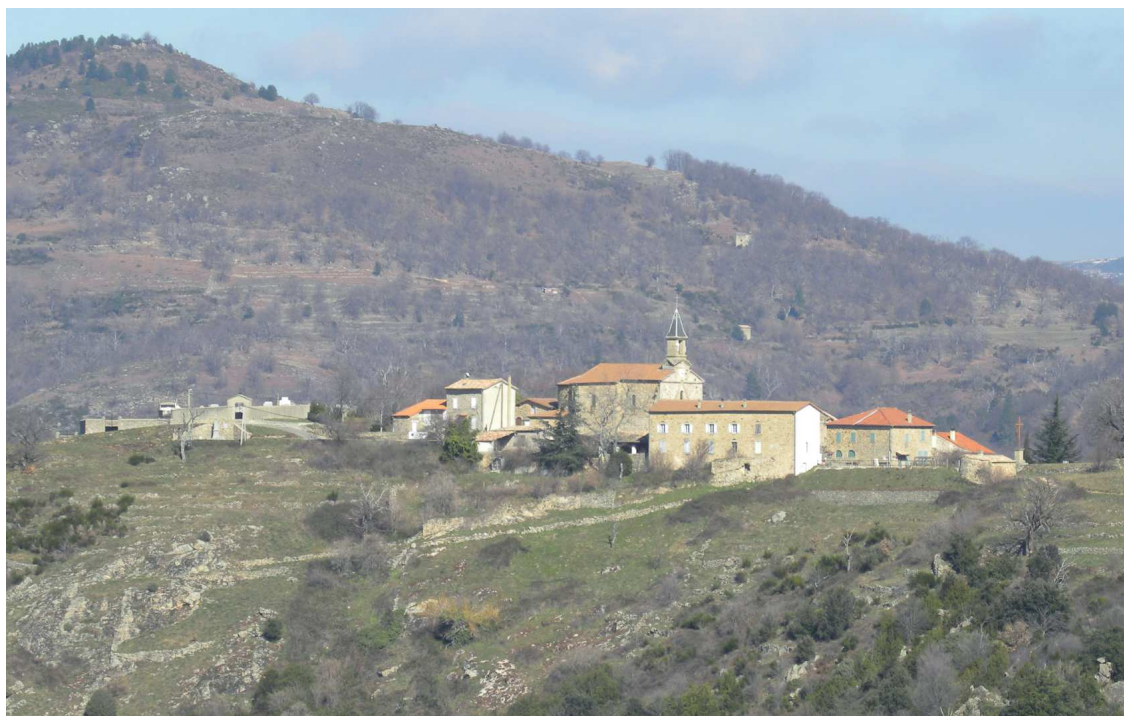


P.A.D.D - AVRIL 2018 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

P L A N L O C A L D ' U R B A N I S M E C O M M U N E D ' A S P E R J O C



PROJET D'AMÉNAGEMENT
ET
DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES

Vu pour être annexé à la délibération
d'approbation du 11 avril 2018.

Le Président,
Louis Buffet

Avant Propos

Le présent document a pour objectif de présenter les orientations de la commune en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune d'Asperjoc.

Elles doivent trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le plan local d'urbanisme.

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

Les orientations générales

La commune d'Asperjoc, qui comptait 422 habitants en 2013, connaît une période de renouveau démographique après la forte déprise de la fin des années 1980. Le taux annuel de croissance enregistré entre 1999 et 2013 est de 1.1 %.

La municipalité se fixe comme objectif démographique une hausse de 50 habitants environ dans les dix prochaines années, afin d'arriver à un seuil de population se situant aux alentours de 490 habitants. Cet objectif se base sur un rythme de croissance réaliste de + 1 % annuel et conforme aux objectifs du PLH (programme local de l'habitat) de la communauté de communes d'Aubenas-Vals approuvé le 27 février 2014.

1 - LES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE NATUREL ET AGRICOLE

Les objectifs du PADD :

La commune d'Asperjoc souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur deux leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste.
- La diminution de la superficie moyenne des terrains par logement.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2017 (année d'approbation du PLU) sur un taux annuel de croissance de 1 %. Ce taux est conforme au PLH (tableau p37 du rapport de présentation (colonne «croissance annuelle de la population projetée de 2013 à 2019») et fig 3 p5 du PADD «Niveaux de croissance démographique annuelle - tendances schématiques sur le long terme»).

Cette projection aboutit à une population de 485 habitants en 2027, ce qui représente une hausse de 46 habitants (à partir de la population estimée en 2017).

Afin de déterminer les besoins en termes de nombre de logements, la commune se base sur une occupation de 2,17 habitants par résidence principale et une résorption de 20 % des logements vacants comptabilisés en 2013 (13 logements).

On obtient ainsi un besoin de 19 nouveaux logements. Cette donnée est compatible avec les orientations du PLH qui prévoient la réalisation de 2 logements par an.

En terme de superficie constructible, la commune souhaite diminuer la consommation de terrain par nouveau logement et fixe comme objectif que 40% des logements devront être réalisés sous forme d'habitat individuel «avec procédure» (densité de 15 logements par hectare). Le reste des terrains constructibles correspondra à un «remplissage» des espaces constructibles résiduels, où il est difficile d'envisager des procédures d'aménagement (de type lotissement par exemple).

Ce parti d'aménagement nécessite toutefois de mieux organiser le développement résidentiel des zones à urbaniser, notamment celles qui présentent de bonnes aptitudes pour la construction de nouveaux logements. Dans cet objectif et afin d'assurer la mixité de l'habitat, le secteur des «Granges - Les deux eaux» a fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation permettant de réaliser un petit programme d'habitat individuel groupé.

En effet, la topographie des terrains d'Asperjoc impose de rationaliser au maximum les terrains favorables pour accueillir de nouveaux logements.

L'objectif démographique et le calcul des besoins en logements en chiffres ...

PLU ASPERJOC - DECEMBRE 2016				
	B	C	D	
Année	1990	1999	2013	Différence
Population (Recensement INSEE)	370	361	422	52
Taux annuels de croissance constatés (%)	B à C	C à D	B à D	
	-0,3	1,1	0,6	
Taux annuel de croissance retenu pour projection	1,0	0,01		
Hypothèses d'évolution démographique	2013	2017	2027	
avec taux annuel de croissance retenu	422	439	485	
Croissance prévisionnelle à 10 ans (en nbr d'habitants)	46			
Nbr de résidences principales 2013	194			
Taille des ménages par résidence principale 2013	2,18			
Taille des ménages en 2027 (estimation)	2,17			
Traduction des besoins en résidences principales	22			
Logements vacants (LV) 2013	13			
Taux souhaité de réhabilitation des LV à 10 ans (%)	20			
Réajustement besoin avec réhabilitations des LV	19			
Foncier à développer	densité lgt/ha	%	m ²	Nbr Lgts
Forme collectif - A -	70	0	0	0
Individuel "groupé" - B -	25	0	0	0
Individuel "avec procédure" - C -	15	40	5064	8
Individuel "hors procédure" - D -	7	60	16278	11

Le constat

Un taux annuel de croissance démographique relevé de 1.1 % entre 1999 et 2013.

L'hypothèse de croissance démographique à horizon 10 ans

Une hypothèse d'évolution réaliste car basée sur un taux annuel de croissance de 1% (inférieur à celui constaté entre 1999 et 2013) et qui représente une hausse de 46 habitants à horizon 2027, soit une population de 485 habitants.

La taille moyenne des ménages

Une taille moyenne par résidence principale de 2.18 personnes en 2013.

La traduction en terme de nombre de logements

Pour accueillir une population de 485 habitants en 2027, le nombre de résidences principales devra être de 224, ce qui représente une hausse de 22 résidences principales à créer (par rapport au nombre de résidences principales estimées en 2017)

La prise en compte d'une résorption de 20 % des logements vacants permet de réajuster le besoin à seulement 19 nouveaux logements.

La traduction en terme de forme d'habitat

La topographie contraignante de la commune a permis d'établir une répartition de la taille des terrains permettant l'accueil de nouveaux logements :

40 % d'habitat individuel avec procédure : densité de 15 logements par hectare
60 % d'habitat individuel «hors procédure» : densité de 7 logements par hectare

Conclusion

Afin de modérer la consommation de l'espace, la commune d'Asperjoc devra se baser sur ces objectifs afin de définir le zonage du PLU :

Besoin de calibrer le zonage constructible afin d'accueillir 11 logements hors procédure et 8 logements dans un programme d'habitat individuel groupé ou «avec procédure»

Un objectif en adéquation avec le Programme Local de l'Habitat ...

Le tableau et le graphique ci-contre illustrent la projection démographique issue des objectifs fixés par le PADD (page précédente) et la projection démographique issue de l'application du scénario démographique 2013-2019 du PLH (programme local de l'Habitat) de la communauté de communes du Pays d'Aubenas-Vals approuvé en février 2014.

Année	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026
Projection PADD	422	426	430	435	439	444	448	452	457	462	466	471	476	480
Projection PLH	393	397	401	405	409	413	417	421	426	430	434	438	443	447

Le taux annuel de croissance retenu par le PLH pour la commune d'Asperjoc est de 1 %.

Dans le graphique ci-contre, la projection du PLU a été prolongée de la période 2013-2019, à la période 2013-2026.

En application du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit être compatible avec les dispositions du programme local de l'habitat.

Les objectifs du PLU sont compatibles avec le PLH.

Le décalage du graphique s'explique simplement par la donnée de base du PLH qui s'est basée sur une estimation de la population en 2013 de 393 habitants ...

... Alors que le recensement de la population légale, entré en vigueur le 01 janvier 2016, fait état d'une population de 422 habitants en 2013.

Cela explique le décalage des deux courbes.

Les objectifs en termes de production de logements du PADD se calent sur ceux du PLH (2 logements/an) avec la réalisation de 19 logements sur 10 ans (soit 1,9 par an).

Le PLH a également été pris en compte pour la densité moyenne attendue, à savoir 10 logements par hectare (comme toutes les communes « rurales » définies par le PLH).

Le PLH prévoit enfin que 20 % des nouveaux logements soient produits sous forme d'individuel groupé ou collectif.

Le PLU d'Asperjoc prévoit 40 % d'individuel « avec procédure », qui sera réalisé dans le secteur « Les Granges- les Deux Eaux », par l'intermédiaire d'une zone dite « à urbaniser » avec une orientation d'aménagement et de programmation adaptée.

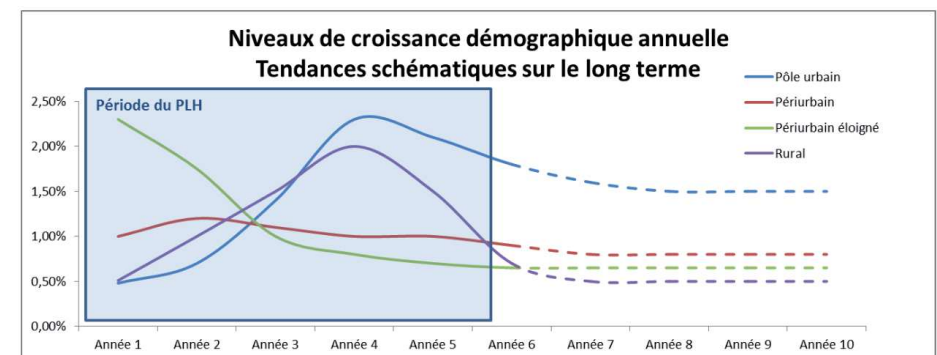
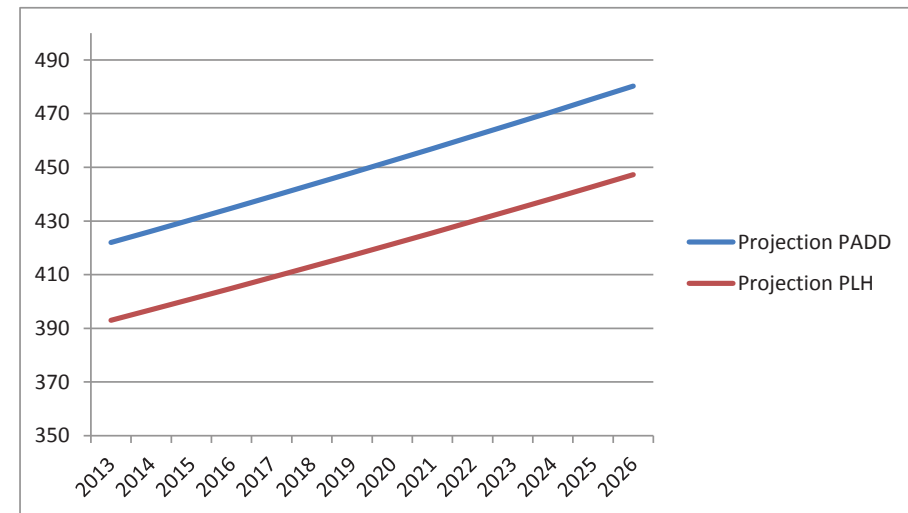


Figure 3 : Evolution des dynamiques démographiques pendant et après le PLH

Source : PLH

2 - LE DÉVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET L'EQUILIBRE SOCIAL DE L'HABITAT

Objectif n° 1 : PROFITER DE LA PROXIMITÉ D'UN BASSIN D'EMPLOI DYNAMIQUE POUR ACCUEILLIR DES RÉSIDENTS PERMANENTS

Comment ?

La commune d'Asperjoc bénéficie de la proximité immédiate de deux centres urbains, Vals les Bains et Aubenas. Cette proximité doit désormais permettre de favoriser l'accueil d'habitants permanents (résidences principales) pouvant profiter du bassin d'emplois de l'agglomération d'Aubenas-Vals.

En effet, il convient de rééquilibrer le développement de la construction au profit des résidences principales, qui ne représentaient plus que 65,7 % du nombre total de logements en 2013 contre 75,4 % en 1968.

Afin d'assumer cette vocation «résidentielle», la commune doit développer des zones constructibles bien localisées et moins destinées à l'habitat secondaire. En effet, le développement et le renouvellement urbain des hameaux traditionnels reste plus axé sur une demande en résidences secondaires, contrairement aux terrains à bâtir situés dans les parties basses de la commune, qui attireront plus facilement des ménages d'actifs, donc des résidents permanents.

La configuration de la commune implique également de ne pas «gaspiller» le foncier constructible. En effet, au regard des niveaux de pente et d'équipement en réseaux divers, les terrains adaptés à la construction de maisons individuelles ne sont pas très nombreux sur le territoire d'Asperjoc.

Des orientations d'aménagement et de programmation devront ainsi être définies afin de mieux rentabiliser le foncier.

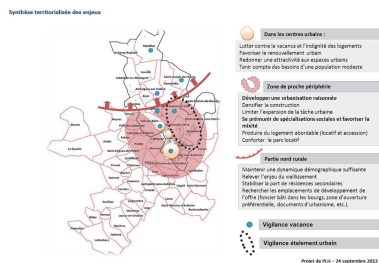
Où ?

Les zones de développement résidentiel se situeront dans les parties «basses» de la commune, dans la vallée de la Besorgues et de la Volane.

En effet, ces secteurs bénéficient de la proximité de Vals les Bains et d'une bonne exposition, ce qui favorisera l'accueil de jeunes ménages.

Les quartiers et hameaux existants situés dans les deux vallées pourront ainsi faire l'objet d'un renforcement de leur structure urbaine, permettant de renforcer leurs rôles de centralité.

Nota PLH :



L'orientation n° 1 est compatible avec les enjeux du PLH

La synthèse des enjeux fait effectivement apparaître pour la commune d'Asperjoc (qui appartient à la «partie nord rurale») un besoin de maintenir une dynamique démographique suffisante, de stabiliser la part des résidences secondaires et de rechercher les emplacements de développement de l'offre (foncier bâti dans les bourgs, zone d'ouverture préférentielle, etc ...).

P.A.D.D - AVRIL 2018 - DOCUMENT POUR APPROBATION -

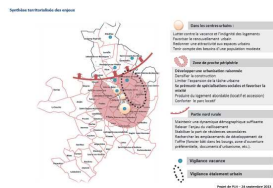
Objectif n° 2 : ANTICIPER UN FUTUR VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION LOCALE

Comment ?

En appliquant une politique de l'habitat tournée vers l'accueil de jeunes ménages et en définissant des zones urbanisables dans les secteurs les plus proches du bassin d'emploi d'Aubenas et de Vals les bains.

En favorisant le développement du parc de logement locatif et en résorbant les logements vacants.

Nota PLH :



L'orientation n°2 est compatible avec les enjeux du PLH en cours d'élaboration.

La cartographie fait effectivement état d'une vigilance «vacance» sur la commune.

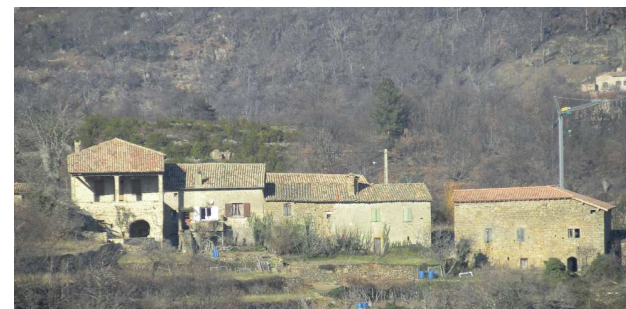
Objectif n° 3 : PRÉSERVER LES HAMEAUX TRADITIONNELS D'ASPERJOC A MI-VERSANT ET LE HAMEAU DE THIEURE SUR SON PROMONTOIRE

Comment ?

En interdisant le développement d'une urbanisation diffuse autour des hameaux traditionnels et du hameau de Thieure.

En favorisant les projets de renouvellement urbain des hameaux (autorisant les réhabilitations des bâtiments existants et les annexes situées à proximité des bâtiments).

En imposant des prescriptions architecturales précises dans le règlement (aspect extérieur, couleur, volumes, adaptation dans la pente ...).



P.A.D.D - AVRIL 2018 - DOCUMENT POUR APPROBATION -**3 - LA POLITIQUE D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES A LA POPULATION****Objectif : ADAPTER LE NIVEAU DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS AUX BESOINS DE LA POPULATION**

Comment ?

En prévoyant des services et équipements adaptés au vieillissement de la population dans un contexte d'habitat individuel éclaté (déplacements, lieux de vie et de rencontre ...).

En envisageant la possibilité d'accueillir un projet de structure médico-sociale (projet privé mais d'intérêt collectif) en continuité du quartier de Laulagnet-Bas.

En favorisant l'amélioration des communications électroniques et notamment le télé-travail.

En favorisant l'implantation de jeunes ménages qui permettrait le maintien de l'école.

4 - LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES D'ASPERJOC**Objectif n°1 : PERMETTRE LA TRANSITION ÉCONOMIQUE DES ENTREPRISES DU TEXTILE ET LEUR RENOUVELLEMENT URBAIN**

Comment ?

La situation économique et la conjoncture de l'industrie du textile a été un fort facteur de variation de la démographie et de la typologie dans l'utilisation des logements.

Désormais ces bâtiments présentent des possibilités de renouvellement urbain fortes (changement de destination notamment) que le PLU doit mettre en avant.

Ces bâtiments peuvent également permettre la mise en valeur de la ressource en eau pour la production d'électricité via les hydrocentrales encore présentes.

Objectif n°2 : PÉRENNISER LE SITE D'EXPLOITATION DES EAUX MINÉRALES DU RACCOURCI

Comment ?

En définissant un zonage adapté aux activités existantes du site d'exploitation (stationnement ...).

Objectif n°3 : FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT D'UN TOURISME «VERT»

Comment ?

En mettant en valeur et en communiquant sur les atouts environnementaux, paysagers et patrimoniaux d'Asperjoc et en préservant le petit patrimoine rural.

En définissant un zonage adapté pour le camping de Chadenet.

5 - LES TRANSPORTS ET LES DÉPLACEMENTS

Objectif : DIMINUER LES OBLIGATIONS DE DÉPLACEMENTS

Comment ?

En termes de déplacements locaux et quotidiens, le parti d'aménagement communal qui consiste à «favoriser» l'urbanisation dans les vallées et à proximité de Vals les bains, permet de ne pas accentuer les déplacements dans les hameaux.

6 - L'ENVIRONNEMENT, LE PAYSAGE ET LES RISQUES NATURELS

Objectif n°1 : PRÉSERVER L'ENVIRONNEMENT ET LES PAYSAGES D'ASPERJOC

Comment ?

En assurant une meilleure réglementation des aspects extérieurs des constructions et des réhabilitations, ce qui limitera l'impact sur le paysage.
En assurant une «non-confrontation» habitat traditionnel / habitat récent.
En identifiant l'ancienne tour comme «petit patrimoine rural» à protéger :Article L151-19 du code de l'urbanisme.

En assurant une préservation de la qualité de l'eau via le respect des dispositions du SDAGE, du SAGE et du Schéma Général d'Assainissement.
En préservant les périmètres de protection des captages par un zonage adapté.

En appliquant les dispositions réglementaires de lutte contre les incendies et en n'aggravant pas le risque sur les zones sensibles.
En appliquant les dispositions de l'atlas des zones inondables de la Besorgues et de la Volane élaboré en 2006.

Objectif n°2 : ASSURER LA PRÉSERVATION DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Comment ?

En prévoyant des zones naturelles sur les lignes de crêtes de Moureyre et celle de Fontazon à Thieure.

En préservant le fond des vallées et les ripisylves de la Volane et de la Besorgues, où des zones humides ont été recensées.

En respectant les dispositions du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) approuvé le 19 juin 2014.

7 - CROQUIS DE SYNTHÈSE

