

P.L.U.

Ardèche

commune de

**DESAIGNES**

2b - P.A.D.D.

Projet d'Aménagement  
et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération  
du Conseil Municipal du

- 3 JUIN 2005

Le Maire,



## SOMMAIRE

### Développement économique p 3

agriculture:

activités industrielles et artisanales

### Développement de l'urbanisation p 4

Renforcement du village

enjeux paysagers et architecturaux

Mise en valeur du patrimoine bâti

diversification de l'habitat

amélioration des équipements et services

actions en faveur du commerce

Développement limité des hameaux

### Mise en valeur du patrimoine naturel p 8

Gestion des risques

Patrimoine paysager

Mis en valeur du patrimoine touristique

\*\*\*

# DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

A travers le PLU, la commune veut renforcer le développement économique, en réservant des sites d'accueil adaptés aux activités locales et aux activités nouvelles susceptibles de venir s'implanter sur DESAIGNES.

## Agriculture

Bien que le nombre d'actifs agricoles diminue depuis 20 ans, l'agriculture occupe une place toujours prépondérante dans l'économie locale. Elle se diversifie et commercialise sur place des produits transformés : fromagerie, charcuterie.

Le PLU se fixe de préserver les surfaces cultivées par un zonage en zone (A) qui réserve la zone aux activités agricoles et aux activités para-agricoles, complémentaires à la fois de l'agriculture et de l'économie touristique locale.

## Activités industrielles et artisanales

L'implantation de la commune dans une vallée assez étroite et exposée aux risques d'inondation, ne permet pas d'envisager un site d'accueil unique. Plusieurs sites sont réservés en fond de vallée, à proximité de la RD et de part et d'autre du bourg pour répondre aux besoins d'activités diversifiées.

1 - "*le Sauvage*" zone réservée à la déchetterie en façade de la RD

2 - "*Prés de Lagrange*", zone à l'est du village actuellement entièrement occupée. Une légère extension est prévue en amont pour répondre aux demandes locales . La zone est raccordée aux réseaux. Son accès peut être amélioré.

3 - "*Combe Pelle*", zone à l'ouest du village qui n'accueille qu'une seule activité en bordure de voie, Cette zone peut s'étendre vers l'Ouest. Elle ne dispose pas d'assainissement collectif mais l'assainissement autonome est possible.

4 - "*Pré du Doux*" cette zone abrite la fromagerie, installation classée qui nécessite une implantation isolée. Aucune extension n'est prévue.

5 - "*le Doux*", Cette zone est la seule de la rive gauche du Doux. Elle abrite une source d'eau minérale exploitable qui représente une opportunité majeure pour l'économie locale et pour l'image de la commune. La municipalité propriétaire d'une partie des terrains est prête à s'engager dans un programme d'équipement pour aider à l'exploitation de ces sources .

# DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

## Renforcement du Village

Le village reste le lieu privilégié de regroupement de l'urbanisation pour les prochaines années.

Il offre un cadre bâti de qualité.

Il présente un intérêt architectural et historique: village fortifié, remparts, Porte du bourg, constructions de qualité du moyen-âge jusqu'au 19ème, Eglise, Temple, château, ruelles et calades, etc.,

Il est assez bien équipé et varié autour du centre ancien: bonne exposition, belle vue, accès rapide sur la RD. Le renforcement de sa population contribue à dynamiser les commerces, remplir les écoles, et animer la vie sociale.

**L'extension du village est prévue de façon à assurer la préservation du patrimoine ancien et de mettre en valeur le paysage :**

- protection des terrasses en vigne cultivées sous le temple à l'entrée du village et qui mettent remarquablement en valeur l'arrivée sur le centre ancien
- réserve en zone naturelle des jardins et des prés qui occupent le socle du village en aval du bâti existant au lieu-dit "sous les remparts". Ces zones valorisent la signification historique d'implantation en surplomb de la rivière et la découverte du front bâti ancien,
- protection des sommets des buttes, des zones de prés et cultures à l'est du village, et des zones de terrasses au quartier St Romain, qui offrent des espaces naturels privilégiés: buttes perçues de loin, belvédères sur la vallée, coupures vertes au coeur des quartiers habités,
- Le village ne sera pas étendu au-delà de ses entrées actuelles sur la RD qui préservent la découverte visuelle du bourg jusqu'au dernier instant,
- l'axe du ruisseau du Sialle qui préserve une large percée visuelle entre les buttes de St Romain et de la Devesse-est, axe visuel de pénétration vers l'intérieur des terres, n'est pas livré à l'urbanisation à court terme. L'urbanisation de ses berges ne pourra se réaliser ultérieurement que si elle prévoit un traitement paysager spécifique de l'axe sur le ruisseau au carrefour d'entrée de ville.

**La prise en compte de ces éléments guide la délimitation de la zone urbaine.**

- tous les terrains qui regroupent le bâti existant et les terrains vacants en mesure d'accueillir des constructions sont classés en zone (U) du PLU. s'ils disposent de tous les équipements (voie, eau, égout) et s'ils restent en dehors des secteurs d'enjeu paysager majeur
- les terrains destinés à être équipés à court ou moyen terme et qui peuvent être urbanisés sans impact paysager majeur peuvent être mis en attente d'urbanisation zone (AU) du PLU,
- les terrains démunis d'un ou plusieurs équipements ou situés dans des zones d'enjeux paysagers majeurs ne peuvent être constructibles dans le cadre du PLU, et conservent leur vocation naturelle ou agricole zone (N) ou (A) du PLU.

La place donnée aux enjeux paysagers inscrit le développement du village dans une optique de développement durable: mise en valeur du patrimoine, maintien des repères majeurs, assurance d'une reconnaissance du site au terme du développement des prochaines années.

## **Mise en valeur du patrimoine bâti**

La commune accompagne le développement du village par des actions de mise en valeur du patrimoine.

### **Diversification de l'habitat**

Le village dispose de terrains à bâtir, qui se vendent bien lorsqu'il s'agit de lots viabilisés (dernier lotissement communal entièrement vendu). Ils répondent à la fois à la demande de jeunes venant s'installer sur la commune et à la demande de résidents secondaires. La commune veut poursuivre cette action d'aménagement en apportant les équipements nécessaires à ces opérations en fonction des besoins :

#### ***Poursuite d'une urbanisation sous forme de lotissement***

Toutefois, il reste encore dans le village de nombreux logements vacants, dans le parc privé (logements en mauvais état et sans confort loués l'été), comme dans le parc des logements locatifs sociaux (10 lots vides au pré de Lagrange). Ces logements sont inadaptés (trop petits, trop à l'écart du centre).

### ***Priorité aux réhabilitations d'immeubles anciens pour créer des logements plus confortables.***

Dans cette optique, elle a acquis une maison sur la place centrale, sur laquelle 4 grands logements (F3 et F4) vont être réhabilités en partenariat avec la SA Habitat Dauphinois, la commune conservant le Rez-de-Chaussée de cet immeuble en local communal. La demande en locatif conduit à privilégier ces projets en fonction des opportunités foncières et des moyens financiers de la commune.

Ces actions s'inscrivent dans le cadre d'une action à long terme de réhabilitation du patrimoine qui s'appuie sur un suivi architectural du bâti ancien du village (suivi des PC) et sur l'engagement d'une OPAH dans les années à venir.

### **Amélioration et diversification des équipements et services**

Divers projets visent à améliorer la qualité de vie du village:

A court terme:

- réfection de la Mairie	2,5 MF + subventions
- traitement de la traversée du village	1,5 MF subventionné (60%)
- réaménagement de la place centrale	chiffrage en cours
- renforcement du réseau d'assainissement du village (passage du réseau unitaire en séparatif au coeur du village)	1 MF subventionné (50/80%)

A moyen terme

- |   |
|---|
| - recherche d'un autre site pour la salle des fêtes |
| - extension du cimetière                            |

### **Actions en faveur du commerce**

Le village dispose d'un nombre limité de commerces qui assurent les besoins de proximité. Parmi ces commerces 5 ont été repris récemment ce qui donne une perspective assez favorable pour les années à venir. Toutefois, la commune souhaite aider à la diversification de ces commerces.

Elle a ainsi ouvert un caveau de dégustation en RdC de l'immeuble récemment acquis dans le centre pour développer les potentialités de gastronomie sur les produits locaux.

Elle envisage de mettre en location des locaux communaux pour permettre la création de nouveaux commerces (demande de pizzeria).

## Developpement limité des hameaux

En dehors du village, très peu de hameaux présentent des conditions d'environnement et d'équipement favorables à un développement de l'urbanisation. La plupart sont éloignés du village, des commerces et des équipements et sont insérés en milieu agricole. Plusieurs sont limités en capacité d'alimentation d'eau potable. Tous sont démunis de réseau d'égout et très peu d'entre eux présentent des sols favorables à l'assainissement autonome.

Ce constat conduit à réintégrer ces hameaux en zone (N).

Le règlement du PLU prévoit des règles de gestion des constructions existantes (extensions, réhabilitations, changements de destination).

Seul, le hameau de Grangeon, la Côte et ses alentours présentent des opportunités intéressantes de développement à terme: proximité du village, accès facile par le pont, exposition sud, versant en pente douce, raccordement à l'égout envisagé dans le cadre du schéma d'assainissement.

Cette perspective permet de créer une zone AU (à urbaniser ) sur ce secteur, dans l'attente de la réalisation du réseau d'assainissement.

\*\*\*

# MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE NATUREL

## Gestion des risques

Le PLU met en place les protections imposées par les risques d'inondation (étude PPR) et prend des mesures préservatoires sur certains secteurs considérés comme plus exposés que ne le mentionne le PPR.

## Patrimoine paysager

Le zonage de la commune intègre les enjeux du "grand paysage" avec en particulier:

- la préservation de l'axe visuel de la vallée du Doux,
- le respect des entrées de ville pour préserver l'effet de découverte sur le village
- la protection des terrasses des versants qui font face au village sur la rive gauche du Doux,
- l'arrêt du mitage des zones naturelles
- le suivi architectural des réhabilitations du bâti ancien regroupé ou diffus
- la répartition équilibrée des espaces agricoles, naturels et forestiers.

## Mise en valeur du patrimoine touristique

Malgré un patrimoine naturel intéressant (randonnées, baignade pêche) les retombées de l'activité touristique restent limitées. C'est pourquoi la commune souhaite développer des projets dans ce domaine:

- 7ha ont été acquis par la commune en 1977 dans le cadre d'un projet de valorisation de l'ancienne voie ferrée. Cette emprise peut faire l'objet d'une mise en valeur (VTT, randonnée) dans un cadre intercommunal.
- projets d'aménagements hydrauliques pour améliorer les conditions de baignade et de pêche.
- suivi des projets individuels susceptibles d'avoir un impact touristique significatif pour la commune: ex: Château racheté, projet de séminaires et gîtes, divers changements de destination.

Le PLU réunit les conditions favorables à la réalisation de ces projets.

\*\*\*