

Commune de PRADONS

Département
de l'Ardèche

Plan Local d'Urbanisme

PREMIÈRE RÉVISION
DU PLAN D'OCCUPATION DES
SOLS

1-2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

PROCÉDURE	Prescription	Délibération arrêtant le projet	Publication	Approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER Architecte/Urbaniste 192, Chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES
Élaboration du P.O.S.		30/09/1991		22/04/1992	
1 ère modification				11/09/1997	
2 ème modification				12/03/1999	
1 ère révision					
Élaboration du P.L.U.	26/10/2001	09/08/2006		15/10/2007	Octobre 2007

INTRODUCTION / RAPPEL DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

Pradons occupe une situation géographique stratégique au cœur du dispositif touristique de l'Ardèche du Sud, dans un tronçon très fréquenté de la moyenne vallée de l'Ardèche irriguée par la route départementale n° 579. Sur cet axe, la circulation s'intensifie en période estivale d'Aubenas à Vallon Pont d'Arc et hors saison en tant que voie de jonction de l'Ardèche du Sud à l'autoroute en vallée du Rhône. La commune se situe à l'articulation de trois régions différentes, le Vivarais, les Cévennes et le Languedoc et à 21 kilomètres au sud de la ville d'Aubenas.

Riverain de l'Ardèche, le territoire communal s'inscrit dans un cadre encore naturel offrant de remarquables paysages s'étagant depuis les sommets des collines, garrigues arides jusqu'aux berges facilement accessibles possédant une ripisylve luxuriante.

Le diagnostic de la commune de Pradons a fait apparaître une forte croissance démographique et un maintien positif de l'activité agricole orientée vers la monoculture de la vigne. Les autres secteurs économiques n'offrent que peu d'emplois, ainsi 77 % des actifs d'une population vieillissante travaillent hors de la commune, (vallée du Rhône, aire du bassin d'emplois d'Aubenas, bourg mitoyen de Ruoms).

Sa position stratégique dans ce tronçon de la vallée de l'Ardèche, par l'absence d'emplois, oriente l'urbanisation de la commune vers une occupation de type résidentiel d'autant que la proximité du bourg de Ruoms à un nœud de circulation, limite très fortement le développement économique et commercial sur son territoire.

Le triplement des constructions durant ces trente dernières années n'a pas toujours permis la maîtrise d'un développement urbain raisonné. L'urbanisation effectuée essentiellement sous forme d'habitat individuel, grand consommateur d'espace, a conduit la commune à prendre en compte, dans sa prospective de développement, le risque qu'impliquerait de continuer ce mode de croissance.

Dans l'objectif d'organiser le territoire communal, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'appuie sur les éléments majeurs qui constituent les fondements d'un développement urbain raisonné :

- La valeur agricole des terres,
- La qualité des sites naturels,
- Les zones inondables,
- La capacité des équipements,
- L'implantation géographique du village affecté par la route départementale n° 579 qui traverse le village et coupe le territoire des berges de l'Ardèche, provoquant des nuisances mais présentant aussi des atouts pour les échanges économiques.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable répond aux objectifs retenus par la commune en tenant compte des principes d'équilibre édictés par les lois Solidarité et Renouvellement Urbains et Urbanisme et Habitat ainsi que par les documents supra-communaux. Il s'articule autour de cinq points essentiels :

1. Préserver les espaces naturels et paysagers et maintenir le caractère agricole par la maîtrise de l'urbanisation. L'objectif est de limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard,
 - Du nombre limité de terrains constructibles desservis par les réseaux,
 - De la structure des réseaux ,
 - Des enjeux paysagers et des espaces naturels de qualité (ZNIEFF de type I, Arrêté de protection des biotopes, réseau Natura 2000,
 - De l'activité agricole,
 - Des risques qui concernent le territoire de la commune.

2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti :

- Assurer la préservation des édifices et permettre leur mise en valeur.
- Borner par des aménagements routiers sur la route départementale n° 579, les entrées nord-est et sud-ouest du village.

3. Assurer l'équilibre social et la diversification de l'habitat :

- Favoriser l'installation de jeunes couples afin de renouveler la structure de la population, assurer la relève des associations et la création d'activités par l'apport d'une population nouvelle. Permettre aussi le maintien dans le village d'une population âgée originaire du village par des services adaptés.

4. Maintenir les activités existantes et favoriser de nouvelles implantations :

- Autoriser et favoriser l'implantation d'entreprises dont les activités respectent le territoire communal et apportent de réels emplois, si elles sont compatibles avec l'habitat dans toutes les zones, si leur taille ou leur gêne ne leur permet pas, dans le secteur de Chardiris notamment pour les installations classées ;
- Permettre la restructuration très limitée des campings existants dans l'objectif de mise à niveau de qualité au regard des réglementations.

5. Adapter les réseaux et les équipements en rapport avec le développement urbain :

- Valoriser au mieux les équipements existants et limiter toute extension ;
- Réaliser des placettes de retournement, élargir de voies communales ;
- Organiser des voies parallèles à la route départementale n° 579 à l'intérieur des quartiers ;
- Dédier l'ancienne voie ferrée en circulation piétonne et cycliste pour réaliser une véritable voie verte interne au village ;
- Créer les places de stationnement nécessaires en période estivale
- Valoriser et rendre accessible la plage publique indépendamment des locations de canoës ;
- Organiser et améliorer le réseau d'eau pluviale.

La prise en compte de l'ensemble de ces paramètres conduit à organiser un développement urbain pour accueillir entre 200 et 250 nouveaux habitants permanents, soit 70 à 90 logements dont une trentaine de résidences secondaires, portant ainsi la population entre 600 et 700 habitants à l'horizon de 2015.

I - PRÉSERVATION DES ESPACES NATURELS, MAINTIEN DU CARACTÈRE AGRICOLE - MAÎTRISE DE L'URBANISATION

Deux grandes entités paysagères sont facilement reconnaissables, les lignes de force et les particularités naturelles et culturelles en font l'identité : la vallée de l'Ardèche où s'est établie l'urbanisation récente et les collines, siège des hameaux principaux, de l'agriculture et des espaces naturels en sommet

La répartition des constructions, partagées par la voie ferrée et la route départementale n° 579, met en évidence trois secteurs plus développés, localisés au sud-est du village initial de part et d'autre de l'ancienne voie ferrée, la Reynarde, les Granges, La Bastide.

Dans ces quartiers, des parcelles non bâties pouvant accueillir des constructions supplémentaires restent disponibles, une telle densification sera bénéfique d'un point de vue paysager et atténuera l'effet de « mitage ».

Les habitations en sommet des premières collines présentent des éléments perturbateurs dans le paysage, phénomène aujourd'hui irréversible qu'il convient d'arrêter.

De plus, il est nécessaire d'affirmer l'intérêt économique de l'activité agricole dont l'abandon amènera peu à peu à un paysage de friche, un développement de la végétation naturelle et une fermeture du milieu avec pour corollaire des risques accrues d'incendie.

Objectifs :

Limiter les surfaces ouvertes à l'urbanisation au regard,

- Du nombre limité de terrains constructibles desservis par les réseaux,
- De la structure des réseaux ,
- Des enjeux paysagers et environnementaux
- De l'activité agricole,
- Des risques qui concernent le territoire de la commune.

Mise en œuvre :

Les orientations du Plan Local d'Urbanisme vont dans le sens :

- 1- D'interdire toute urbanisation sur les collines à l'est du village ;
- 2- A l'intérieur des quartiers déjà construits, d'organiser l'urbanisation par la création de voies et réseaux desservant les parcelles actuellement délaissées, agricoles ou en friche disséminées parmi les constructions, dans les quartiers récents de la Reynarde, les Granges, La Bastide, Les Blaches ;
- 3- De prévoir une extension très limitée des hameaux de La Borie et Rimbeau ;
- 4- De permettre entre Coustace et le village ancien, sur les terrains libres une extension limitée de l'urbanisation de part et d'autre de la voie communale ;
- 5- De limiter l'urbanisation du quartier du Champ du Soulier le long de la route départementale n° n°308 vers Chauzon et d'épaissir l'urbanisation vers le ruisseau du Rieu, hors zone inondable ;
- 6- De préserver notamment en y interdisant toute construction nouvelles les espaces dans la vallée inclus dans la ZNIEFF de type I dites Les Vallées de l'Ardèche et de la Ligne aux environs de Ruoms, dans l'aire de protection des biotope suivant l'arrêté préfectoral du 7/7/1994 et dans l'aire du réseau Natura 2000 « Vallée moyenne de l'Ardèche et ses affluents » en cours de définition ; pour les constructions existantes et les campings n'autoriser qu'un développement très limité.
- 7- De limiter au strict nécessaire toute extension en périphérie des fermes traditionnelles ou bastides isolées, patrimoine bâti de grande valeur et points forts du paysage,

- 8- De préserver de toute construction les terres agricoles et notamment le quartier de Chautron qui participent à l'identité paysagère du Cirque de Gens (site classé) et à la rupture du continuum bâti depuis la commune de Ruoms
- 9- De préserver en y proscrivant toute urbanisation, les bois, forêts, pelouses et landes présents sur les reliefs et en pied des versants qui constituent des paysages de qualité, d'autant que les sols alternant calcaire et marne n'y sont pas propices ;
- 10- De conserver et entretenir les ripisylves de l'Ardèche et des ruisseaux à l'arrière des premiers sommets des collines qui participent à la qualité du territoire.

II - MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI

La commune de Pradons possède des éléments de patrimoine qui ont forgé son identité sans pour autant être classés ou inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques. Ce patrimoine, qu'il est essentiel de prendre en compte et de préserver comporte :

- Les hameaux et fermes traditionnelles isolées représentant un bâti de grande valeur patrimoniale,
- Le bâti du centre ancien, son organisation urbaine

Objectifs :

Assurer la préservation des édifices et permettre leur mise en valeur.

Borner par des aménagements routiers sur la route départementale n° 579, les entrées nord-est et sud-ouest du village

Mise en œuvre :

Il convient d'éviter dans les hameaux et dans le centre ancien que les constructions contemporaines, dont l'architecture n'est pas comparable à celle du bâti traditionnel, soient en rupture avec l'authenticité des lieux.

Les règles d'implantation, de volumétrie et de matériaux, l'exigence architecturale modulée suivant les caractéristiques architecturales, inscrites dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme, garantiront un développement respectueux de ce patrimoine existant.

Les orientations prises par la commune portent sur

1. la requalification de la traversée de l'agglomération par la route départementale n° 579, comportant des aménagement urbains et routiers en accord avec le programme du Département, notamment :
 - La mise en sécurité à l'entrée sud-ouest du carrefour avec la route départementale n°308 vers Chauzon et avec la voie communale n° 1 vers la superette,
 - La création à l'entrée nord-est d'un carrefour avec la voie communale n° 1, au niveau de la borne milliaire, matérialisant la pénétration en milieu urbain ;
2. Des exigences architecturales pour la réfection des façades dans le centre ancien ;
3. Des exigences architecturales accrues pour toute restauration, extension et constructions nouvelles très limitées dans les hameaux de La Borie, Ranchin et Rimbeau ;
4. La possibilité de création de gîtes dans les hameaux et fermes par la transformation ou l'extension de bâtiments existants, en appui de l'activité agricole,
5. La mise en valeur et la restauration du centre ancien par la création d'espaces publics de qualités.

III - ÉQUILIBRE SOCIAL ET DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

L'urbanisation des trente dernières années s'est effectuée exclusivement sous forme d'habitat individuel, consommateur d'espace d'une part et aujourd'hui l'apanage d'une population vieillissante. L'absence d'équipement scolaire à Pradons, participe à diluer le lien social malgré la présence de nombreuses associations qui assurent une animation au travers de manifestations diverses.

Objectifs :

Favoriser l'installation de jeunes couples afin de renouveler la structure de la population, assurer la relève des associations et la création d'activités par l'apport d'une population nouvelle. Permettre aussi le maintien dans le village d'une population âgée originaire du village par des services adaptés.

Mise en œuvre :

- 1- Favoriser la création de logements locatifs, réaliser des opérations d'urbanisme à coût maîtrisé des terrains et viabilisation.
- 2- Réserver le terrain stratégiquement situé en continuité de la salle polyvalente pour créer un lieu de rencontre des pré-adolescents et adolescents, compensant l'absence d'équipement scolaire.
- 3- Favoriser et encourager la restauration de logements vacants dans le centre ancien pour du logement locatif de bon niveau.

IV - FAVORISER L'IMPLANTATION D'ACTIVITES

L'activité économique de la commune de Pradons repose sur :

Quelques exploitations agricoles,
De très petites entreprises,
Une activité touristique d'accueil sous forme de camping et de gîtes ou meublés.

La proximité du bourg de Ruoms et de l'agglomération d'Aubenas limite l'implantation de structures commerciales.

En outre, la commune possède un des rares espaces à vocation de plage publique de ce tronçon de l'Ardèche dotée d'un stationnement gratuit aménagé qui draine un flux touristique important à l'entrée des gorges de l'Ardèche, aisément accessible depuis la route départementale n° 579.

Objectifs :

Autoriser et favoriser l'implantation d'entreprises dont les activités respectent le territoire communal et apportent de réels emplois.

Permettre l'extension très limitée des campings existants dans l'objectif de mise à niveau au regard des réglementations.

Veiller à une coexistence entre logements touristiques de qualité et logements permanents.

Mise en œuvre :

1. Organiser l'actuelle zone d'activités dans le quartier de Chadiris afin d'offrir des emplacements utilisables immédiatement et la réserver pour des activités peu compatibles ou incompatibles avec l'habitat ;
2. Autoriser l'implantation d'activités compatibles avec la vie urbaine dans tous les secteurs constructibles ;
3. Inscrire réglementairement des contraintes architecturales sur l'aspect, les volumes et les hauteurs des bâtiments d'activités à créer ou à aménager suivant la sensibilité de chacune des zones et notamment dans le quartier de Chadiris ;
4. Limiter les terrains de campings aux secteurs déjà existants tout en autorisant leur développement qualitatif.

V - ADAPTER LES RÉSEAUX ET LES ÉQUIPEMENTS EN RAPPORT AVEC LE DÉVELOPPEMENT URBAIN.

L'aptitude des sols globalement défavorable sur le territoire de la commune implique des parcelles de taille importante pour satisfaire aux exigences de l'assainissement autonome. Cette contrainte entraîne un surcoût foncier important et une consommation importante du terrain constructible.

Actuellement le réseau d'adduction d'eau publique tout en assurant une distribution satisfaisante présentera dans les années à venir des limites de ressource durant la période estivale.

Le développement rapide de l'urbanisation n'a pas toujours permis d'équiper la totalité des quartiers, et de nombreuses parcelles à l'intérieur des quartiers urbanisés ne sont pas constructibles par difficulté de desserte.

Les orientations de la commune s'attachent à :

1. Anticiper sur le schéma directeur d'assainissement en étendant le réseau collectif d'assainissement dans les secteurs affectés à l'urbanisation future ;
2. Valoriser au mieux les équipements existants, limiter toute extension des réseaux (eau, assainissement, énergie), coordonner la réalisation des équipements lors de travaux ;
3. Limiter l'assainissement autonome à un secteur proche du village difficilement raccordable au réseau public et aux hameaux dans le cadre de l'extension mesurée du bâti existant et de la mise en conformité des installations existantes ;
4. Mettre à niveau les voies communales par la création de placettes de retournement, prévoir les élargissements de voies pour la desserte des nouveaux quartiers et inclure dans le domaine public les chemins ruraux déjà utilisés pour la desserte des habitations, ou ceux stratégiques pour la restructuration du tissu construit.
5. Etablir une organisation des voies s'affranchissant des contraintes de la route départementale n° 579, circulations parallèles à l'intérieures des quartiers et aménagement des points de croisement avec celle-ci ;
6. Organiser la voirie dans le quartier des Blaches ;
7. Dédier l'ancienne voie ferrée en circulation piétonne et cycliste en accord avec le propriétaire ;
8. Créer les places de stationnement nécessaires en période estivale et organiser la voirie en conséquence compte tenu de la valorisation du seul accès public à l'Ardèche.
9. Organiser et créer un accès indépendant aux berges de l'Ardèche pour les loueurs de canoës, évitant un trafic de remorques et une circulation dangereuse :
 - Dans la partie ancienne du village,
 - Sur la voie d'accès à la plage,
 - Le long de berges de l'Ardèche de manière incontrôlée.
10. Organiser et mettre en œuvre un réseau d'eau pluviale pour pallier au ruissellement urbain par
 - Le libre accès des berges de chaque ruisseau pour son entretien,
 - La création de fossés et d'exutoires complémentaires en particulier dans les quartiers d'Auvergnasse, de Champie des Blaches,
 - La restauration du caniveau construit le long de l'ancienne voie ferrée,
 - Le maintien d'une surface minimale en herbes sur les terrains.