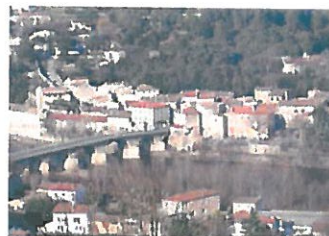


COMMUNE D'UCEL

PLAN LOCAL D'URBANISME

PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Vals les Bains
COMMUNE : Ucel



P.A.D.D

(Projet d'Aménagement et de
Développement Durable)

Les orientations générales

Vu pour être annexé à la
délibération du 10 février 2010

Le Maire.

1. LES ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

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'Ucel

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.

CHOIX DES THEMES RETENUS POUR L'ELABORATION DU PADD

La commune d'Ucel, située en connexion directe avec le bassin économique d'Aubenas et de Vals les Bains, est soumise à une forte pression foncière et résidentielle.

La municipalité souhaite poursuivre un développement démographique maîtrisé en mettant en place une politique de l'habitat et de développement urbain adaptée aux impératifs de développement durable et de mixité urbaine.

Il est effectivement nécessaire de favoriser l'accueil de différentes catégories d'habitants (population jeune notamment) en proposant plusieurs formes d'habitat, en favorisant l'accès à la propriété ainsi que le marché locatif, sous toutes ses formes.

Cette politique de l'habitat et de développement urbain devra toutefois s'inscrire dans un contexte paysager et naturel sensible (lignes de crêtes boisées, points de vue dégagés, le patrimoine bâti de la vallée du Gruel, vieux village à préserver...) et respecter les risques naturels présents sur le territoire.

Le déplacement de la fonction centrale de la commune, au niveau des quartiers de Pont d'Ucel et du Poisson, reste enfin un enjeu primordial, notamment en ce qui concerne la politique d'équipement public, de services à la population et de développement commercial.

La municipalité a ainsi décidé de se pencher sur les thèmes suivants pour l'élaboration de son Projet d'aménagement et de Développement Durable :

- Thème 1 : La politique de l'habitat et de développement urbain
- Thème 2 : L'aménagement des lieux de centralité
- Thème 3 : Les activités économiques, de services et d'équipements
- Thème 4 : L'environnement, les paysages et les risques naturels

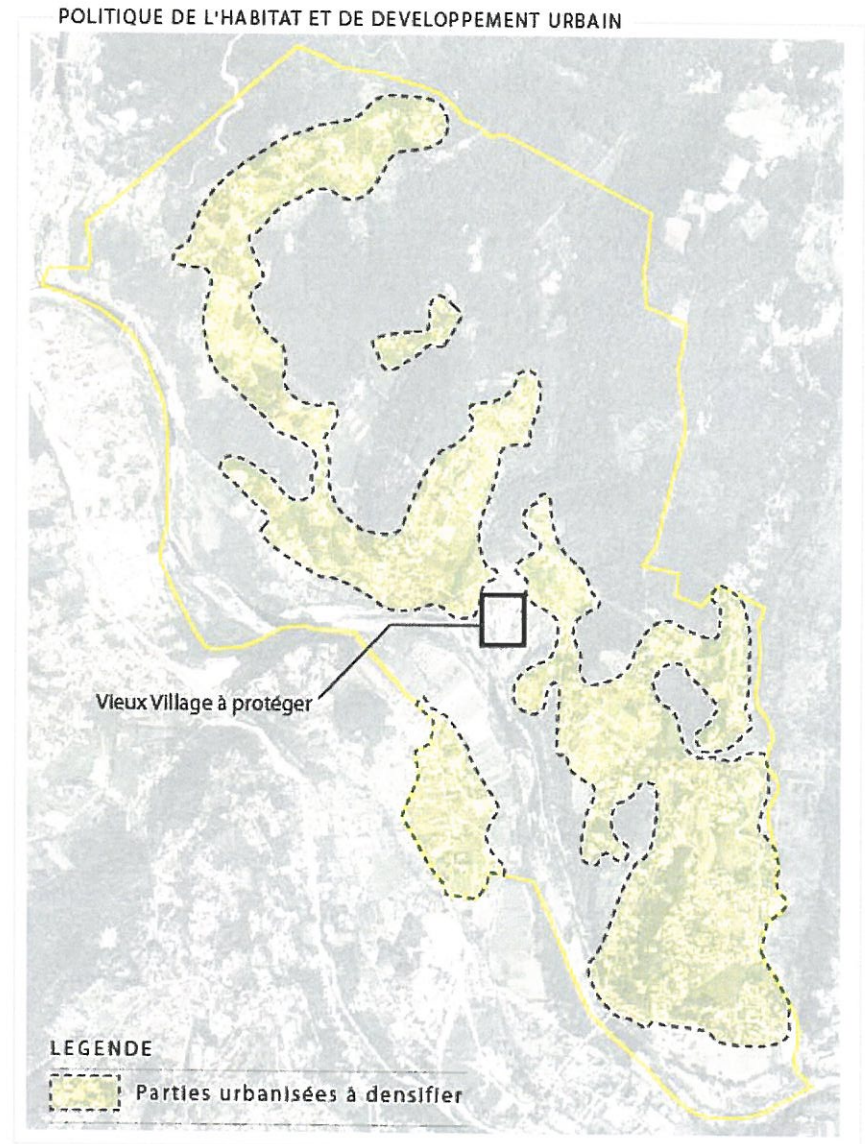
THEME N°1 : LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET DE DEVELOPPEMENT URBAIN

La commune d'Ucel, qui a vu sa population quasiment multipliée par deux en cinquante ans environ (de 1000 habitants en 1962 à 1969 en 2007), présente de nombreux atouts pour un fort développement résidentiel, notamment grâce à sa proximité immédiate du bassin d'emploi d'Aubenas et Vals les Bains et surtout grâce à la qualité de son cadre de vie. L'objectif démographique de la commune est de pouvoir accueillir 2500 habitants à un horizon de 10 ans.

Il devient toutefois impératif de mettre en place une politique de l'habitat et de développement urbain adaptée au contexte socio-économique actuel, notamment en vue d'atténuer le phénomène de vieillissement de la population constatée à Ucel.

Les objectifs sont :

- Proposer plusieurs formes d'habitat :
 - Habitat pavillonnaire plus dense
 - Habitat collectif et/ou semi collectif
 - Habitat collectif dit « de standing »
 - Habitat pavillonnaire aéré
 - ...
- Densifier les zones situées déjà en partie urbanisées et équipées présentant des parcelles libres (les « dents creuses ») et favoriser les opérations d'aménagement d'ensemble (petits lotissements qualitatifs, programmes d'habitat groupé...).
- Permettre le développement de la construction tout en respectant les grandes composantes environnementales et paysagères :
 - Respect des zones naturelles sensibles (espaces boisés, lignes de crête)
 - Prise en compte des risques d'inondation et d'incendie
 - Délimitation des zones constructibles sur les ruptures réelles du territoire (ravins, pentes, espaces boisés, routes ruisseaux,...)
 - Préserver et mettre en valeur le vieux village et le patrimoine bâti de la vallée du Gruel.



THEME N° 2 : L'AMENAGEMENT DES LIEUX DE CENTRALITE

La commune d'Ucel présente une vocation principalement orientée vers le résidentiel. Le cadre de vie, le contexte paysager et l'exposition des terrains ont effectivement permis un essor rapide de la construction individuelle.

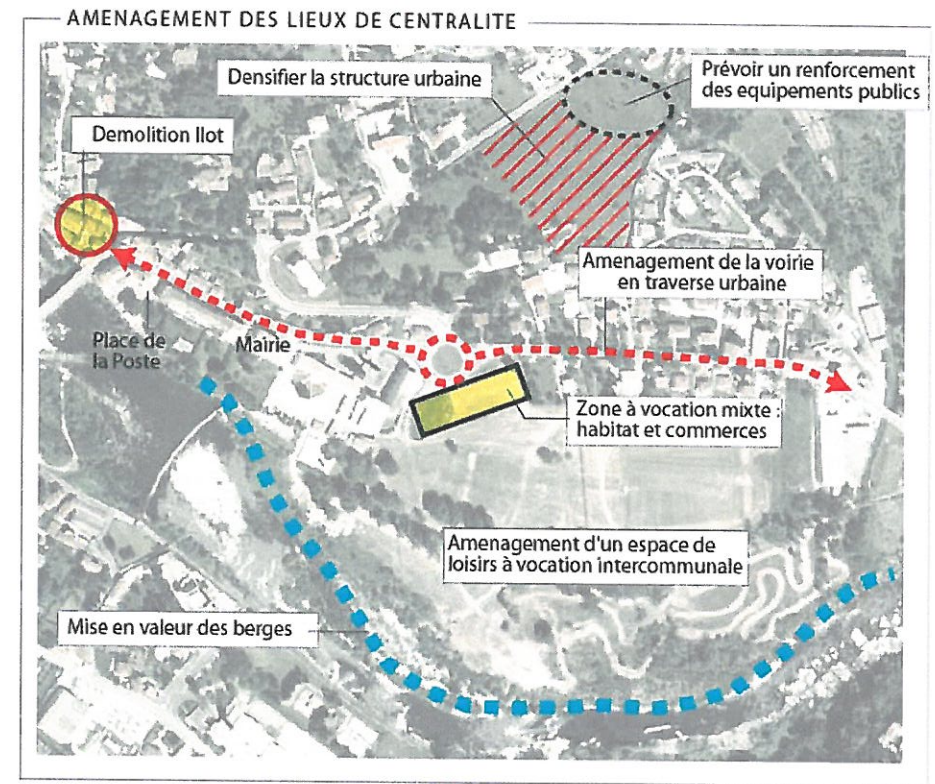
Par ailleurs, on a constaté un déplacement de la fonction centrale du village en plusieurs temps : Du vieil Ucel au Village, puis plus récemment, du Village aux quartiers de Pont d'Ucel.

Les quartiers de Pont d'Ucel sont effectivement en pleine mutation urbaine, mutation qui s'accélère depuis la mise en place de la déviation de Saint Privat et la réduction du trafic routier.

La municipalité souhaite ainsi accompagner cette phase de transition afin de continuer sur une logique d'aménagement qualitatif du cadre de vie.

Les objectifs sont :

- Mettre en valeur et sécuriser l'entrée de ville (côté St Privat) et retraiter la voirie en traverse urbaine entre le pont sur le Jumel et le pont sur l'Ardèche.
- Continuer les efforts d'aménagements urbains entrepris au quartier du Pont d'Ucel (Mise en valeur de la place de la Poste, démolition d'un îlot le long de la RD 578 bis, Aménagement de la place de la Mairie...).
- Aménager l'espace Deydier comme un véritable espace de loisirs à vocation intercommunale.
- Poursuivre la mise en valeur des berges de l'Ardèche.
- Prévoir un renforcement des équipements publics dans le secteur Poisson-Olivet bas.
- Préserver la partie boisée de l'Olivet bas (Cèdres, Pins parasols...).
- Permettre l'accueil de commerces et donner une vocation mixte à la zone située en bordure du giratoire (habitat et commerces).
- Assurer des liaisons piétonnes et cyclables entre les différentes entités qui constituent et constitueront ce quartier.



THEME N° 3 : LES ACTIVITES ECONOMIQUES, DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS

Les activités artisanales et industrielles :

La commune d'Ucel s'inscrit géographiquement entre Aubenas et Vals les Bains. La route départementale 578b assure par ailleurs la liaison entre ces deux territoires, le long de la rivière Ardèche.

Une zone d'activités intercommunale (pays d'Aubenas-Vals) a été aménagée au niveau du lieu-dit Chamboulas, le long de la RD578b.

Cette zone d'activités permet à la communauté de communes d'accueillir plusieurs entreprises (9 lots sur 5,4 hectares) et de répondre à une réelle demande d'installation d'activités industrielles et artisanales.



Site de Chamboulas

Les activités commerciales et de services :

Dans un souci de renforcer le rôle central des quartiers de Pont d'Ucel, la municipalité souhaite favoriser l'implantation de commerces de proximité et de services à la population au niveau du giratoire, dans la partie non inondable de la rivière Ardèche.

Cet objectif est par ailleurs complètement compatible avec un aménagement plus global du quartier (traverse urbaine, aire naturelle de loisirs...) et s'inscrit géographiquement en continuité des aménagements récemment entrepris (Mairie, salle polyvalente...), selon un principe de « grande rue ».

Il est également envisageable de « mixer » l'opération avec des programmes d'habitat, afin d'une part de rentabiliser le terrain disponible et d'autre part d'offrir des logements de qualité et bien situés.

La politique en terme d'équipements :

Le diagnostic communal a mis en avant une forte progression démographique couplée à un certain vieillissement de la population, ainsi qu'à une forte progression des déplacements domicile-travail.

Ces données ne sont pas neutres au niveau de la politique des équipements publics à mettre en place. Les objectifs communaux sont :

- Répondre aux besoins des personnes âgées et leur assurer un service d'équipement public et commercial minimum au niveau des quartiers de Pont d'Ucel.
- Conforter les équipements scolaires et de loisirs.
- Sécuriser et faciliter les déplacements en améliorant les voiries urbaines et rurales (emplacements réservés pour élargissement de voie, créneau de rangement, aires de retournement, petits espaces de stationnement...).
- Assurer la meilleure desserte en réseaux des zones urbanisées et urbanisables (Eau potable, Assainissement, eaux pluviales...).
- Prévoir l'extension du cimetière.

THEME N°4 : L'ENVIRONNEMENT, LES PAYSAGES ET LES RISQUES NATURELS

Comme il a été vu dans le diagnostic, la commune d'Ucel bénéficie d'un cadre de vie naturel privilégié et très bien localisé.

La configuration du territoire implique cependant de prendre en compte les dimensions environnementales, patrimoniales et paysagères.

La municipalité est consciente de ses atouts naturels et souhaite appliquer les orientations suivantes :

- Privilégier, dans la mesure du possible, la protection des lignes de crêtes boisées de toute forme d'urbanisation nouvelle et envisager le classement de certains secteurs sensibles en « espaces boisés classés ».
- Mettre en valeur le patrimoine bâti de la vallée du Gruel.
- Mettre en valeur et préserver les abords du vieil Ucel, site inscrit et véritable témoin architectural de la commune.
- Maintenir la zone agricole de Dugradus et afficher sa double vocation (espaces de loisirs et sportifs et zones agricoles)
- Encourager les démarches visant à entretenir et développer les chemins de randonnées.
- Respecter les préconisations issues du plan de prévention des risques naturels d'inondation (PPRi).
- Prendre en compte les impératifs de lutte contre les incendies (pistes forestières, hydrants, plates formes de retournement...).

