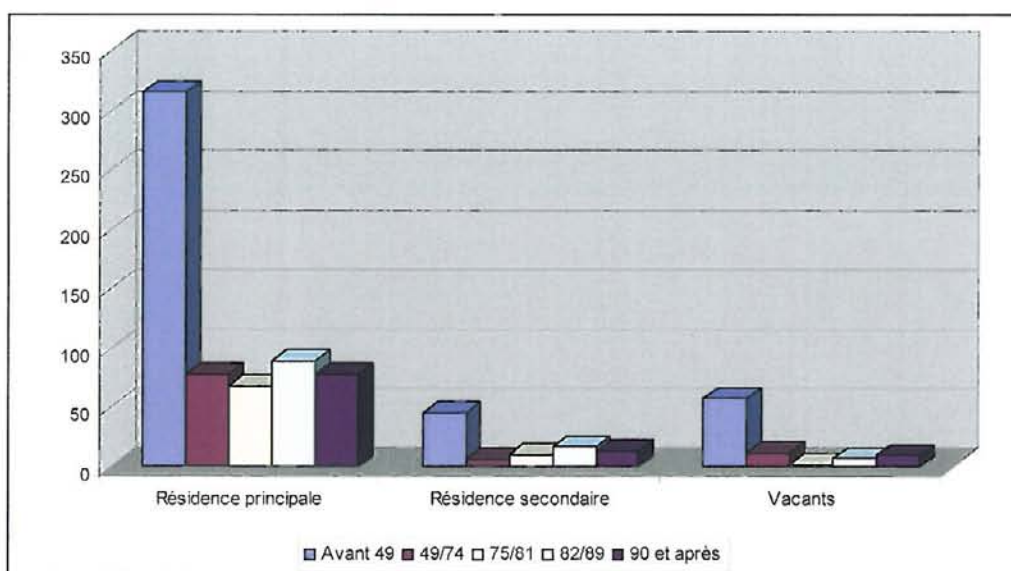
3.3.a. Répartition des logements par type d'habitation



| | En 1990 | | En 1999 | |
|-------------------------------|---------|------|---------|------|
| | Nombre | % | Nombre | % |
| Résidences principales | 560 | 76,2 | 631 | 77,5 |
| Résidences secondaires | 103 | 14 | 94 | 11,6 |
| Logements vacants | 72 | 9,8 | 89 | 10,9 |

Bien que la commune de Visan soit implantée au cœur d'une zone touristique et ne manque pas de charme, sa vocation principale reste la résidence principale avec une légère tendance à la hausse entre 1990 et 1999 au dépend des résidences secondaires qui sont en diminution (de 14 à 11% des logements de la commune sur la période). On note également une augmentation du nombre de logements vacants.

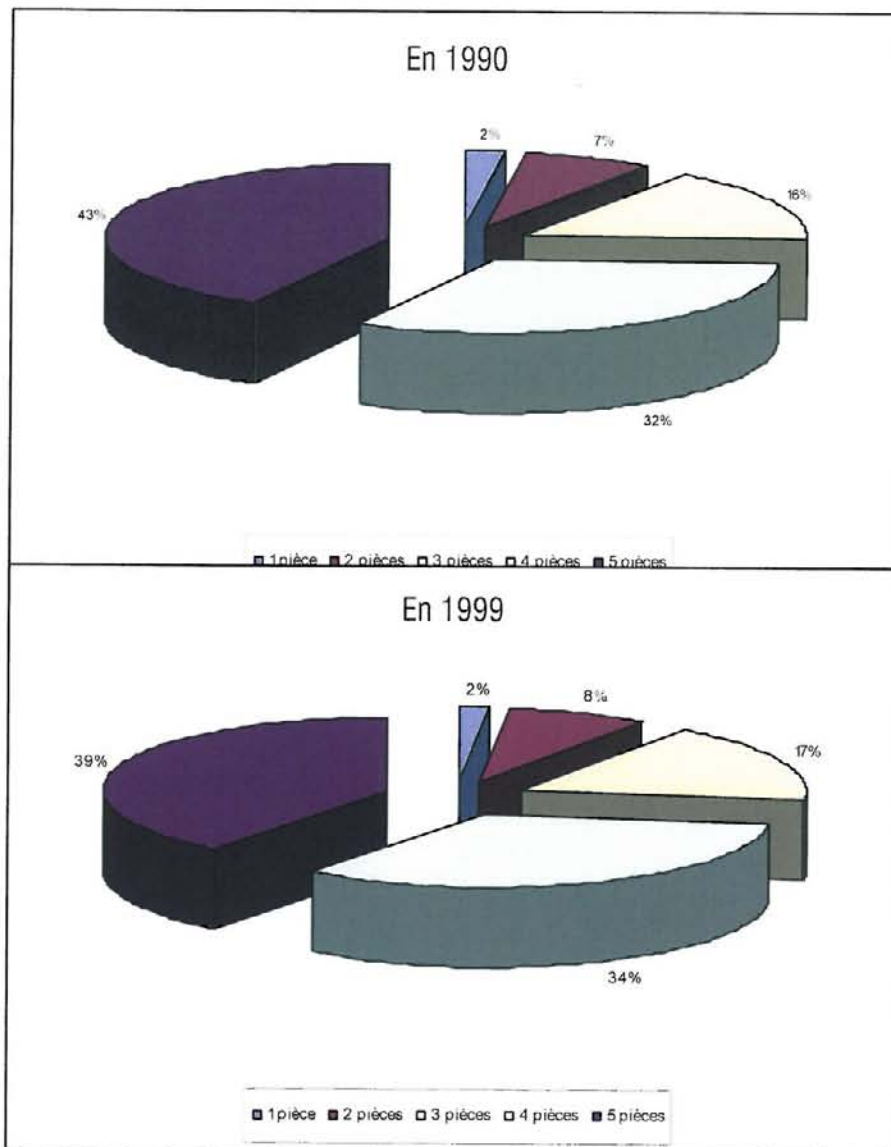
3.3.b L'âge du bâti



| | Avant 49 | 49/74 | 75/81 | 82/89 | 90 et après |
|----------------------|----------|-------|-------|-------|-------------|
| Résidence principale | 316 | 78 | 69 | 90 | 78 |
| Résidence secondaire | 46 | 6 | 11 | 17 | 14 |
| Vacants | 58 | 12 | 2 | 7 | 10 |
| TOTAL | 420 | 96 | 82 | 114 | 102 |

Le parc de logements de la commune de Visan est relativement ancien avec environ 52% de logements construits avant 1949 et environ 64% construit avant 1974. Cependant on note que le rythme de construction reste très soutenu durant les périodes 82-89 / 90-99 car en effet le bâti construit entre 1982 et 1999 représente plus d'1 construction sur 4 (26,5%).

3.3.c La taille des résidences principales

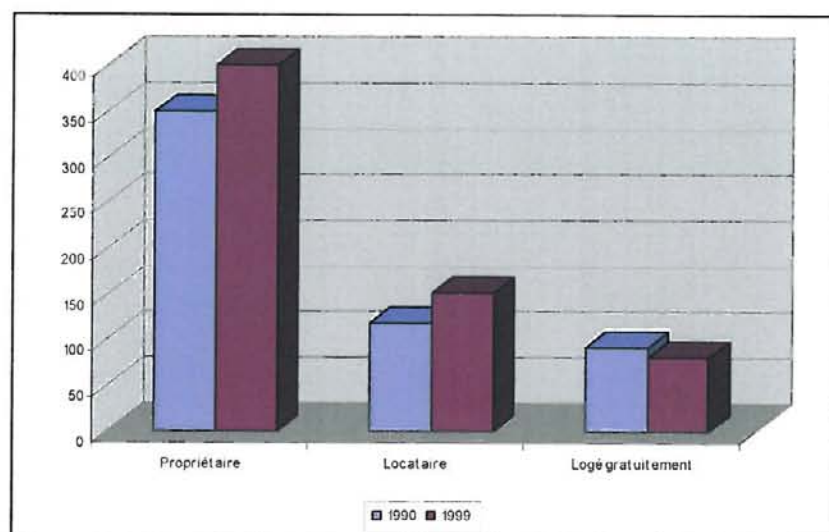


Les résidences principales à Visan sont pour une large majorité de grande taille.

Les logements de plus de 4 pièces représentent plus de 70% des résidences principales de la commune.

Cependant la tendance entre 1990 et 1999 est à la réduction de la taille des logements. En effet, la diminution de la taille des ménages, la déconcentration des familles (plusieurs générations ne cohabitent plus forcément sous le même toit) ajoutées à l'augmentation des prix du foncier et de la construction a pour conséquence une diminution de la taille des logements (les constructions nouvelles sont en majorité des 2 – 3 ou 4 pièces).

3.3.d Statut d'occupation des résidences principales



Le nombre de propriétaires occupants et de locataires est en augmentation alors que celui des personnes logées gratuitement est en recul.

Principales caractéristiques du bâti

- » Un type d'habitation à majorité de résidences principales : 77%.
- » Un parc immobilier ancien.
- » Des logements de grande taille : près de 70% ont plus de 4 pièces.
- » Une augmentation du nombre de propriétaires occupants et de locataires, une diminution du nombre de personnes logées gratuitement.

3.4. Les équipements

3.4.a Les équipements collectifs publics (carte page suivante)

- » point tourisme
- » un service postal
- » un pôle équipement sportif
- » une salle des fêtes
- » d'ateliers municipaux
- » cimetière
- » courts de tennis
- » boulodrome
- » bibliothèque

La commune est desservie par 3 lignes du réseau départemental de bus géré par le Conseil Général :

- » ligne 3.1 ORANGE - VALREAS
- » ligne 3.2 MALAUCENE VALREAS
- » ligne 3.3 VALREAS - BOLLENE

3.4.b Les équipements d'infrastructures

L'assainissement des eaux usées

L'assainissement des eaux usées est une compétence communale. Le service est affermé à la SDEI (Société de Distribution d'Eau Intercommunal) filiale de la Lyonnaise des eaux, groupe Suez.

Le réseau de collecte est à la fois de type séparatif et unitaire, d'un linéaire total de 8,2 km.

Les eaux usées de la partie Nord-Ouest du centre village sont collectées puis dirigées vers l'Ouest. Un poste de refoulement le long de la RD 20 puis de la RD 976 permet de franchir le point haut situé au carrefour entre l'avenue du Portail Neuf et l'avenue du Général de Gaulle. Le réseau collecte tout d'abord les effluents provenant des quartiers Nord-Est et dirige les eaux vers la station d'épuration situées au Sud du village, en collectant les secteurs Ouest du centre village. Parallèlement 2 autres collecteurs transitent par le centre historique et rejoignent la station de traitement via les quartiers Sud du centre village.

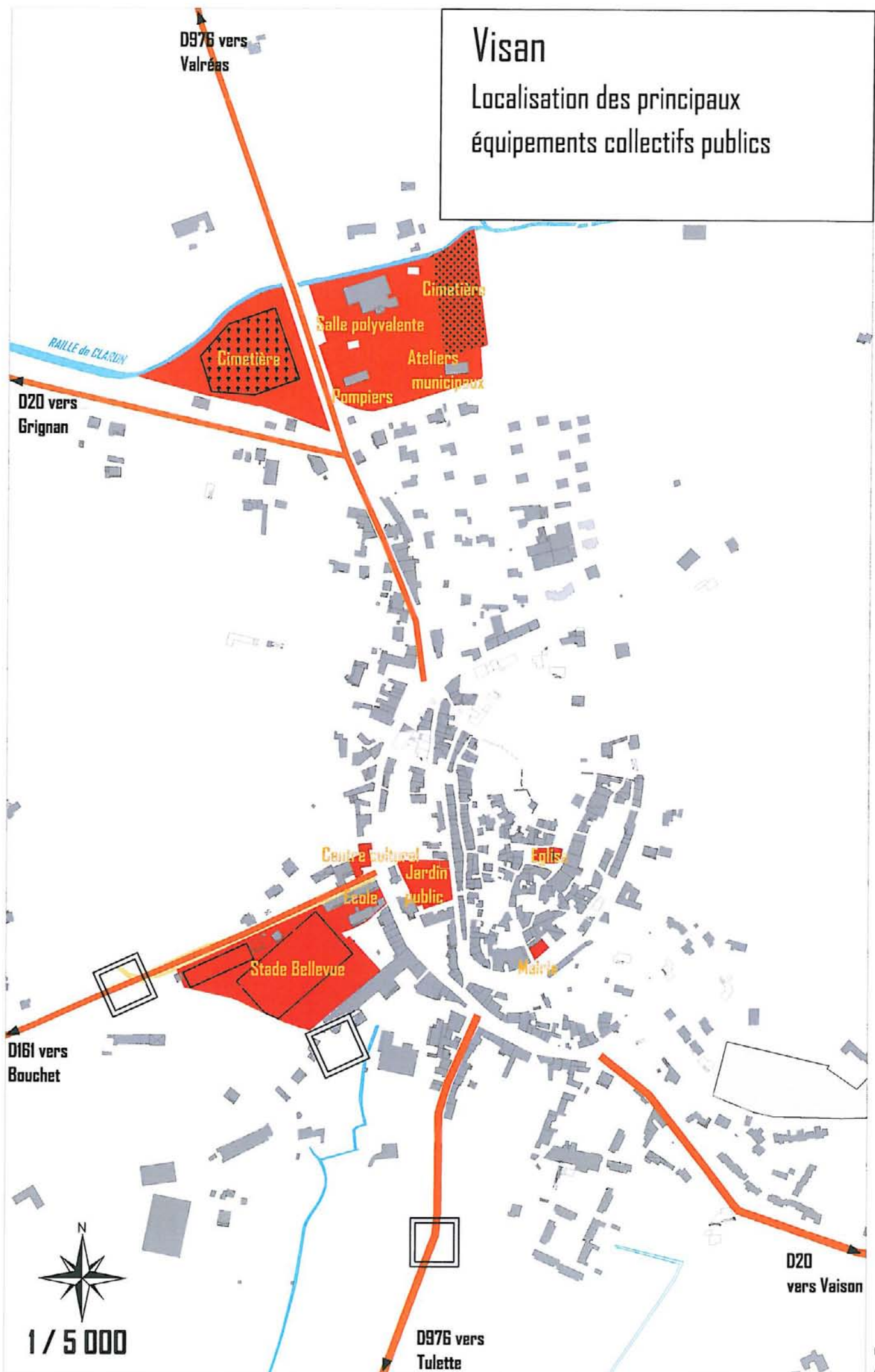
La partie Sud Est du centre village est quant à elle desservie par 2 réseaux distincts qui se rejoignent au niveau du quartier le Couvent avant de rejoindre la station d'épuration.

La station d'épuration a une capacité totale de 1600 équivalents habitant (Eq/hab). Actuellement sa capacité résiduelle est estimée à environ 75 Eq/hab. En effet, elle traite un volume de 62 696 m³. La capacité résiduelle étant très faible et sa localisation en zone inondable d'aléa très fort, elle devra donc être déplacée. Un emplacement réservé est d'ailleurs prévu hors zone inondable pour la réalisation d'une nouvelle station d'épuration qui devrait être réalisée à l'horizon du PLU. Il a donc été décidé de ne pas étendre les zones de développement de l'urbanisation avant la mise en chantier de la future station

Le SPANC, Service Public d'Assainissement Non Collectif est de compétence communale, il est prévu de la transférer prochainement à la communauté de communes.

Visan

Localisation des principaux
équipements collectifs publics



L'alimentation en eau potable et la défense incendie

L'alimentation en eau potable est une compétence du syndicat intercommunal d'adduction d'eau du Canton de Valréas (VALREAS - RICHERENCHES et VISAN). Le service est affermé à la SDEI.

En 2006, on dénombre 5 073 abonnés dont 596 sur la seule commune de Visan.

Les volumes produits en 2006 s'élèvent à **943 278 litres** (répartis sur 2 captages) ce qui représente 509 litres produits par jour et par client. Ainsi la production actuelle suffit à assurer une distribution d'eau potable par rapport au projet communal de Visan pour les 10 prochaines années. Cependant le syndicat réfléchit actuellement sur la recherche d'une solution complémentaire en vue d'anticiper le potentiel de développement des 3 communes.

En terme de stockage de la ressource en eau, le SIAE dispose de 2 réservoirs situés sur les communes de Valréas (1 cuve de 1 500 m³ au lieu-dit Montplaisir) et de VISAN (2 cuves de 500 m³ chacune au lieu-dit Moulin à vent). Ces 2 500 m³ permettent un volume de stockage de 493 litres par client soit une sécurité de stockage évaluée à 23 h (NDLR : le délai de sécurité de stockage préconisé est évalué à 12h).

En considération des ressources, la capacité globale de stockage du syndicat est satisfaisante en moyenne.

Le diagnostic réalisé sur les équipements collectifs relatifs à l'adduction d'eau potable et sur les orientations pour l'avenir de la commune, montre qu'il convient :

Au niveau du réseau :

- » de procéder au renouvellement/renforcement de la canalisation de la rue de la Congrégation,
- » de reprendre des branchements en plomb (afin de ne plus en avoir le 25 décembre 2013) selon un programme pluriannuel préconisé par la réglementation européenne

Au niveau des stations de captage et des réservoirs :

- » de procéder au doublement du forage de la Bavène afin de permettre l'installation en définitif d'une seconde pompe d'exhaure, renforçant ainsi le potentiel de production et sa sécurisation,
- » de privilégier la diversification des ressources ; existent à cet effet 2 forages d'essai (situés sur les communes de Visan et Richerenches).

L'alimentation d'eau potable par puits ou forage

Le réseau d'adduction d'eau potable public ne couvre pas la totalité du territoire communal et de nombreuses constructions ont recours à un forage pour les usages domestiques.

Aujourd'hui, la réglementation fixe les modalités et autorisations pour avoir recours à ces moyens d'usage de l'eau potable et les contrôles périodiques qui doivent avoir lieu pour les usages domestiques et autres.

Dans l'hypothèse d'une extension d'une construction ou d'une activité, ou du changement de destination, lorsque le règlement de la zone l'autorise, le demandeur devra s'assurer de la faisabilité de l'opération et des autorisations à obtenir préalablement ou concomitamment avec la demande de l'autorisation de construire.

Collecte et gestion des eaux pluviales

Avec le projet de développement, la commune a fait réaliser une étude hydraulique de collecte et gestion des eaux de pluie avec pour principes :

- » d'une part l'amélioration du fonctionnement du réseau existant tout en considérant les limites de ses capacités résiduelles,
- » d'autre part de prévoir des ouvrages de rétention à mettre en place dans les zones à urbaniser afin de temporiser l'écoulement vers le réseau public et ce en considération de l'imperméabilisation des sols qui en découle.

Les ouvrages et volumes de rétention des eaux de pluie correspondent aux exigences de la mission interservices de l'eau du département de Vaucluse. Ils font l'objet d'un programme d'équipements communaux. Il appartient alors au Conseil Municipal de définir au moment opportun les conditions de leurs mises en œuvre et leurs modes de financement.

Une réflexion sur le principe de rétention des eaux pluviales a été retenue pour les futures zones de développement (aujourd'hui classées en zone agricole AP – hachurée), les volumes d'eau et la localisation des bassins à réaliser ont été analysés dans cette étude.

Visan

Réseau d'alimentation en eau potable et de défense contre l'incendie

Réseau existant

- Conduite principale
- Poteau incendie
- Aire d'influence des poteaux incendie :
150 m zones urbaines
400 m zones agricoles

Réseau projet d'extension

- Conduite principale
- Poteau incendie
- Aire d'influence des poteaux incendie :
150 m zones urbaines
400 m zones agricoles

Zone à vocation principale d'habitat

Zone urbaine

Zone à vocation principale d'activités

Zone urbaine

Réservoir
1 000 m³

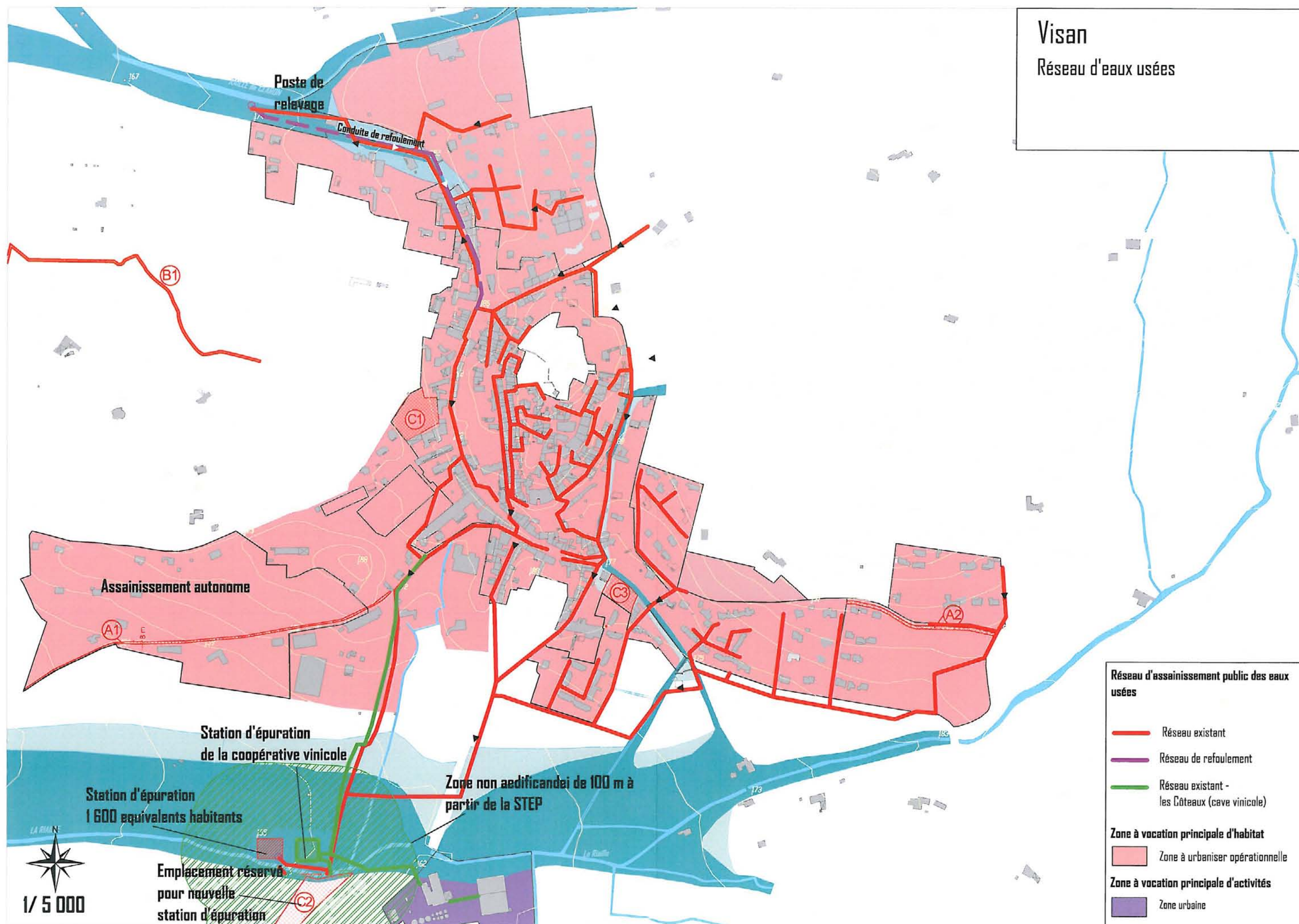


1/ 20 000

1/ 10 000

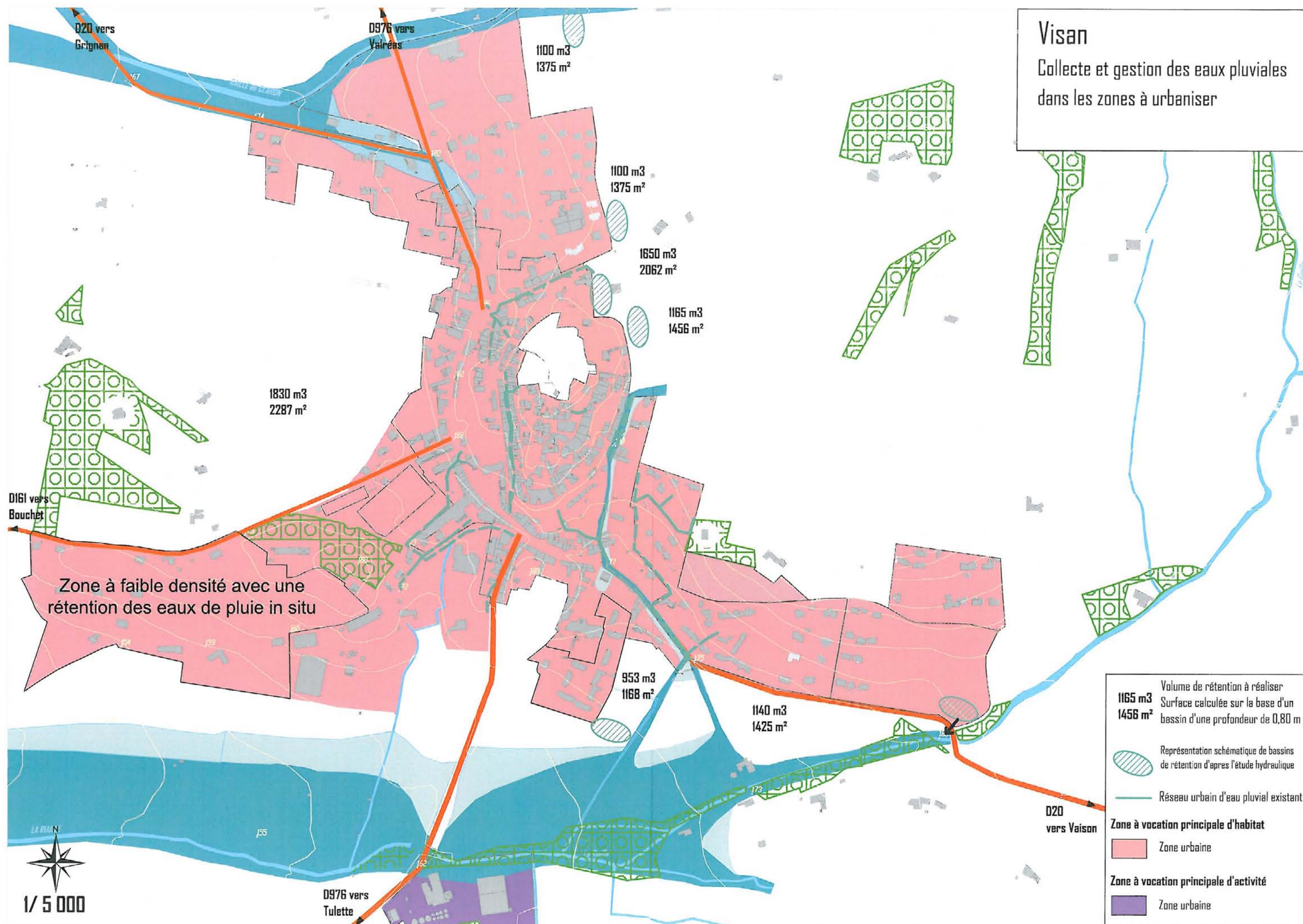
Visan

Réseau d'eaux usées



Visan

Collecte et gestion des eaux pluviales
dans les zones à urbaniser



4. SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

La commune est soumise à différentes servitudes :

La servitude AC1 : relative à la protection des monuments historiques instituant un périmètre de protection de 500 mètres. Sont interdits toutes publicités sur les immeubles classés ou inscrits, l'implantation des campings ou des caravanings à moins de 500m d'un monument classés ou inscrits.

Caractéristiques : classement monument historique, en totalité : la chapelle Notre Dame des Vignes à Visan y compris son Hermitage (parcelle E243).

La servitude I1 : concernant les hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression.

Loi du 29.03.1958,
Décrets des 16.12.1960,
18.12.1970,
03.02.1972,
14.10.1991.

La servitude I3 : relative à l'établissement des canalisations de distribution et de transport de gaz. Gérée par GRT gaz, région Rhône Méditerranée.
Arrêtés des 11.05.1970 et 09.06.1972

La servitude Int1 : relative aux cimetières instituée par l'article L.361-4 du code des communes.

Il s'agit plus particulièrement de servitudes de voisinage frappant les terrains non bâti, sur une distance de 100 m des nouveaux cimetières transférés. Elle s'exprime plus particulièrement par une zone non aedificandi autour du cimetière ainsi que par une servitude interdisant le creusement de puits dans ce périmètre.

La servitude PT3 : servitude relative aux télécommunications téléphoniques et télégraphiques.

5. LES RISQUES

5.1. Les risques d'incendie

La commune de Visan est soumise au risque de feux de forêt en raison de la présence sur son territoire d'une importante superficie boisée.

Entre 1973 et 2000, 21 incendies ont détruit 9,8 hectares de surface boisée. Toutefois, en raison des mesures préventives réalisées par la commune et des moyens d'intervention mis en œuvre, les départs de feu ont été rapidement circonscrits.

Plusieurs moyens ont été employés par la commune :

- » débroussaillage (loi n°84-1273 du 4 décembre 1985).
- » contrôle de la réglementation sur l'emploi du feu (23 octobre 1998).
- » sensibilisation au risque de feu
- » surveillance des départs de feu.

Règles techniques de défense contre l'incendie.

Les voies de desserte devront permettre l'accessibilité des engins de secours incendie, résister à une force portante de 13 tonnes et ne pas présenter de pentes supérieures à 10%.

Dans les zones d'habitation pour des immeubles de 1^{ère} et 2^{ème} famille (plancher bas du dernier niveau habitable à moins de 8m du sol) les bâtiments doivent être implantés à moins de 60m d'une voie ouverte à la circulation publique et être reliés à la voie par un accès de 5m de largeur, d'un rayon de courbure intérieur supérieur à 8m, stable à un véhicule de 13 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière, ayant une hauteur libre de 3,5m.

En extérieur le réseau d'adduction d'eau devra permettre l'alimentation simultanée de plusieurs poteaux d'incendie ayant un débit de 2000l/mn. Ces hydrants devront être implantés tous les 200m en quinconce sur les voies de desserte.

Pour les secteurs d'habitation peu denses la distance entre les poteaux pourra être portée à 300 ou 400m (hors zones boisées).

En zone boisée le principe est l'interdiction d'urbaniser en forêt. Si la construction est jugée possible elle devra faire l'objet d'une attention particulière ; des mesures devront être prises par rapport à l'accessibilité du terrain, l'implantation de l'habitation par rapport aux voies de desserte, la protection individuelle.

5.2. Le risque inondation

La commune est située dans le bassin versant du Lez, elle est concernée par le risque inondation du Lez, l'Hérain et du Tolobre.

L'Hérain en tant qu'affluent du Lez situé en aval, fait actuellement l'objet d'une étude de Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). La carte des aléas étant réalisée, elle est ainsi prise en compte au niveau des documents graphiques et du règlement avec la mise en place d'indices i1, i2, i4 au niveau de chaque zone concernée.

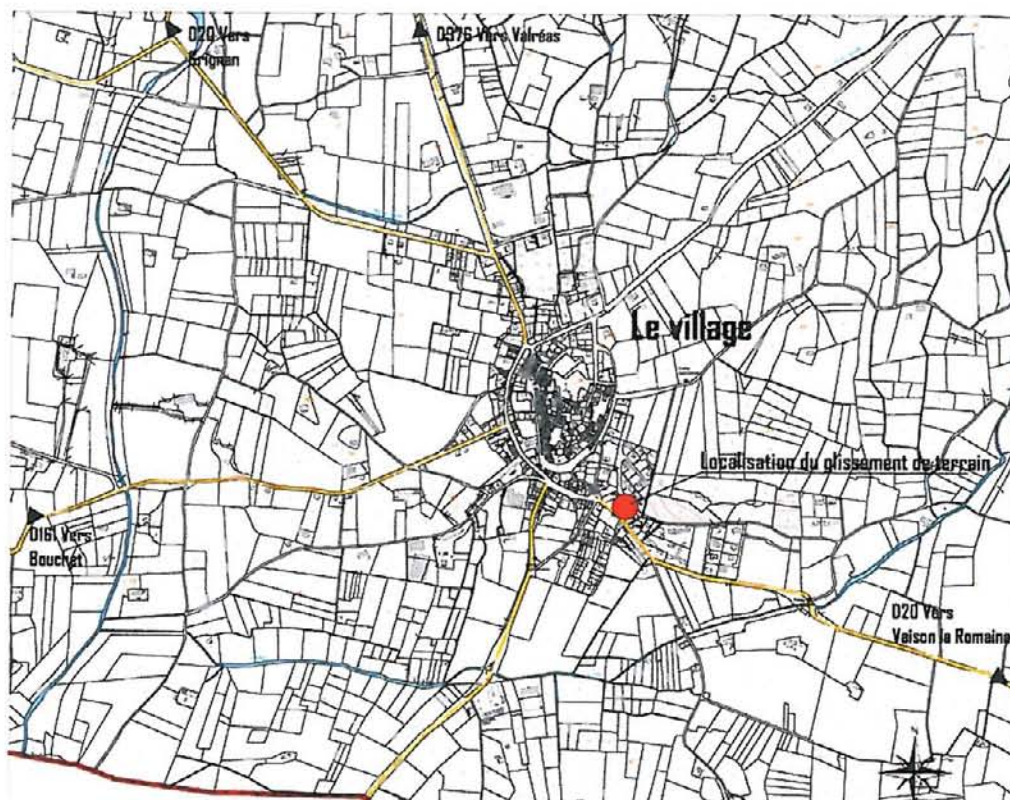
NB : le PPRI du bassin versant du Lez a été annulé par le Tribunal administratif de Nîmes par jugement du 7 mai 2009.

Par ailleurs, la commune est concernée dans sa partie Est (ruisseaux de l'Argentière et de Cubert) par le PPRI du bassin versant de l'Aygues qui est en application anticipée depuis le 16 juillet 2007. Le règlement des zones agricole et naturelle impactées ainsi que le zonage renvoient à ce document.

5.3 Les risques de mouvement de terrain

La commune a enregistré un évènement de type glissement de terrain qui a occasionné des dommages sur le réseau routier (D 20). (Largeur d'environ 300 m, marnes du pliocène).

Des travaux de soutènement ont été réalisés à cet endroit.



5.4 Les risques sismiques

La commune est située en zone 1A de risque très faible.

Le dernier évènement connu dans le Vaucluse date de 1985. L'histoire nous apprend que les périodes de retour sont imprévisibles. Par ailleurs en cas de risque faible ou très faible des bâtiments peuvent être en totalité démolis lors d'une secousse sismique ; aussi, des précautions de construction doivent être prises.

Les règles de construction applicables dans les régions sujettes aux secousses sismiques ont pour principal objet la sauvegarde des vies humaines. Elles tendent accessoirement à limiter les dommages subis par les constructions.

Les constructeurs, particuliers et architectes, entrepreneurs et artisans doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous les nouveaux bâtiments. Le respect des règles de construction parasismique est de leur responsabilité.

II. LES ENJEUX COMMUNAUX

1. LES ENJEUX PAYSAGERS

L'évolution de la commune de VISAN est étroitement liée à la préservation de son espace agricole et de ses paysages qui en sont les principales sources de revenus. En effet, le précédent document d'urbanisme, par son laxisme et sa trop grande ouverture à l'urbanisation, a fortement participé au mitage de la zone agricole fragilisant ainsi l'exploitation de la vigne. L'enjeu communal en matière de préservation et de mise en valeur des paysages consiste donc à définir, re-délimiter les grandes entités paysagères et promouvoir le resserrement des espaces constructibles à proximité du centre village.

Le territoire agricole disposé principalement dans la partie Ouest de la commune comprend de très nombreuses constructions qui se sont implantées au gré des opportunités notamment dans les quartiers du Plan et de Pierre Blanche situés au Nord-Ouest et aux lieux-dits Gibard et Piolas situés au Sud-Ouest. Majoritairement classé en zone AOC (Côtes du Rhône et Côtes du Rhône village), l'espace agricole dispose d'une valeur agronomique et paysagère intéressante. Le type d'exploitation n'est pas varié (activité viticole prédominante) mais il confère une note particulière et constitue un paysage dégagé offrant de belles perspectives sur le village ancien. Outre les enjeux économiques, le territoire agricole est une composante importante du paysage de la commune qu'il est capital de conserver et de mettre en valeur puisqu'il participe également à la mise « en scène » des espaces urbanisés.

La partie Est du territoire communal plus accidentée est à la fois constituée d'espaces agricoles et de grands espaces boisés. Une partie de ces espaces sont inscrits dans le périmètre de la ZNIEFF « la Montagne ».

La forêt est exposée à des risques d'incendie, ce qui l'a préservée de toute construction nouvelle ces dernières années. Son entretien et sa protection sont primordiaux pour sa sauvegarde. Lieu de promenade et de petite randonnée, elle est traversée par quelques sentiers pédestres balisés.

La déprise viticole de ces dernières années a entraîné l'augmentation des surfaces en friche ou boisées et une forte augmentation du prix du foncier. Ces éléments ont amplifié le phénomène de mitage et entraîné un risque croissant de départ de feux.

L'évolution des comportements conduit à un développement de l'habitat individuel hors agglomération, ce qui contribue à affaiblir la qualité des paysages agricoles.

La pression touristique et les demandes en matière de résidences secondaires contribuent à transformer les usages traditionnels du bâti agricole isolé et à modifier leur aspect extérieur détourné de leur fonction agricole initiale ; cela induit à la fois de fortes conséquences en termes de conflits d'usage et de préservation des paysages.

2. LES ENJEUX DE L'EVOLUTION SOCIO-ECONOMIQUE

Le diagnostic socio-économique de la commune de Visan traduit un fort dynamisme d'un point de vue démographique. Le Conseil Municipal souhaite pouvoir répondre favorablement à ces demandes mais sans toutefois atteindre un taux de croissance aussi élevé qu'entre 1999 et 2006. En effet, le projet urbain communal consiste :

- à inciter à l'urbanisation des « dents creuses » dans les zones urbaines existantes (UA et UB)
- à poursuivre l'urbanisation des zones de développement définies dans le POS précédent (UC au PLU) en garantissant un équipement de qualité sur l'ensemble de ces zones
- à établir une réflexion à long terme sur les espaces de développement futur

La population

- après une période de stagnation entre 1962 et 1975, forte augmentation de la population notamment depuis 1999
- L'augmentation est due à la fois au solde migratoire et au solde naturel
- Tendance au rajeunissement de la population avec une baisse de la part des plus de 60 ans et une augmentation de la tranche des moins de 25 ans.
- Un taux d'activité sensiblement supérieur à la moyenne départementale avec 45% contre 42.9% dans le Vaucluse.
- Une très forte baisse de la main d'œuvre puisque 55% des actifs ayant un emploi travaillent hors de la commune

Le parc immobilier

- Un type d'habitation à majorité de résidences principales : 77,50%
- Un parc immobilier ancien, en particulier pour ce qui est des résidences principales
- Des logements grands : près de 70% ont plus de 4 pièces
- Des logements occupés en majorité par les propriétaires, toutefois la part des locataires tend à augmenter.

L'activité économique

La principale est agricole, avec 91 exploitations et l'activité liée au tourisme (restauration, hôtellerie, gîtes...).

La commune est agricole et se doit de pérenniser son activité pour des raisons d'ordre paysager et économique. Elle doit pouvoir répondre à la demande pressante de particuliers désireux de s'implanter sur son territoire.

III. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. PRINCIPES ET OBJECTIFS SUPRA COMMUNAUX

La hiérarchie des normes en matière d'urbanisme

Le PLU reste un document d'urbanisme réglementaire dont la valeur et la portée doivent être mis en perspectives avec les normes qui lui sont supérieures. L'article L 111-1-1 du Code de l'urbanisme souligne cette hiérarchie dans un rapport de compatibilité :

« Des directives territoriales d'aménagement peuvent fixer, sur certaines parties du territoire, les orientations fondamentales de l'Etat en matière d'aménagement et d'équilibre entre les perspectives de développement, de protection et de mise en valeur des territoires. Elles fixent les principaux objectifs de l'Etat en matière de localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements, ainsi qu'en matière de préservation des espaces naturels, des sites et des paysages. Ces directives peuvent également préciser pour les territoires concernés les modalités d'application des dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral adaptées aux particularités géographiques locales.

Les directives territoriales d'aménagement sont élaborées sous la responsabilité de l'Etat, à son initiative ou, le cas échéant, sur la demande d'une région, après consultation du conseil économique et social régional. Les projets de directives sont élaborés en association avec les régions, les départements, les communes chefs-lieux d'arrondissement ainsi que les communes de plus de 20 000 habitants et les groupements de communes compétents en matière d'aménagement de l'espace ou d'urbanisme intéressés et les comités de massifs. Leur avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de leur saisine. Ces projets sont soumis à enquête publique dans des conditions prévues par décret. Les directives éventuellement modifiées pour tenir compte de ces avis sont approuvées par décret en Conseil d'Etat.

Les Schémas de Cohérence Territoriales, les Plans Locaux d'Urbanisme, les cartes communales ou les documents en tenant lieu doivent être compatibles avec les orientations des schémas de cohérence territoriale et des schémas de secteur. En l'absence de ces schémas, ils doivent être compatibles avec les directives territoriales d'aménagement et avec les prescriptions particulières prévues par le III de l'article L. 145-7. En l'absence de ces documents, ils doivent être compatibles avec les dispositions particulières aux zones de montagne et au littoral des articles L. 145-1 et suivants et L. 146-1 et suivants. Les dispositions des directives territoriales d'aménagement qui précisent les modalités d'application des articles L. 145-1 et suivants sur les zones de montagne et des articles L. 146-1 et suivants sur les zones littorales s'appliquent aux personnes et opérations qui y sont mentionnées. »

L'avant-dernier alinéa de l'article L 123-1 précise plus spécifiquement :

« Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat. Il doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-1 du code de l'environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux en application de l'article L. 212-3 du même code. Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans. »

Principes dégagés par l'article L. 121-1 du code de l'urbanisme

Cet article, issu de la loi SRU, expose les principes fondamentaux que les documents d'urbanisme, dont les PLU, doivent respecter :

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1 L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

2 La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3 Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

2. LES OBJECTIFS DU PROJET COMMUNAL

2.1. Élaboration du projet

2.1.a Étapes de la procédure

Conformément aux dispositions réglementaires, la procédure d'élaboration du PLU s'est déroulée en deux phases.

» Une première phase d'élaboration, pendant laquelle le diagnostic, le projet d'aménagement et de développement durable [PADD] et le règlement ont été élaborés. En association avec un certain nombre de partenaires institutionnels (notamment l'Etat et la Région) ainsi qu'avec la société civile et le public à travers la mise en place d'une concertation prévue par la loi (modalités pratiques relevant de la collectivité territoriale ci-après). Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal suffisamment en amont dans la procédure pour pouvoir enrichir l'élaboration du PLU.

Le projet de PLU a été arrêté par le Conseil Municipal en date du 16 juillet 2009, qui a simultanément tiré le bilan de la concertation.

» Une seconde phase, d'approbation, au cours de laquelle :

- le projet de PLU précédemment arrêté a été tout d'abord soumis formellement pour avis aux personnes ou organismes associés lors de la première phase : Etat, Région PACA, Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers, communes limitrophes...
- le projet de PLU complété par les avis recueillis, a ensuite été soumis à une enquête publique.
- à l'issue de ces consultations, le projet de PLU a été modifié en tenant compte des observations recueillies lors de l'enquête publique ; il a été soumis à l'approbation définitive du Conseil Municipal.
- une fois l'ensemble des mesures de publicité accomplies, les dispositions du PLU approuvé sont devenues applicables au territoire de VISAN.

2.1.b La concertation

Conformément à la délibération du Conseil Municipal en date du 28 février 2004, l'élaboration du PLU, dès sa première phase, a été menée en concertation avec les habitants de VISAN, les associations locales et les autres personnes concernées, de manière à recueillir les observations, remarques, avis et propositions et d'engager des échanges quant au devenir de la commune en terme d'aménagement. Elle s'est organisée selon les modalités suivantes :

- réunion publique d'information et débats thématiques.
- information par voie d'affichage, en mairie et sur les panneaux d'informations municipales en ville.
- mise à disposition d'un cahier de propositions à l'accueil de la mairie.

2.2. L'explication des choix du PADD

Les parties précédentes du rapport de présentation ont démontré que le mitage de la zone agricole a eu pour conséquences d'une part un fort impact paysager et d'autre part de rendre difficile et coûteux l'équipement de ces espaces en matière de défense incendie et d'alimentation en eau potable.

En effet, la commune de VISAN était assujettie à un Plan d'Occupation des Sols caractérisé par une trop grande ouverture puisque la quasi-totalité du territoire est constructible sous condition d'une superficie minimum de terrain support de la construction. Il ne répond donc pas aux objectifs définis dans les lois d'urbanisme récentes (Solidarité et Renouvellement Urbain – Urbanisme et Habitat) prônant la limitation de la consommation de l'espace.

Le projet urbain communal s'articule autour de différentes problématiques mises en évidence dans le diagnostic et l'analyse de l'état initial de l'environnement. De façon globale, il s'agit d'autoriser l'urbanisation de son territoire :

- en restant dans des proportions modérées afin de minimiser le prélèvement des terres agricoles
- en privilégiant la densification des espaces circonscrits autour du village pour garantir la pérennité du bon fonctionnement de la viticulture
- par la définition de zones d'urbanisation future limitant l'impact visuel, garantissant la prise en compte des caractéristiques traditionnelles de l'habitat et optimisant les équipements publics existants ou à venir.

L'élaboration du projet communal a pour principe de doter VISAN d'un outil d'aménagement durable pour :

- recentrer l'urbanisation autour de la partie agglomérée en préservant un caractère de village,
- protéger l'espace agricole et permettre l'évolution des structures agricoles existantes,
- préserver les espaces naturels et les perceptions visuelles sur le village
- prévenir des risques naturels.

2.2.a recentrer l'urbanisation autour de la partie agglomérée en préservant un caractère de village,

Accompagner le village dans son évolution

Le centre historique et ses premières extensions sont classés en zone UA. Celle-ci comporte des prescriptions au niveau de l'article 11 afin de garantir une préservation de l'intérêt architectural et patrimonial. Cependant elle comporte également des commerces et services qui permettent de pérenniser la vie de village. Ainsi il convient de valoriser le centre historique par la poursuite des aménagements urbains, des espaces publics et la valorisation des différentes entrées de village. Cela se traduit notamment par l'amélioration des conditions de stationnement, de circulation, d'accessibilité aux piétons et favoriser l'installation d'équipements publics pour renforcer son attractivité.

Afin d'accompagner l'évolution du centre historique, un secteur UAa a été créé. Il distingue ainsi l'urbanisation plus lâche de l'ilot situé entre l'avenue des Alliés, le chemin de Lacoste et la rue de Verdun. En effet, si la densité est importante dans la partie Ouest de cet ilot, il n'en va pas de même dans les parties centrales et Est qui donnent des potentialités nombreuses par rapport aux prescriptions architecturales de la zone UA. Ainsi afin de garantir une cohérence urbaine et dans le but de conserver les points de vue majeurs sur le centre historique, il a été décidé de créer des zones de constructibilité constituant les seules implantations possibles pour les constructions nouvelles en secteur UAa.

Définir l'organisation des nouvelles zones d'urbanisation

L'un des principaux objectifs du projet communal consiste à définir des périmètres cohérents pour le développement futur de la commune. Le choix d'implantation autour du village a été privilégié afin de limiter les déplacements et profiter au mieux des équipements existants (voirie, réseaux et autres superstructures).

En raison de la nécessaire restructuration de la station d'épuration, ces zones sont prévues à long terme (environ 10 ans). Une fois la station d'épuration mise en conformité et les orientations définies, le PLU fera l'objet d'une évolution par l'intermédiaire d'une révision simplifiée.

L'objectif démographique consiste à permettre l'accueil d'environ 160 nouveaux habitants en 10 ans, ce qui permet une croissance maîtrisée.

Assurer la qualité des équipements et des espaces publics

Parallèlement à la croissance urbaine à vocation d'habitat, le Conseil municipal a mené une réflexion préalable à la mise en place d'une zone concentrant à la fois des équipements publics et des petites activités. La structuration d'un tel pôle à proximité du centre du village permettra une cohérence et une qualité urbaine. Une réflexion sur la liaison urbaine (entrée de ville route de Bouchet) devra être menée pour améliorer l'insertion architecturale et paysagère de ce projet.

Favoriser le développement économique

L'une des orientations du projet communal consiste à stopper « l'hémorragie » du départ des actifs visanais vers les pôles voisins pourvoyeurs d'emplois (Valréas – st Paul Trois Châteaux, Pierrelatte...). Le développement économique étant de compétence communautaire, un projet intercommunal sera mené à l'échelle des 4 communes de l'Enclave. Dans l'attente de projet et la structuration des services de la communauté de communes, Visan a défini une stratégie afin de se donner la capacité d'accueillir des entreprises. Tout d'abord, le règlement du PLU permet l'implantation d'activités non nuisantes au sein des zones et secteurs à vocation principale d'habitat dans le but d'assurer une mixité des fonctions. Par ailleurs, c'est dans le cadre de l'intercommunalité que doivent être étudiées la localisation et la mise en œuvre des zones économiques (artisanales et commerciales), pour permettre à la commune de garantir des emplois supplémentaires pour les nouveaux arrivants.

2.2.b protéger l'espace agricole et permettre l'évolution des structures agricoles existantes

Longtemps ouverte à l'urbanisation sur une surface de 4 000 m², la zone agricole est protégée et règlementée ; seules sont admises les constructions et les installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

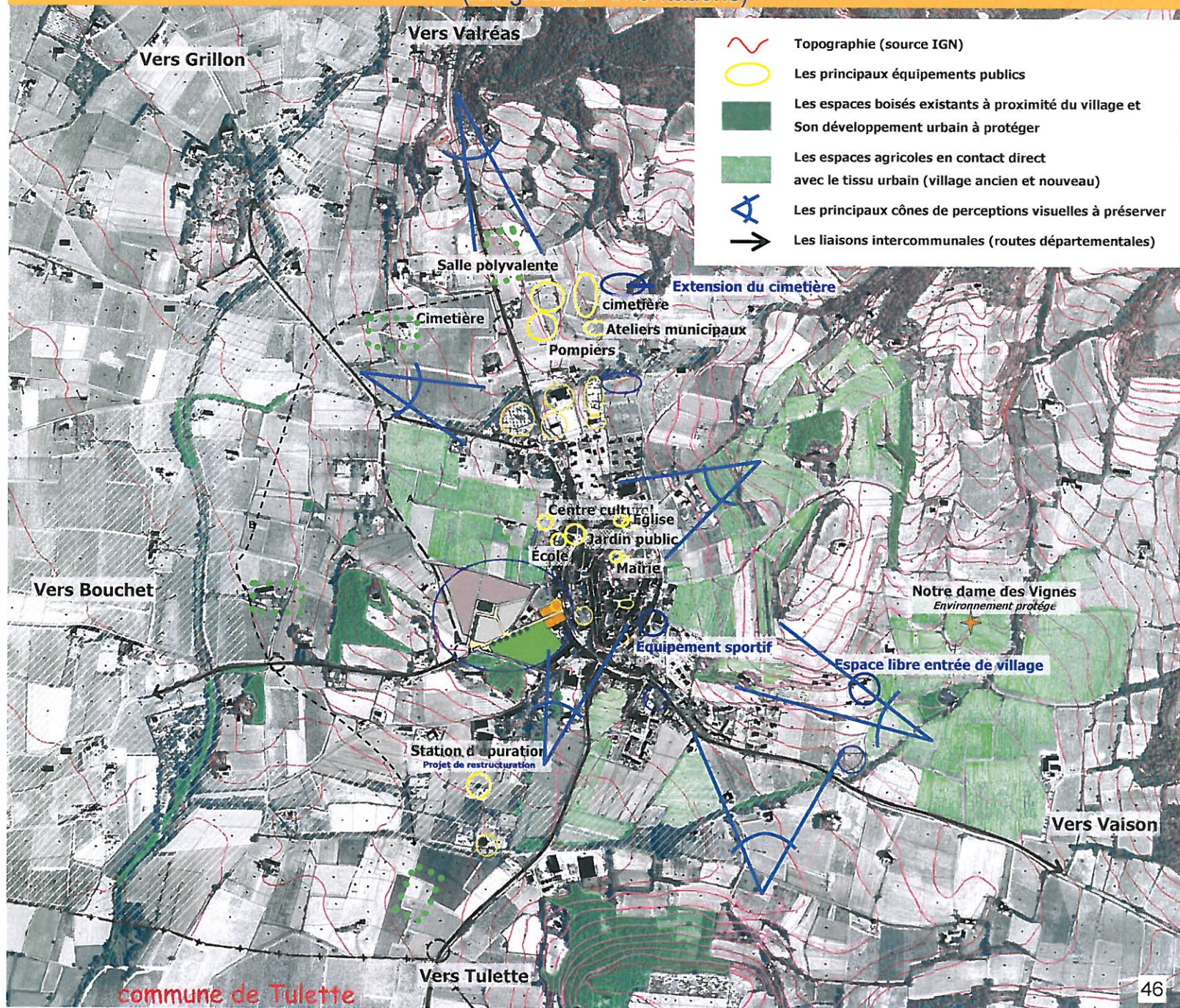
Parallèlement quelques anciennes constructions d'origine agricole ont été repérées sur le plan de zonage. Il s'agit de constructions comportant un intérêt architectural particulier. Elles pourront bénéficier d'un changement de destination faisant l'objet d'aménagements particuliers définis dans le présent rapport de présentation et participeront à la mise en valeur de l'espace agricole, puisque les aménagements sont fortement encadrés et règlementés. Le caractère d'origine devra être conservé.

2.2.c préserver des espaces naturels et des perceptions visuelles sur le village et prévenir des risques,

L'espace rural dont une partie est exploitée, est constitué à la fois de paysages façonnés par l'Homme (principalement des vignes) et de paysages plus « originaux » (boisement de l'Est de la commune). Il est en partie soumis aux risques naturels (feux de forêt et inondations) qui limitent fortement l'implantation de nouvelles constructions. Cependant la pression foncière n'est pas négligeable sur la commune et ce notamment au sein de la zone agricole et de la zone naturelle disposant de points de vues remarquables sur le village et sur le grand paysage. Des dispositions particulières pour les constructions existantes en zone naturelle et agricole et soumises aux risques naturels sont mises en place au niveau du document graphique et du règlement avec notamment l'indication des indices **i** pour les secteurs inondables et **f** pour les secteurs à risques feux de forêt.







On note également que sur le territoire communal l'enjeu paysager n'est pas uniforme sur l'ensemble de la zone agricole c'est pourquoi une zone agricole d'intérêt paysagère a été définie (Ap). Elle constitue un espace particulièrement remarquable en raison des cônes de vue majeurs et des co-visibilités sur le village. La particularité de ces secteurs consiste dans le fait qu'ils sont totalement inconstructibles.

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



LEGENDE


ZONES ET SECTEURS URBAINS

- | | |
|--|---|
|  Zone UA Secteur UAil - UAi4 |  Secteur UAa |
|  Zone UB Secteurs UBil - UBil2 |  Secteur UBa |
|  Zone UC |  Zone UE et secteur UEil |

ZONES ET SECTEURS AGRICOLES

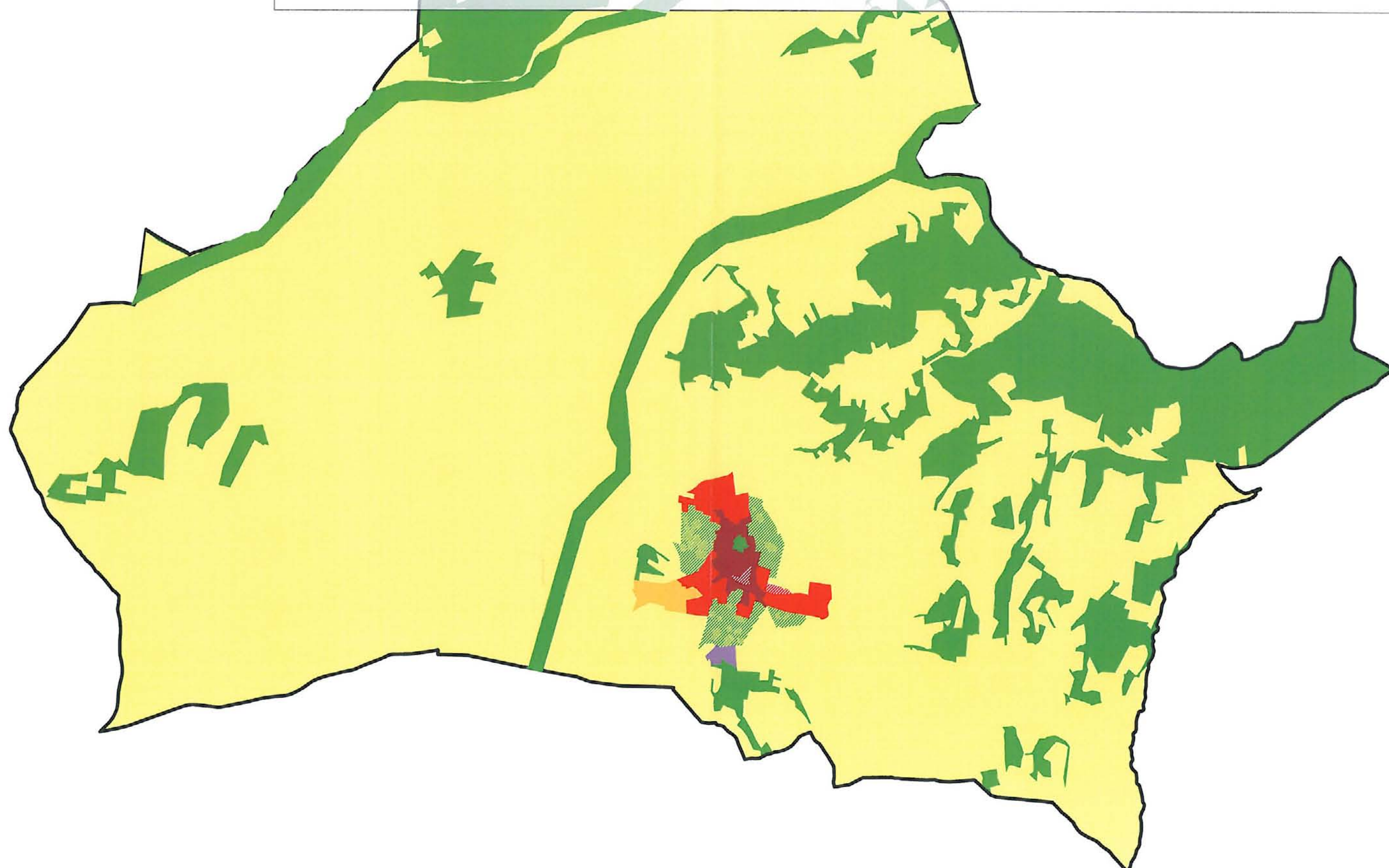
- | |
|--|
|  A - Af - Ail - Ai2 - Ai4 |
|  Ap - Apil - Api4 |

ZONE ET SECTEUR NATURELS

- | |
|--|
|  N - Nf - Nil - Ni2 - Ni4 |
|--|

Commune de VISAN PLU - Rapport de Présentation /Justifications du zonage

Les différentes zones et secteurs du Plan
Local d'Urbanisme



3. LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL, LES CHOIX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT

3.1. Principes généraux

L'objectif du PLU ne consiste pas à bouleverser totalement les dispositions d'urbanisme en vigueur sur la commune (Plan d'Occupation des Sols de 1973) mais de les adapter, les réorienter et les compléter au regard des objectifs fixés par le projet communal, en termes de développement et de mise en valeur de la commune, notamment pour mieux préserver la zone agricole et recentrer le développement urbain autour du centre historique. Les choix retenus pour la délimitation des zones et pour le règlement du PLU ont donc résulté du croisement :

- de l'analyse du potentiel agricole,
- de l'incidence du développement urbain sur les perceptions visuelles et les co-visibilités avec le centre historique,
- de la mise en évidence des risques naturels,
- des lois SRU et UH, qui offrent de nouvelles possibilités en matière réglementaire.

Par ailleurs, le projet de restructuration de la station d'épuration actuelle étant programmé dans un délai de plus ou moins 10 ans, la définition de nouvelles zones de développement ne pourra n'intervenir qu'ultérieurement. En effet, la trop grande « ouverture » des dispositions du POS a incité le Conseil Municipal à anticipé la restructuration de la station d'épuration en privilégiant la densification des zones actuellement urbanisées.

Le Plan Local d'Urbanisme a été élaboré dans le respect de l'article L 121.1 du code de l'urbanisme et prend en compte les conditions permettant d'assurer :

- **« L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural :**
 - la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et la protection des espaces naturels et des paysages,
 - le respect des objectifs du développement durable.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural**
 - les besoins en matière d'habitat, d'activités économiques, commerciales, sportives ou culturelles, d'intérêt général, d'équipements publics en tenant compte de l'équilibre entre emploi et habitat, des moyens de transport et de la gestion des eaux.

▪ **Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains et ruraux**

- la maîtrise des besoins de déplacement et de circulation automobile, le préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, des sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables, le patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La municipalité a transcrit dans le zonage et dans le règlement associé ses objectifs développés et expliqués dans le Projet d'Aménagement et Développement Durable. La maîtrise de l'urbanisation et la préservation de la zone agricole de grande qualité ont été les éléments déterminants du choix de la mise en œuvre du projet d'aménagement retenu.

3.2. Les prescriptions communes a plusieurs zones

Outre les dispositions générales du règlement du PLU s'appliquant pour des raisons diverses à l'ensemble de la commune, le PLU comporte des dispositions s'appliquant sur l'ensemble de son territoire ou sur plusieurs zones.

3.2.a Dispositions générales du règlement du PLU

Champ d'application territorial

Contrairement aux anciens POS, le règlement du PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune en vertu des articles L 123.1 et R 123.1, conformément aux dispositions de l'article R 123.2 et suivants du code de l'urbanisme.

Portée du règlement a l'égard d'autres législations relatives a l'occupation des sols

Tous les textes relatifs à l'aménagement, la sécurité et la salubrité publique (loi, décret, arrêté) sont et demeurent applicables au territoire communal. Ainsi il est rappelé qu'une attention particulière sera apportée à l'application des textes suivants :

1. Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant notamment les périmètres sensibles, les participations exigibles des constructeurs, les servitudes d'utilité publique.

2. La loi du 27 septembre 1941 relative aux fouilles archéologiques régit en particulier les découvertes fortuites et protège les vestiges archéologiques.

Cette loi prévoit notamment que par suite de travaux ou d'un fait quelconque, la mise à jour d'objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie ou la numismatique doit faire l'objet d'une déclaration immédiate au Maire de la commune intéressée qui doit la transmettre à la Délégation Régionale des Antiquités Historiques ou selon le cas à la Délégation Régionale des Antiquités Préhistoriques.

« Les dispositions de l'article 1 du décret n° 86-192 du 05 février 1986 relatif à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement à l'intérieur des périmètres à sensibilité archéologique recensés dans le rapport de présentation et identifiés dans les documents graphiques ».

Adaptations mineures

Les règles définies pour chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation. Seules des adaptations mineures aux règles des articles 3 à 13 de chaque zone peuvent être autorisées dans la mesure où elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L 123.1 du code de l'urbanisme).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Dispositions diverses

1. Dans toutes les zones, pour l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement :

- des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc) ;
- des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques,

Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2. la sismicité : la commune de VISAN a été classée en zone 1a de sismicité très faible par le décret du 14 Mai 1991 relatif à la prévention du risque sismique.

Ce classement entraîne l'application de règles de construction parasismiques les établissements recevant du public et les bâtiments d'habitation individuelle et collective. Ainsi les constructeurs, les particuliers, les architectes, les entrepreneurs et les artisans doivent tenir compte de ces règles dans la conception et la construction de tous nouveaux bâtiments. Ces prescriptions sont les suivantes :

- les fondations doivent être ancrées dans le sol, reliées par un chaînage complet et liaisonnées à la superstructure,
- les murs doivent être chaînés horizontalement au niveau de chaque plancher et en partie haute,
- les ouvertures doivent être encadrées par un chaînage vertical,
- les murs doivent comporter des chaînages verticaux à tous les angles rentrants ou saillants et aux jonctions de murs,

- les planchers doivent être rigides et indéformables,
- les escaliers doivent former un ensemble rigide lié à l'ossature,
- la charpente doit être doublement contreventée,
- Les tuiles doivent être attachées,
- un soin particulier doit être accordé au niveau des raccordements des réseaux intérieurs et extérieurs.

3. Suite à la réforme des autorisations de construire d'octobre 2007, dans le cas d'un lotissement ou de construction sur un même terrain de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles prescrites aux articles 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » et 8 « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété » devront être appliquées lot par lot.

Installations d'intérêt général

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les installations et les ouvrages techniques liés ou nécessaires aux services et aux équipements d'intérêt général (tels que les postes de transformation d'E.D.F, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment principal. En cas de contraintes d'ordre technique ou urbanistique, ils devront s'inscrire dans l'environnement par un traitement approprié.

Reconstruction en cas de sinistre

En cas de sinistre, la reconstruction en toute zone des bâtiments sinistrés est autorisée, si elle intervient dans les 2 ans suivant le sinistre, sans qu'il soit fait application des autres règles de la zone.

Les constructions détruites par un sinistre de toute nature que ce soit peuvent être reconstruites à l'identique dans le volume ancien, sans changement de destination ou pour une destination admise dans la zone, nonobstant les dispositions contraires du règlement du PLU applicable à la zone. Sa reconstruction sera possible à condition qu'elle ait été régulièrement édifiée, que le permis de construire soit déposé par le propriétaire ou ses ayants droits et qu'il soit demandé dans les deux années suivant le sinistre.

Lorsque le sinistre est lié à un phénomène naturel renouvelable, la reconstruction ne peut être autorisée que si elle s'accompagne d'une mise en sécurité.

3.2.b. Dispositions communes a plusieurs zones concernant les risques naturels

Le risque inondation

Comme on a pu le voir dans l'état initial de l'environnement, le territoire communal de VISAN est soumis à un risque d'inondation provoqué par les cours d'eau de l'Hérein, du Tolobre ainsi que les ruisseaux d'Argentièrre et le ruisseau du Cubert.

Afin de prendre en compte ce risque dans le projet communal, la zone inondable du bassin versant du Lez (cours d'eau du Tolobre et de l'Hérein), dont le PPRI a été annulé, a été répercutée en fonction des différents aléas reconnus (faible - moyen - fort).

Ainsi le règlement des zones UA - UB - UE - N et A disposent de secteurs indicés de la manière suivante:

- i1 pour les secteurs exposés à un aléa fort
- i2 pour les secteurs exposés à un aléa moyen
- i4 pour les secteurs exposés à un aléa faible

Pour tout projet situé dans ces secteurs, le pétitionnaire devra fournir un relevé topographique des cotes NGF.

Le PPRI de l'Ayguës approuvé par anticipation faisant l'objet d'un règlement annexé au dossier de PLU, tout projet situé en "zone verte" du PPRI de l'Ayguës doit se référer à la fois au règlement du PPRI et à celui du PLU.

Le risque feux de forêt

Le territoire communal dispose de nombreux espaces plus ou moins densément boisés. Il s'agit principalement de conifères et de garrigues (chênes verts) dont la propagation se fait souvent au détriment des terres cultivées. Aucune étude de Plan de prévention du risque feu de forêt n'a été lancée sur VISAN, cependant le risque est très présent. C'est la raison pour laquelle le zonage le localise par l'indice « f » correspondant aux principales zones de boisement. La localisation des zones de développement de l'urbanisation se faisant à proximité directe du centre village où l'on retrouve peu de boisement, aucune zone à urbaniser n'est affectée par ce risque de feux de forêt. Les secteurs soumis au risque feux de forêt (secteur Nf) contiennent des prescriptions bien particulières au niveau des articles 1 (Occupations et utilisations du sol interdites), et 2 (Occupations et utilisations du sol autorisés).

3.2.c. Orientation du règlement zone par zone

Le tableau ci-après présente la répartition des zones et secteurs sur la totalité du territoire communal. Des commentaires ont été ajoutés permettant de synthétiser la délimitation et les attentes de chacune des zones définies dans le PLU.

Par la suite, les orientations générales du règlement sont présentées, zone par zone, dans les fiches qui suivent.

| Zonage | Surface en ha | Part du territoire communal | Potentialités maximales en nb de logements nouveaux | commentaires |
|--------|---------------|-----------------------------|---|--------------|
|--------|---------------|-----------------------------|---|--------------|

| | | | | |
|---|----------------|--------------|----------------------|---|
| UA - UAi1 - UAi2 - UAi4 | 16,47 | 0,40 | Non estimable | Cette zone correspond au périmètre délimitant le noyau historique et ses premières extensions. De densité très forte, cette zone prévoit des prescriptions architecturales pour l'intégration des réhabilitations et des nouvelles constructions. Le secteur UAa est moins densément urbanisé, quelques potentialités sont identifiables. Il a été décidé d'organiser cette constructibilité afin de garantir la conservation des cônes de visibilité majeurs. |
| Dont UAa | 0,82 | 0,02 | 4 | |
| UB - UBi1 - UBi2 | 32,59 | 0,79 | 59 | Cette zone correspond aux extensions contemporaines du centre urbain, soit organisées soit réalisées au coup par coup. Le secteur UBa délimite les terrains présentant des vues et perspectives sur le village c'est pourquoi il comporte des prescriptions en matière de hauteur et d'emprise au sol. |
| dont UBa | 0.94 | 0,02 | 5 | |
| UE - UEi1 | 2,64 | 0,06 | - | Il s'agit de la zone d'activités artisanales. On y trouve notamment la cave coopérative qui est raccordée à sa propre station d'épuration. |
| UC | 8,59 | 0,21 | 25 | Zone urbaine située route de BOUCHET correspondant à une ancienne zone UD. Non raccordée au réseau public d'assainissement collectif, elle revêt une densité plus faible que les autres zones urbaines |
| A - Ai1 - Ai2 - Ai4 | 3176,60 | 77,34 | Non estimable | Création d'une zone destinée à accueillir des activités agricoles sur les terres dont la vocation actuelle ou projetée (potentiel agronomique) est réelle. Une dimension paysagère a été intégrée sur les terres situées à proximité du centre village (secteur Ap) pour préserver les cônes de vue. |
| dont Ap | 34,06 | 0,82 | | |
| N - Ni1 - Ni2 - Ni4 - Np | 869,29 | 21,16 | | Recalage du périmètre de la zone naturelle à dominante forestière en fonction des espaces véritablement boisés. Cette zone correspond également aux activités autres que l'agriculture (habitat, aérodrome). Elle permet l'aménagement dans les volumes et l'extension mesurée des constructions existantes. Cependant aucune construction nouvelle n'est admise afin de préserver la qualité des paysages naturels et empêcher le mitage. |
| dont Nf | 727,49 | 17,71 | | |
| TOTAL | 4107 ha | 100 % | 88 | |

Les zones urbaines et à urbaniser représentent seulement 1,46% du territoire communal, elles correspondent aux zones actuellement urbanisées et aux secteurs de déprise agricole dont le potentiel (paysager et agronomique) est le moins important.

La zone agricole se déploie sur plus de 3 226 ha alors que la surface agricole utilisée était estimée en 2000 à 2 746 ha, ce qui permet de conserver un potentiel agronomique d'environ 500 ha à l'horizon du PLU.

La zone naturelle correspond principalement aux espaces boisés, occupant près du 1/5ème du territoire communal et fortement contrainte au risque de feux de forêt (sur plus de 90%).

Le potentiel de construction du PLU est estimé à environ 88 unités (dont les 37 constructions en cours sur la zone UB). Cette estimation constitue un maximum ne tenant pas compte de la rétention foncière, des souhaits des propriétaires et de la réalisation de résidences secondaires. Si l'on applique un ratio de rétention foncière de 25% et que l'on estime à 10% la part des résidences secondaires dans le nombre de logements nouveaux réalisés (pour rappel 11,6% des logements réalisés après 1990 sont des résidences secondaires), le potentiel des constructions nouvelles pour la réalisation de résidences principales peut être estimé à environ 55 à 60 unités soit 135 à 150 habitants (en prenant une moyenne de 2,5 personnes par ménage). Parmi ces nouvelles constructions et hormis les constructions en cours de réalisation sur la zone UB, 10 à 15 unités devraient être raccordées au réseau public d'assainissement collectif soit 25 à 40 habitants supplémentaires.



Clocher de l'Eglise



Centre historique depuis le chemin de la Montagne



Entrée de village

zone UA

et son secteur UAa

zone UA et secteurs UAil et UAi4 : cela correspond au périmètre du centre historique et à la première extension située en dehors des remparts. Elle fait l'objet de prescriptions architecturales strictes (art. II du règlement). A noter que certaines voies constituent des corridors d'écoulement des eaux

Elle comprend également le Secteur UAa : dans lequel l'implantation des constructions nouvelles est limitée à une zone de constructibilité afin de conserver les percées visuelles dont les justifications sont présentées à la page suivante



Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone UA)

Zone bâtie dense et ancienne correspondant au centre historique incluant dans les remparts ainsi que les premières extensions urbaines.

Elle est à vocation mixte [habitat, commerces, services, hôtelleries, activités artisanales non nuisantes, équipements publics...] à condition d'être compatible avec la vie de village.

Urbanisme de rue [continuité, alignement, densité, hauteur]. On note également une unité architecturale de qualité.

Une attention particulière sera portée sur l'aspect des façades

L'ensemble de la zone est équipé de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement, eau potable, DFCL, électricité et téléphone).

En secteur exposé au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont réglementées

Objectifs recherchés

Préserver, protéger mais aussi mettre en valeur le centre historique et ses extensions les plus anciennes. Renforcer son attractivité en permettant l'installation de nouveaux équipements, services et/ou commerces.

Permettre une mise en valeur du site et restitution du caractère d'origine des constructions existantes afin de ne pas le dénaturer.

Permettre quelques constructions nouvelles soumises à des prescriptions architecturales.

Principes de Règlement :

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
La règle consiste à l'implantation des constructions à l'alignement.

Possibilité pour les constructions nouvelles de s'inscrire dans le retrait par rapport à la limite du domaine public formé par les constructions voisines existantes.

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

La règle générale est la construction en ordre continu : mitoyenneté imposée le long des rues ; dans les cours, implantation en limite séparative, en mitoyenneté, en continuité.

art. 10 : hauteur maximum des constructions.

La règle générale de la hauteur maximale des constructions est 9 m. Toutefois, afin de préserver la structure morphologique originelle du village, le faitage des toits pourra s'établir dans l'enveloppe des constructions avoisinantes.

art. 11 : aspect extérieurs des constructions

La définition de prescriptions architecturales et urbaines précises consistent à préserver le caractère historique et pittoresque du centre ancien. Il s'agit d'entretenir son histoire, ses matériaux et le savoir faire de ses artisans. Le plus généralement ce sont les modifications de volumes, percements d'ouvertures, utilisations de matériaux, leur matière, couleurs etc. qui sont en contradiction avec les objectifs de préservation. Comme le village ne possède pas de servitude d'utilité publique au titre des monuments historiques ou des sites, et qu'il présente des particularités que la commune veut préserver au niveau du document d'urbanisme, la règle établie doit être accompagnée d'une démarche de conseil mis en place au niveau communal. Il doit être assuré en amont lors de la préparation du projet afin d'obtenir toute son efficacité.

Pour ce qui concerne le décaissement et la mise à nu des maçonneries en moellons de pierres, traditionnellement enduites et chaulées, l'objectif consiste à interdire cette pratique systématique.

art. 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations
Le caractère minéral du centre historique doit être maintenu mais les espaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement seront plantés à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² et ce à partir d'essences locales.

art. 14 : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

non réglementé mais la densité forte est recherchée dans un souci de cohérence de forme urbaine. A noter que le village est desservi par l'ensemble des réseaux.

Commune de VISAN PLU - Rapport de présentation Justifications du zonage

Secteur UAa - centre-village



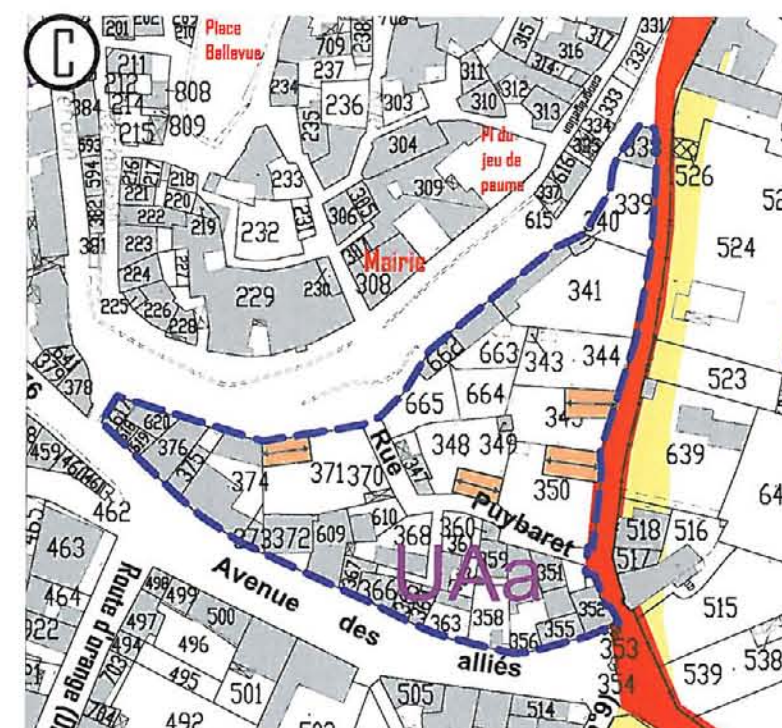
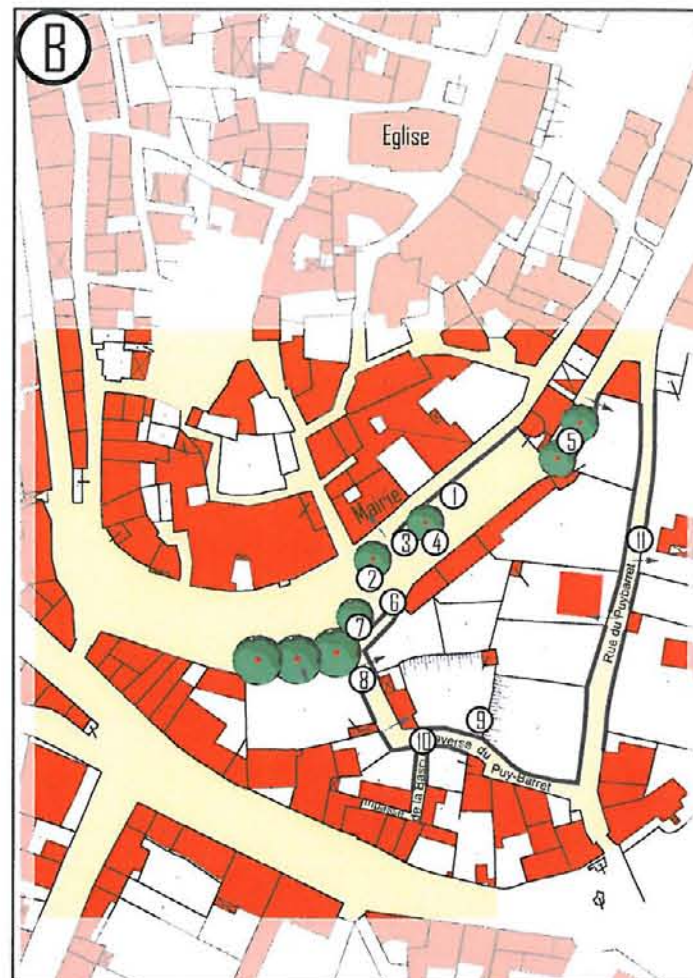
carte A Etat du foncier
(chaque couleur correspond à une unité foncière)

carte B Repérage des prises de vue

carte C Extrait du zonage
(en orange les zones de constructibilité et le sens des faitages à respecter)

carte D Prise de vue aérienne

Echelles : 1/2000



Le secteur UAa représente un îlot de propriétés bâties ou non disposé à l'intérieur de l'enceinte médiévale et accessible depuis la porte du Puy Barret ainsi que depuis les rues et la place suivantes :

- traverse du Puy - Barret
- rue du Puy - Barret
- Place du jeu de Paume

Cet îlot, disposé à l'intérieur des deux enceintes historiques du village est composé d'une structure foncière et d'un bâti relativement aérés. Cette situation permet de dégager des cônes de perceptions visuelles particulièrement intéressants, à l'intérieur du village mais aussi vers l'extérieur.

Les cartographies ci-contre illustrent à la fois :

- la structure foncière
- le bâti existant et la part des espaces libres encore très présents sur cet îlot
- les perceptions visuelles

L'autre composante de ce tissu urbain concerne les rues qui ont gardé leurs caractéristiques d'origine. Elles sont délimitées par les constructions et les murs de clôtures bâtis à l'alignement.

Cette composition de rues étroites et les effets de "couleur" qu'elle présente doivent être impérativement préservés, ils sont la référence historique.

Les zones de constructibilité représentées sur les documents graphiques s'appliquent à toutes constructions nouvelles (non compris le bassin d'une piscine).

L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes sont également admis.

Afin de préserver le caractère des rues présentées ci-avant, il importe de limiter l'ouverture de brèche pour l'aménagement des portes et portails notamment de garages des véhicules. En conséquence, les accès sont limités à un par propriété et les largeurs de portes cochères et portails de garages sont quant à eux limités à 3,00 mètres.



Urbanisation récente en continuité du village



Vue sur la zone urbaine généralisée depuis les hauteurs situées au Sud Est du village



Urbanisation de la zone UB, route de Vaison

zone UB

et son secteur UBa



zone UB et secteurs UB1 - UB2 : zone urbaine commune, à vocation principale d'habitat et destinée à accueillir les activités qui en sont le complément

Elle comprend également le secteur :



UBa disposant de vues sur le centre ancien



Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone UB)

Zone bâtie en continuité du centre ancien, datant de différentes époques. Elle est entièrement située à l'extérieur du tour de village.

Sa densité est moyenne à faible.

Il s'agit d'une zone intermédiaire à vocation principale d'habitat, toutefois, on note la présence de quelques activités de type commerce, activités tertiaires, services ainsi que la totalité des équipements publics.

Le tissu est discontinu toutefois on note une structuration au travers de la réalisation de différentes opérations de constructions groupées (notamment opérations en cours).

L'ensemble de la zone est équipé de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

Elle comprend un secteur UBa disposant de vues importantes sur le village c'est pourquoi des dispositions particulières sur les hauteurs et l'emprise au sol sont définies

En secteur exposé au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont réglementées

Objectifs recherchés

Faire la transition entre le centre village dense et les espaces naturels.

La zone UB dispose de plusieurs dents creuses qui constituent un potentiel de construction non négligeable (environ 27). La commune souhaite donc privilégier l'urbanisation autour du centre ancien afin d'optimiser l'utilisation des équipements publics.

Principes de Règlement :

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au classement des voiries du Conseil général, le recul des constructions est défini à 15 mètres par rapport aux voies départementales. Il est limité aux voiries communales, ce recul est défini à 10 m et 6 m par rapport aux autres voiries.

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de parcelle soit à un minimum de 4 mètres.

art. 9 : Emprise au sol.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la superficie du terrain. Dans le secteur UBa, l'emprise au sol est limitée à 20% de la superficie du terrain.

art. 10 : hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximum est fixée à 9,00m.

Dans la marge d'isolement obtenue en application de l'article UB-7, la hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

Dans le secteur UBa, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 7,00 m.

art. 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations

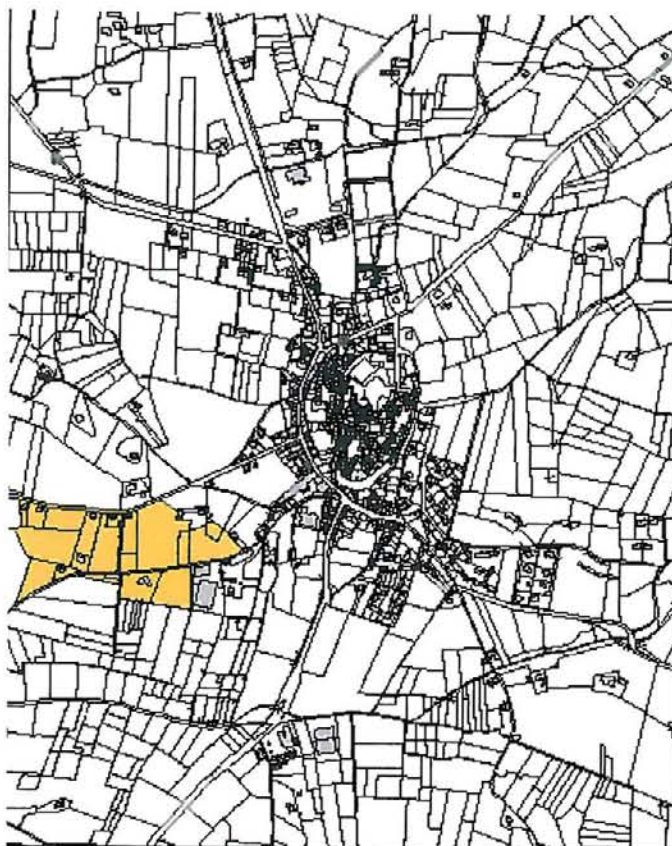
Afin de conserver l'aspect arboré de la zone, les plantations existantes seront maintenues ou seront réalisées.

art. 14 : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Dans l'ensemble de la zone UB, le COS est fixé à 0,30

Dans les secteurs UBa, il est fixé à 0,18

zone UC



zone UC : elle correspond à
la zone de développement route de BOUCHET

Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone UC)

Il s'agit d'un ensemble de terrains disposés à l'entrée Ouest du village (le long de la RD 976 venant de Bouchet).

Etant une ancienne zone UD du POS, la zone UC est partiellement urbanisée et revêt une vocation principale d'habitat.

Cette forme urbaine de faible densité se justifie de 2 manières :

- elle n'est pas raccordée au réseau public d'assainissement collectif et l'aptitude des sols préconise une surface minimum d'environ 2 000 m².
- l'urbanisation actuelle de ce quartier « mite » la quasi totalité de cette zone; ainsi la volonté de poursuivre une urbanisation similaire afin de ne pas provoquer de conflits entre les différentes période d'urbanisation a été décidé par le conseil municipal.

Objectifs recherchés

Poursuivre l'urbanisation en cours en offrant quelques potentialités de développement situées en continuité du tissu urbain existant dans l'attente de la restructuration de la station d'épuration qui permettra alors à la commune d'envisager l'évolution de son document d'urbanisme.

Principes de Règlement :

art. 5 : Surface minimum des parcelles

La surface minimum de base retenue pour la réalisation d'une construction est fixée à 2 000m² permettant ainsi la mise en place d'un système d'assainissement autonome avec une filière adaptée à l'aptitude des sols.

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au classement des voiries du Conseil général, le recul des constructions est défini à 15 mètres par rapport aux voies départementales. Par rapport aux voiries communales, ce recul est défini à 10 mètres et 6 mètres par rapport aux autres voiries.

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent s'implanter soit en limite de parcelle soit à un minimum de 4 mètres.

art. 9 : Emprise au sol.

Pour des raisons morphologiques (secteur 1AUa) et pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%


art. 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations

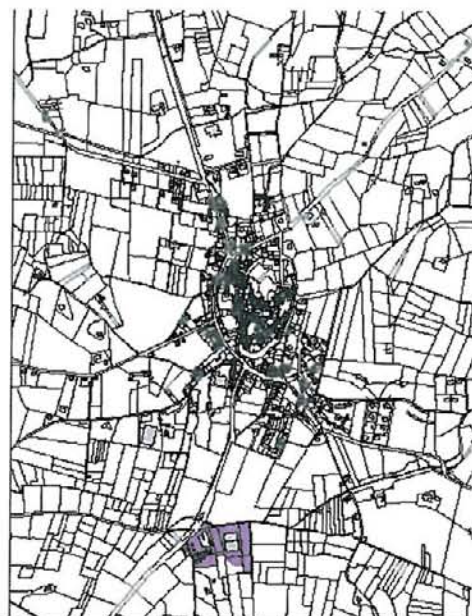
Parti paysager affirmé selon lequel les espaces libres devront être traités par la conservation ou la plantation d'arbres de hautes tiges mis en place en complément de la construction, de l'ombre ou la lumière recherchée, des masques ou des vues souhaités

art. 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Le COS est fixé à 0,08

zone UE

 zone UE : à vocation d'activités économiques et le secteur UEil



Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone UE)

Zone urbaine, desservie par l'ensemble des réseaux.

La zone UE constitue une délimitation de la zone d'activités située au Sud du village, le long de la RD 976 en direction de Tulette. On y recense notamment la cave viticole qui est raccordée à une station d'épuration particulière.

Dans l'attente de cette ouverture, la gestion des constructions existantes, les extensions limitées sont admises.

En secteur exposé au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont fortement réglementées

Objectifs recherchés

Permettre l'évolution des constructions existantes sur la zone.

Soumise au risque inondation du ruisseau de la Riaille, il n'a pas été souhaité de permettre l'extension de cette zone aux terrains alentours.

Principes de Règlement :

art. 2 : Occupations et utilisations des sols admises

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement définies à l'article L.511-1 du code de l'environnement, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances supplémentaire pour le voisinage.

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Conformément au classement des voiries du Conseil général, le recul des constructions est défini à 25 mètres par rapport à la RD 976. Par rapport aux voiries communales, ce recul est défini à 10 mètres et 6 mètres par rapport aux autres voiries.

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

les constructions devront être implantées soit en limite de parcelle soit à au moins 4 mètres.

art. 13 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations

Pour limiter l'impact paysager de cette zone disposée en entrée de village, il est décidé de privilégier l'aspect végétalisé par le maintien des plantations existantes (arbres de haute tige isolés, en groupe ou en alignements) mais aussi par la plantation de nouveau (à raison d'un arbre de haute tige, au minimum, pour 100 m² de terrain)

Les surfaces libres de constructions et les aires d'exposition de matériel et de matériaux autorisés doivent être entretenues pour que la salubrité des lieux n'en soit pas altérée et plantée

art. 14 : Coefficient d'Occupation des Sols

Non réglementé

zone A

et ses secteurs A - Ai2
- Ai4 - Ap




La vigne, la principale culture sur le territoire communal




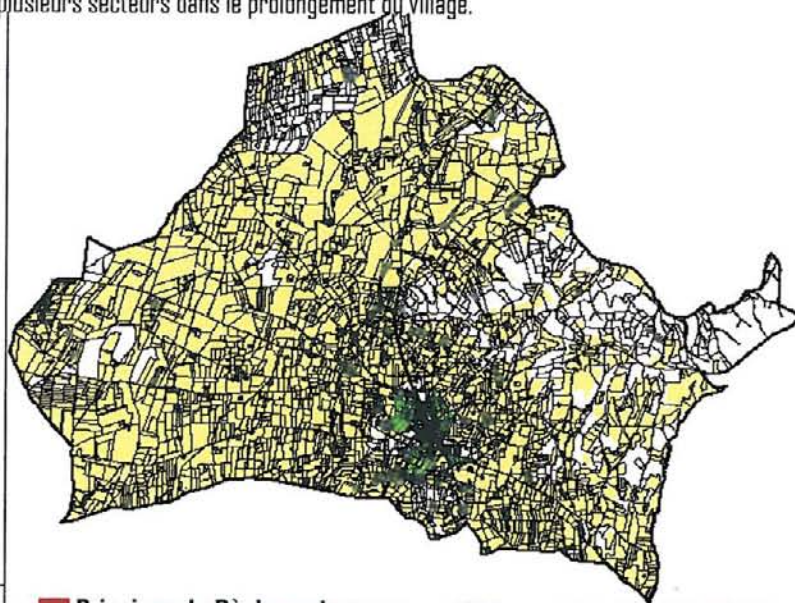
Les cultures en plaine et sur les côtes



Les constructions d'origine agricole dont on autorise le changement de destination

 zone A et secteurs Ai1 - Ai2 - Ai4: zone agricole, à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, peu importe que le secteur soit équipé ou non.

 Secteur Ap et sous secteurs Ai1 - Ai4: espace agricole de grande valeur paysagère situé sur plusieurs secteurs dans le prolongement du village.



Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone A)

Seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les constructions nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisées

Dans le secteur Ap, aucune construction nouvelle ne sera autorisée dans un souci de préserver les paysages agricoles et les cônes de vue sur le centre historique.

Les petites constructions de la zone agricole (cabanons) ont été repérées. L'objectif est de permettre leur restauration limitée aux volumes existants.

Elle regroupe également plusieurs constructions (identifiées par une étoile rouge) pouvant faire l'objet d'un changement de destination en raison de leur intérêt architectural et patrimonial sous condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.

En secteur exposé au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont réglementées. Au niveau de l'article 6, une marge de recul située sur les berges des cours d'eau favorise notamment le libre écoulement des eaux et préserve l'environnement paysager.

Objectifs recherchés

Mettre en valeur l'espace agricole et permettre la sauvegarde du patrimoine bâti rural.

Stopper le mitage de la zone agricole qui rythme le développement de la commune depuis l'approbation du POS.

Créer une hiérarchie de la zone agricole avec une zone paysagère protégeant au mieux les terres les plus exposées visuellement et les paysages agricoles les plus typiques. En effet, le secteur Ap dispose de nombreuses covisibilités avec le village historique.

Principes de Règlement :

art. 2 : occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Seules les constructions et installations liées et nécessaires à l'activité agricole sont dorénavant admises.

Pour des raisons paysagères, dans le secteur Ap sont interdites toutes utilisations ou occupations du sol

Par ailleurs, les constructions repérées par une étoile rouge sur les documents graphiques, peuvent :

- faire l'objet d'un changement de destination à vocation d'habitat,
- faire l'objet d'un aménagement dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU.

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 en raison des dispositions de la loi Barnier sur l'aménagement des entrées de ville,

- 15 m par rapport à l'axe des autres voies départementales

- 10 m par rapport à l'axe des voies communales

- 6 m par rapport à l'axe des autres voies

- 30 m par rapport aux berges du Talobre et de l'Herein

- 20 m par rapport aux berges des autres cours d'eau

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

les constructions devront être implantées soit en limite de parcelle soit à au moins 4 mètres.

art. 10 : hauteur maximum des constructions.

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 9 m.

art. 11 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations

En raison de la qualité architecturale originelle, la compatibilité avec le caractère architectural des constructions doit être recherchée, conservée ou à restituée (matériaux pour les façades, proportions, dimensions...)

art. 14 : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS)




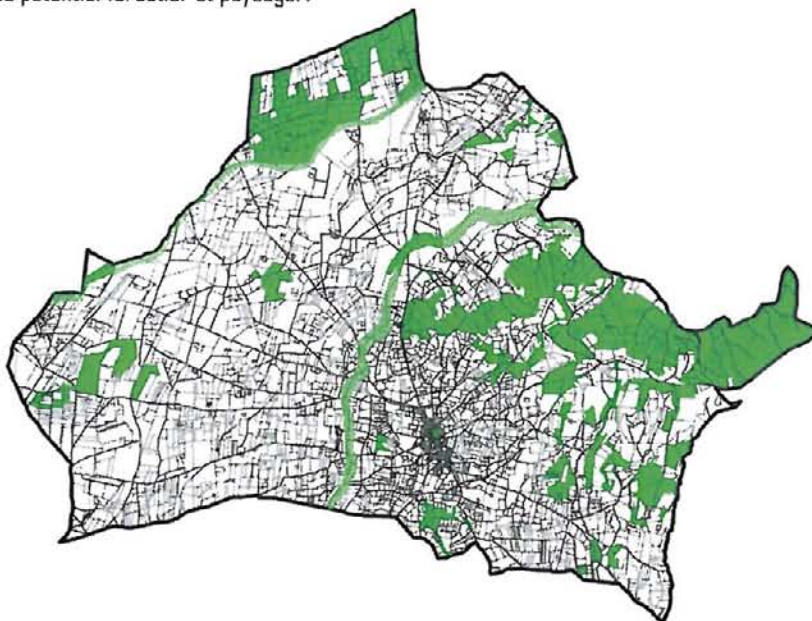
La «mer de vigne» ponctuée par de petits bosquets



Les principaux espaces boisés de l'Est du territoire communal

zone N et son secteur Nf - Ni1 - Ni2 - Np

 Zone N et secteurs NF - Ni1 - Ni2 - Ni4: Zone naturelle protégée à préserver et à mettre en valeur en raison du potentiel forestier et paysager.



Esprit et caractère de la zone (vocation de la zone N)

Zone naturelle et forestière, non équipée recouvrant les espaces naturels à protéger en raison de la qualité des paysages.

Elle correspond également

- aux principaux espaces boisés soumis au risque feux de forêt

- aux anciens quartiers d'urbanisation diffuse du Plan et de Pierre Blanche

Aucune construction nouvelle ne sera autorisée pour la préservation des paysages

La restauration, l'aménagement dans l'existant et l'extension limitée sont autorisés sous certaines conditions dans le but de permettre des constructions existantes ainsi que la préservation du patrimoine rural local.

Tout comme dans la zone agricole, les petites constructions (type cabanon) ont été repérés, le règlement ne permet pas leur changement de destination. En secteur exposé au risque d'inondation, les occupations et utilisations du sol sont fortement réglementées

Objectifs recherchés

- Autoriser les activités liées et nécessaires à l'entretien des espaces boisés de la commune.

- Préserver et protéger la ressource paysagère de la commune d'où le classement des principaux espaces boisés selon les articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

- Ne pas compromettre l'évolution des constructions existantes dans les secteurs les plus isolés de la commune.

- La zone N et ses secteurs Ni1, Ni2 et Ni4 situés de part et d'autre de l'Herein et la D 976 a pour objectif de préserver l'environnement du ravin et les perceptions visuelles depuis la voie départementale. D'autre part, les accès sont dangereux par rapport à la sécurité routière et la zone est en partie soumise au risque inondation d'où la règle limitant la constructibilité à l'extension limitée des constructions existantes.

Secteur Np dispoe de part et d'autre des ruisseaux l'Herein et le Talobre. Il s'agit de préserver leur ripisylve et environnement avec toutefois la possibilité de permettre l'entretien, la gestion de ces cours d'eau notamment par rapport à leur écoulement hydraulique et le risque inondation

Principes de Règlement :

art. 2 : Occupation et utilisations du sol admises sous condition

Afin de permettre l'évolution des constructions existantes, l'aménagement et l'extension des constructions d'une SHON minimum de 80m², existantes sont admis. L'extension réalisée en une ou plusieurs fois est limitée à 30% de la S.H.O.N existante, dans la limite de 200 m² de SHOB (existant + extension).

art. 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La - 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 976 en raison des dispositions de la loi Barnier sur l'aménagement des entrées de ville,
- 15 mètres par rapport à l'axe des autres voies départementales.
- 10 mètres par rapport à l'axe des voies communales,
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies
- 20 m par rapport aux berges des cours d'eau du bassin versant de l'Aygues

art. 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

les constructions devront être implantées soit en limite de parcelle soit à au moins 4 mètres.

art. 10 : hauteur maximum des constructions.

La hauteur maximale, mesurée à partir du terrain naturel, en tous points de la construction est fixée à 9 mètres.

art. 11 : Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations

En raison de la qualité architecturale originelle, la compatibilité avec le caractère architectural des constructions doit être recherchée, conservée ou à restituée (matériaux pour les façades, proportions, dimensions...)

art. 13 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Pour des raisons de risque de feu de forêt, dans le secteur Nf, des règles de sécurité sont à respecter (notamment le débroussaillage sur 50 mètres autour des constructions).

art. 14 : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) non réglementé.

4. LIMITATIONS À L'UTILISATION DES SOLS

4.1. Organisation et portée des dispositions réglementaires

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme poursuit un double objectif :

- maîtriser l'évolution du bâti et les développements urbains tout en garantissant la préservation dans le temps des caractéristiques urbaines
- répondre aux orientations retenues dans le projet urbain de la commune.

La règle d'urbanisme est en effet un des leviers de mise en œuvre du projet de la commune retenu dans le PADD.

La portée du règlement d'urbanisme

Le règlement, dans sa forme littéraire et graphique, est la seule pièce du PLU opposable en terme de conformité aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser du sol.

L'article L 123-5 du code de l'urbanisme modifié par la loi du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat précise :

« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan ».

Lors de son élaboration, le PLU de VISAN ne comporte pas de zone à urbaniser, cependant, il s'agit d'un document ouvert et évolutif. Ainsi une fois la restructuration de la station d'épuration réalisée et la réflexion sur les zones de développement aboutie, il sera possible de mettre en place des «orientations particulières d'aménagement» définies pour le projet urbain de la commune. Elles détermineront le parti d'aménagement retenu pour certains secteurs géographiquement délimités. Les travaux, constructions, opérations devront être compatibles avec ces orientations, elles seront alors mises en œuvre dans le cadre d'un projet de révision du P.L.U.

Ainsi, les demandes d'occuper et d'utiliser le sol seront instruites au regard d'une part, du règlement [en termes de conformité] et, d'autre part, des orientations particulières d'aménagement [en termes de compatibilité].

4.2. Dispositions reportées au plan graphique du PLU

Les Emplacements réservés

Conformément à l'article L.123-1-8° du code de l'urbanisme, la commune fixe, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur les documents graphiques par une lettre et un numéro qui renvoient à une liste qui figure aux documents graphiques 5.1 et 5.2 du dossier de PLU. Ils représentent 12 550 m².

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination. L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructibles les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquérir son bien en application de l'article L.123-17 du code de l'urbanisme. Pour dresser sa liste d'emplacements réservés, la commune a tenu compte :

- des perspectives d'évolution démographique.
- du diagnostic sur les équipements publics effectué dans le cadre de l'élaboration du PLU.
- des études urbaines en cours.

L'aménagement et la création de voiries et de carrefours

Avec le projet de déviation en cours, la commune prend le parti de hiérarchiser et d'améliorer ces entrées de village. En effet, 2 emplacements réservés sont délimités pour l'élargissement de la route de Bouchet.

L'emplacement réservé A1 permet une amélioration de la desserte de la zone à urbaniser de la Peine (1AUa).

L'emplacement réservé A2 a pour but l'élargissement du chemin de Notre Dame afin d'améliorer la sécurité et la fluidité du trafic. En effet, avec l'urbanisation de ce secteur (70 constructions dernièrement réalisées, en cours de réalisation ou en projet à court terme), le chemin de Notre Dame nécessite la mise en place d'une voirie adaptée à une augmentation du trafic et à l'accès aux services de secours ; cet emplacement réservé permettra de constituer un réseau de desserte cohérent et conforme.

Les aménagements pour le passage des réseaux humides

La commune a fait réaliser une étude hydraulique, véritable outil d'aide à la décision pour le choix et la programmation des futures zones à urbaniser du PLU. Cette étude permettra alors de classer en emplacement réservé les futurs aménagements hydrauliques nécessaires pour la réalisation des bassins de rétention des eaux de pluie. En attendant la restructuration de la station d'épuration permettant la délimitation des futures zones de développement et donc la définition des bassins de rétention, le PLU prévoit de classer en emplacement réservé (ER n°B1) un fossé à réaliser permettant l'acheminement des eaux de ruissellement vers l'Hérein qui en sera l'exutoire.

Les aménagements liés aux autres équipements publics

Au vue des tendances démographiques, la commune de VISAN souhaite anticiper sur son développement en matière d'équipement public. Elle inscrit donc dans son PLU la volonté de procéder d'une part au déplacement et à la restructuration de sa station d'épuration (ER n°C2). En effet, elle est classée en zone inondable et elle se rapproche de la saturation. Concernant la mise en valeur du centre historique et ses abords, la commune classe en emplacement réservé deux secteurs stratégiques disposés en entrée de village (ER n°C1 et C2). Il s'agit des abords de la route de Vaison au lieu dit le Couvent (zone UB) et de l'entrée de ville depuis l'Ouest dans la zone naturelle qui devrait passer constructible avec l'évolution du PLU.

Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme, les PLU classent les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) inscrits au PLU de VISAN sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière. Ils couvrent une superficie d'environ 663 ha. Cette surface représente environ 16% de la superficie totale du territoire communal.

Les espaces boisés ainsi classés correspondent à la fois aux principaux boisements situés majoritairement à l'Est du territoire communal ainsi que des bosquets localisés au cœur de la zone agricole afin de garantir une certaine diversité des paysages traduite par une alternance entre les paysages viticoles très ouverts et les parcelles plus ou moins densément boisées.

Éléments de patrimoine à préserver

Comme on a pu le voir dans le diagnostic communal, Visan dispose d'une servitude de protection des monuments historiques (Chapelle Notre Dame des Vignes, servitude AC1) mais ne dispose d'aucun autre périmètre de protection patrimonial. Ce périmètre est reporté sur le plan des servitudes d'utilité publiques annexé au dossier du PLU. D'autres éléments remarquables (listés aux pages 17 et 18) sont présents sur la commune mais ne font état d'aucune mesure réglementaire permettant leur changement de destination agricole.

Concernant le changement de destination des constructions agricoles.

Les documents graphiques localisent plusieurs constructions qui pourront bénéficier d'un changement de destination limitée à l'habitat. Elles sont situées en zone agricole et sont repérées par une étoile rouge.

L'article L 123-3-1 (avec l'article R 123-12 2°) du code de l'urbanisme précise :

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

La municipalité a choisi d'avoir recours à cette possibilité pour plusieurs constructions remarquables qui sont localisées ci-après :

L'expertise utilisée pour l'inventaire de ces bâtiments s'est faite sur la base des critères suivants :

1. les critères retenus pour le choix de ces bâtiments

- Intérêt architectural,
- Etat du bâtiment,
- Localisation par rapport aux bâtiments et exploitations agricoles en activités.

2. la définition de prescriptions architecturales spécifiques prenant en compte :

- le changement de destination autorisé,
- la possibilité de réhabilitation du bâtiment,
- aménagement des abords,
- matériaux à utiliser.

Changement de destination des constructions d'origine agricole à des fins patrimoniales



PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES SPECIFIQUES

Type de changement de destination

| | |
|-----------------------------|------------|
| <i>Habitat</i> | OUI |
| <i>Hébergement hôtelier</i> | NON |
| <i>Restaurant</i> | NON |
| <i>Commerces / bureaux</i> | NON |

Les possibilités de réhabilitation des bâtiments

La réhabilitation est permise par l'aménagement dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU (transformation de la SHON en SHOB). Il convient de conserver la conception d'un ensemble architectural cohérent formant un « tout » homogène. Les bases de l'architecture locale devront être respectées.

Aménagement des abords

Afin de conserver l'intégration de la construction dans son environnement, il est possible de procéder à la construction de murets en pierres sèches.

Le revêtement des sols extérieurs devra rester dans les traditions provençales, à savoir :

- des dalles de pierres, également appelées « les bards ».
- un revêtement argilo-calcaire de type terre cuite.
- des pierres naturelles.
- une « prairie rustique »

Matériaux à utiliser

- Les matériaux et les couleurs utilisés devront être choisis avec l'impératif d'une recherche d'intégration par rapport à l'existant et l'environnement rural. Les textures trop réfléchissantes sont à proscrire ainsi que les couleurs blanches, claires ou «fluorescentes».
- Les bâtiments pourront être enduits, dans ce cas, le recours aux enduits de mortier de sable et de chaux sont obligatoires. On privilégiera les tons traditionnellement répandus localement, de finition lissée, talochée ou grattée.
- Les surfaces pleines devront dominer très nettement.
- La couverture sera réalisée en tuiles rondes, grand module de couleur paille vieillie.
- Les toitures en plaques ondulées seront proscrites, à moins d'être recouvertes de tuiles.
- les menuiseries en matière plastique blanche et en aluminium sont proscrites, seules les menuiseries en bois sont autorisées
- Les couleurs de menuiseries extérieures doivent être de ton pastel, leur choix doit être en harmonie avec celles traditionnellement répandues localement. Les couleurs vives sont à proscrire.

Les risques naturels

Les documents graphiques du PLU reprennent les délimitations des différents secteurs soumis à certains risques naturels et notamment le risque inondation de l'Hérein et du Tolobre ainsi que les principaux boisements soumis au risque feu de forêt. Ils sont en effet reportés sur les documents graphiques (5.1 et 5.2) du PLU.

Concernant le risque inondation, la carte d'aléa du risque inondation définie par les études du PPRI du bassin versant du Lez a été reportée sur les documents graphiques et les grands principes sont intégrées au règlement du PLU.

A noter également le report de la carte règlementaire du PPRI de l'Aygues approuvé par anticipation le 16 juillet 2007. Il affecte la partie Est de la commune au niveau des zones A et N. Il a également pour effet de matérialiser au niveau du document graphique des marges de recul de 20 m à partir des cours d'eau et autres vallats afin de ne pas permettre d'implantations supplémentaires de constructions soumises au risque inondation.

Pour les zones agricole et naturelles il s'agit principalement de mettre en place des marges de recul à partir des fossés et autres vallats localisés dans les secteurs concernés par le PPRI contraignant par rapport aux sollicitations de l'urbanisation en bordure des cours d'eau.

Concernant le risque feu de forêt, un indice « f » a été appliqué aux secteurs correspondant aux principaux boisements de la commune (reportés à partir de la photographie aérienne). Cette distinction a permis la définition des secteurs de développement de la commune puisque les zones urbaines et à urbaniser ont été délimitées de telle manière à ne pas être soumises au risque. Aucun PPRI n'étant mis à l'étude sur le territoire communal, il n'existe pas de définition d'aléas. Ces boisements sont principalement situés dans la partie Est de la commune et représentent environ 20% de la superficie totale de la commune soit près de 800 ha

Les autres informations

La définition de zones non aedificandi.

Le document graphique comporte également une zone non aedificandi de 100 mètres instaurée autour de la station d'épuration actuelle et autour de celle projetée qui sont situées au Sud-Ouest du village, en zone naturelle. Cette zone non aedificandi affecte une partie de la zone UE à vocation d'activités. Cependant la partie affectée par la zone non aedificandi est d'ores et déjà bâtie, les extensions seront autorisées mais dans la limites des prescriptions règlementaires du PLU.

Le report de la zone non aedificandi disposée autour de ces équipements a pour but d'une part de faciliter le repérage de cet équipement public et d'autre part de limiter les nuisances sur les activités et autres résidences situées à proximité.

Les secteurs naturels et agricoles particuliers

Parmi les parcelles classées en zones agricole (A – Ap), on distingue des zones et secteurs qui sont représentés en hachures vertes. Il s'agit en fait de zones et secteurs particuliers. Par exemple les terres classées en zone Ap sont hachurées en vert afin de mettre en évidence leur caractère paysager inconstructible. Elles sont placées dans des secteurs stratégiques puisque disposées en entrée de ville.

Par ailleurs, on distingue qu'à proximité du centre historique la zone naturelle (notée N) est hachurée en jaune. Ces espaces correspondent en fait aux zones et secteurs susceptibles de devenir urbanisables à long terme. Ce hachurage n'a rien de réglementaire ni d'opposable mais il s'agit d'une information supplémentaire souhaitée affichée, traduisant la réflexion à long terme du conseil municipal sur le devenir de VISAN.

Les marges de recul

Elles s'identifient au niveau des documents graphiques par des tirets rouges accompagnés d'un recul mesuré à partir des rives d'un cours d'eau.

Outre leur application par l'intermédiaire des prescriptions réglementaires édictées au niveau de l'article 6 de chacune des zones du PLU, les documents graphiques les cartographient de part et d'autre des cours d'eau sillonnant le bassin versant de l'Aygues à l'Est du territoire communal. Ainsi il sera interdit de créer des constructions nouvelles sur une bande de 20 mètres de large de part et d'autre de ces cours d'eau (vallats, fossés, ruisseaux, rivières ...) au niveau des zones naturelles (N et ses secteurs) et agricoles (A).

Pour l'Hérein et le Tolobre, la zone NP est établie à 30m de la limite cadastrale de ces cours d'eau.

Dans le cadre général et hormis pour le secteur NP, il sera admis la réalisation d'une extension d'une reconstruction existante à la date d'approbation du PLU sous condition qu'elle soit réalisée parallèlement au cours d'eau et que son édification n'augmente pas sa vulnérabilité au risque inondation.

Les zones de constructibilités définies au secteur UAa

Etant des prescriptions uniquement liées au secteur UAa, leur justification a été présentée précédemment dans le paragraphe prévu à la zone UA (page 56).

IV. INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DU SOUCI DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

1. MÉTHODE D'ÉVALUATION

Le projet de PLU de la commune, vise à son évolution dans le sens d'un développement conscient des dimensions environnementales [qualités géographiques, paysagères et urbaines à valoriser, équilibres sociodémographique à préserver, risques naturels à prendre en compte, enjeux du développement durable...] et dans la recherche d'une nouvelle approche de l'environnement comme producteur de valeur ajoutée pour le développement urbain, notamment au regard de l'attractivité du cadre de vie.

Les orientations du PLU résultent pour beaucoup de la recherche :

- d'un développement urbain harmonieux, en lien avec la capacité de l'ensemble des équipements publics et notamment de la station d'épuration,
- d'une prise en compte explicite dans le PLU, des contraintes, des risques naturels, et de leur incidence sur la capacité d'évolution des différents quartiers,
- de la valorisation du potentiel paysager et écologique comme point d'appui pour la structuration du territoire communal.

Par ailleurs, le parti d'aménagement retenu à travers le PADD s'appuie sur la définition de zones de développement cohérentes, en lien avec les objectifs démographiques recherchés par la commune, la gestion raisonnée des espaces agricoles et la mise en valeur des paysages typiques de l'Enclave des Pape (collines, vignes, lavande et chênes truffiers). Le PLU étant un document ouvert, le développement urbain se fera en corrélation avec le renouvellement des équipements publics qui seront réalisés en fonction des besoins locaux et des finances communales.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement vise à garantir le respect de ces exigences de préservation et de mise en valeur, à en expliciter les modalités de prise en compte par le document. Les impacts du PLU sur l'environnement, et les mesures concrètement mises en œuvre, sont évalués et présentés ci-après au regard de différentes thématiques.

2. MILIEUX NATURELS ET PHYSIQUES

2.1. Impacts sur la topographie et la géologie

Les dispositions du PLU limitent fortement les impacts sur la topographie et la géologie du territoire communal :

- les affouillements et exhaussements du sol sont limités dans les zones urbanisées pour ne pas perturber et polluer les sols et sous-sols [article 1].
- les règles d'assainissement imposent de quantifier, pour toute opération d'aménagement l'imperméabilisation, le ruissellement et le volume de rétention, de manière à limiter les volumes à transiter dans les réseaux et les volumes infiltrés [article 4].

2.2. Impacts sur l'hydrologie

La protection des ressources en eau est prise en compte par :

- la collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales.
- la limitation des rejets, qui est assurée par l'obligation de quantifier, pour toute opération le ruissellement et les volumes de rétention des eaux de pluie.

2.3. Impacts sur les espaces naturels, les espaces boisés, la faune et la flore

La refonte de l'article 13 du règlement de chaque zone du PLU favorise la préservation et le développement des espaces verts :

- en rappelant la protection des espaces boisés sur les espaces boisés classés.
- en imposant un minimum de plantation de haute tige dans les espaces libres.
- en privilégiant le recours aux espèces végétales endémiques

3. QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE

3.1. Impacts sur la qualité de l'air

Les principales sources de pollution de l'air à VISAN sont identifiées comme provenant du trafic automobile. Au regard de cette problématique, le PLU affirme la volonté fortement portée par la municipalité de projeter des zones de développement à proximité du centre village dans lequel se situent la majeure partie des équipements publics. Par ailleurs, le règlement incite la cohabitation entre les constructions à usage d'habitat et les petites activités compatibles avec la vie de village afin de donner la possibilité aux habitants de se rendre dans les commerces, les services, leurs lieux de travail avec un mode de transport alternatif à l'automobile.

3.2. Collecte et tri des déchets

Le volume de déchets à collecter et à recycler devrait augmenter progressivement, parallèlement au développement de l'habitat recherché au niveau du projet communal et exprimé au travers du PLU.

Cette augmentation sera absorbée sans difficulté dans le cadre du dispositif actuel, à savoir le contrat qui lie la commune de VISAN à la Communauté de Communes de l'Enclave des Papes.

3.3. Assainissement

Les règles définies dans le PLU [articles 4 notamment] accompagnent le programme de développement et d'amélioration du réseau communal d'assainissement, pour assurer son bon fonctionnement dans le cadre des objectifs de développement de l'habitat et des équipements poursuivis par la commune :

- subordination de la constructibilité d'un terrain à sa desserte par un réseau d'assainissement hormis pour les secteurs autorisant l'assainissement autonome.
- obligation de collecte séparative des eaux usées et des eaux pluviales.
- obligation de quantifier, pour toute opération d'aménagement, le ruissellement et le volume de rétention de manière à limiter les volumes à transiter dans les réseaux et les volumes infiltrés.

D'une façon générale, la commune fait le choix de prévoir des aménagements hydrauliques pour retenir les eaux de pluie in situ pour les zones de développement de l'urbanisation. Cette rétention doit soit être réalisée à la parcelle dans le cas d'une urbanisation réalisée au coup par coup, soit intégrée à l'aménagement paysager des quartiers avec une temporisation de l'écoulement des eaux vers l'aval et la prise en compte de l'imperméabilisation des sols engendrée par l'urbanisation dans les opérations d'aménagement.

3.4. Prise en compte des risques et des nuisances

Concernant le risque d'inondation, 2 études de PPRI sont actuellement en cours sur la commune. Elles sont prises en compte soit au niveau du document graphique soit au niveau du règlement, le projet communal intègre des marges de recul depuis le bord de l'ensemble des cours d'eau et autres vallats du bassin versant de l'Aygues afin d'interdire la réalisation d'obstacle à l'écoulement de l'eau, laissant ainsi libre cours au ruissellement naturel des eaux.

Par ailleurs, l'article 4 du règlement de l'ensemble des zones urbaines concernées par les zones inondable impose la récupération des eaux de pluie in situ afin d'en limiter le ruissellement.

En outre, dans le but de limiter l'artificialisation des sols, une étude hydraulique a été réalisée permettant de mener une réflexion à plus long terme sur le développement envisagée. Elle localise ainsi les futurs aménagements hydrauliques à réaliser pour limiter l'impact de l'urbanisation sur le ruissellement des eaux de pluie.

Le report des principales zones de boisement a permis d'identifier les zones soumises au risque incendie. La définition des périmètres des zones urbaines (U) en est d'ailleurs issue. Aucune zone U n'est soumise au risque incendie.

Parallèlement afin de permettre un entretien des espaces forestiers, le règlement permet le renouvellement et l'exploitation des zones forestières classées en zone naturelle.

4. MILIEU HUMAIN

4.1. Impacts sur l'économie et l'emploi

Ces éléments essentiels du PADD de VISAN expriment l'importance donnée par la municipalité à la mixité des fonctions et à l'emploi dans son projet. Ainsi la mise en œuvre du projet de la commune devrait permettre de soutenir les activités existantes telles que la viticulture. L'importance du projet agricole donne une place privilégiée au maintien de cette activité en préservant la zone de toute urbanisation diffuse qui n'y serait pas directement liée. Le projet communal soutient l'activité viticole par le maintien en zone agricole des principales terres exploitées. Par ailleurs, les constructions en zone agricoles sont uniquement admises sous condition que la construction soit liée et nécessaire à cette activité.

Le projet de réalisation de zone d'activités ne devrait voir le jour qu'ultérieurement sur le territoire communal ou dans le cadre de l'intercommunalité. Cependant les prescriptions réglementaires favorisent la mixité des fonctions en autorisant la réalisation d'activités en zones urbaines qui ne seraient pas incompatibles avec la vocation principale d'habitat de ces zones et secteurs. Cette mixité des fonctions permettra ainsi de répondre aux demandes d'installations sur la commune et aux exigences de la loi SRU.

Ainsi l'augmentation de population prévue permettra le maintien des équipements publics et activités existantes (notamment les commerces) mais aussi d'en envisager l'implantation de nouvelles.

4.2. Impacts sur l'habitat

L'une des priorités du projet de VISAN porte sur un développement de l'habitat cohérent avec les ressources communales et sur une diversification de l'offre en logements pour mieux répondre aux besoins identifiés des populations locales. Il s'agit d'offrir de nouvelles possibilités pour l'accueil de jeunes ménages à proximité du centre village en ayant recours à une architecture intégrée par rapport aux richesses patrimoniales très présentes dans le centre ancien.

Ainsi la définition des zones urbanisées reprend le périmètre des zones constructibles du POS. Les routes de Vaison et celle de Bouchet correspondent aux anciennes zones UD du POS précédent. Il s'agit alors de permettre une meilleure organisation sur ces secteurs notamment au travers des prescriptions réglementaires qui sont complétées et précisées.

La commune n'étant pas soumise à l'obligation de réaliser un taux de 20% de logements locatifs sociaux, le projet communal n'a pas recours à la servitude pour la réalisation de tels logements.

4.3. Impacts sur les équipements

Comme on a pu le voir dans le diagnostic communal, la commune de VISAN dispose d'ores et déjà de nombreux équipements publics (écoles, mairie, équipements de sports, cimetière, centre culturel, jardin public...). Le projet communal prévoit la restructuration et le déplacement de la station d'épuration actuelle, cependant il ne prévoit pas l'extension ou la réalisation d'autres équipements. La croissance démographique envisagée permettra le fonctionnement des équipements actuels mais n'en nécessitera pas la réalisation de nouveaux.

5. CADRE DE VIE

5.1. Impacts sur les circulations et les déplacements

Avec le recentrage des zones de développement de l'urbanisation à proximité du centre village, la croissance démographique ne s'accompagnera pas d'un développement exponentiel des déplacements. Par ailleurs, le choix de favoriser la mixité des fonctions avec les premières réflexions sur la réalisation d'une zone à vocation d'équipements et d'activités à proximité du centre ancien permet d'envisager un fonctionnement plus cohérent des parties la plus agglomérées. Cela nécessitera alors d'avoir une réflexion sur la mise en place de cheminements doux sécurisés qui favoriseront les déplacements alternatifs à l'automobile.

Le projet de déviation doit permettre de mieux prendre en compte les déplacements de transit et libérer le centre village des nuisances de la circulation. La reconquête de la rue doit permettre d'améliorer l'accessibilité aux commerces et aux services et d'une façon générale le cadre de vie.

5.2. Impacts sur la sécurité

Les risques technologiques sont pris en compte dans le PLU par la limitation de la création d'installations classées [article 2 de plusieurs zones].

Les risques naturels sont également pris en compte par l'identification des zones les plus sujettes aux risques naturels (principaux espaces boisés inconstructibles et les zones inondables du porter à connaissance de l'Etat).

Comme on a pu le voir dans le paragraphe précédent relatif aux déplacements et à la circulation, le recentrage des zones constructibles sur le centre historique permettra d'augmenter la proximité des habitants par rapport aux équipements publics ou autres activités (services et commerces). Cependant pour assurer une meilleure sécurité des habitants utilisant des modes de déplacements alternatifs à l'automobile (piétons, cycles...) il est indispensable de mettre en place des parcours ou cheminements sécurisés

qui seront plus incitatifs. Il conviendra également de poursuivre les aménagements urbains entrepris le long du tour de ville avec l'aménagement de certains espaces publics.

5.3. Impacts sur la qualité des paysages

Le PLU valorise les entités paysagères de la commune à travers différentes mesures réglementaires :

- mise en place de prescriptions architecturales et urbaines plus strictes au niveau de l'article 11 « Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords » des zones urbaines et de la zone agricole pour limiter l'impact des constructions nouvelles.
- garantir la conservation du caractère boisé des parcelles classées en espaces boisés (EBC)
- création d'un secteur agricole paysager dans lequel aucune construction (même d'origine agricole) sera autorisée. Il s'agit principalement de préserver les cônes de vues sur le village
- mise en place d'une réflexion sur le choix de la localisation des zones de développement de l'urbanisation uniquement à proximité du centre ancien afin de limiter le prélèvement des espaces agricoles.

Le choix s'est donc porté sur le recentrage du développement de l'urbanisation en lisière des zones actuellement urbanisées. L'objectif de la commune consiste à limiter l'étalement urbain et le mitage de la zone agricole qui est le principal support pourvoyeur d'activités.

Pour y parvenir, elle décide d'enrichir son PLU par un projet global cohérent, correspondant à l'échelle du village. Il s'agit à la fois de définir des prescriptions architecturales et urbanistiques permettant de préserver la morphologie urbaine du centre ancien (zone UA) et de délimiter des zones cohérentes pour accueillir les constructions nouvelles pour les 10 prochaines années.

Aucune protection réglementaire de type « site Natura 2000 » de richesse environnementale et paysagère n'est présente sur la commune ; cependant on doit rappeler la présence de la ZNIEFF terrestre de type 2 de la plaine de Valréas / Visan qui concerne uniquement la propriété de l'aérodrome. Cette plaine agricole est relativement intéressante sur le plan faunistique puisqu'on y trouve des espèces animales patrimoniales. L'espèce patrimoniale la plus prestigieuse du site de la ZNIEFF est le Pélobate cultripède, on trouve lplus particulièrement sur l'aérodrome de Visan l'Outarde canepetière qui y a été recensée depuis 2003.

Ainsi le choix du Conseil municipal a consisté à ne pas permettre le développement de cette zone. Elle est donc classée en zone Naturelle (N) permettant uniquement une extension des constructions actuelles sans en admettre de nouvelles pour limiter l'impact sur les espèces végétales et animales présentes sur le site.