

NOTICE EXPLICATIVE

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 PLU

Le Plan local d'urbanisme de la commune en date du 22 mai 2006 identifie l'emplacement réservé N°4 comme étant un emplacement dédié à « l'aménagement d'une zone à vocation d'espace et d'équipement public. »

La vocation de cet emplacement a été modifiée, elle devient désormais, par délibération en date du 5 décembre 2011, espace dédié à la construction de logements en accession sociale.

L'emplacement concerné est constitué des parcelles D145 et D146 au lieudit « Le Fort ».

Ce registre est mis à votre disposition du 20 décembre 2011 au 20 janvier 2012 pour consigner vos observations.



*Lu pour valoir
Avec et en
délibération du
6 février 2012*

Reçu à la Sous-Préfecture
de LARGENTIERE

- 8 FEV, 2012

COMMUNE DE VESSEAUX

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU



DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Aubenas

COMMUNE : Vessey

Dossier administratif :

Révision simplifiée n°1
Révision simplifiée n°2

COMMUNES ARRIVEE
12 Juin 2008
S.L.T.

Vu pour être annexé à la
délibération du 21/02/2008



Le Maire

1 / RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas 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 ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet, d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

2 / INTRODUCTION GENERALE

La prescription de la révision simplifiée du PLU :

La commune de Vesseaux a décidé, par délibération du conseil municipal du 12 mars 2007, de prescrire une procédure de révision simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU), telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

La municipalité a ainsi décidé d'engager cette procédure afin de permettre :

- Objet n°1 : La construction d'une maison de retraite au lieu-dit « Champlong ».
- Objet n°2 : La rectification d'une erreur matérielle dans le tracé de la zone à vocation touristique du Taillé (zone NL) lors de la dernière révision du PLU approuvée le 22 mai 2006.

Commune de Vesseaux
12 mai 2007
PLU
REVISION SIMPLIFIEE

3 / EXPOSE DES MOTIFS (Source : Etude CROSMS - Thalès Consultants)

La révision simplifiée n°1 :

La construction d'une maison de retraite au lieu-dit « Champlong »

Présentation générale :

Depuis le 1er janvier 2005, la gestion de la maison de retraite a été reprise par le CCAS (Centre Communal d'Action Sociale) de la commune de Vesseaux.

Une convention tripartite pluriannuelle a été signée à la même date faisant de la maison de retraite Bon Repos, un EHPAD (Etablissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes).

L'EHPAD Bon Repos a une capacité de 40 lits. Ce bâtiment du 19ème siècle a été modifié et modernisé à plusieurs reprises au fil des ans mais l'amélioration du confort des résidents et de la qualité du travail du personnel, ne peut passer maintenant que par la construction d'un nouveau bâtiment.

Le CCAS a donc pris la décision de réaliser cette opération sur un terrain mis à disposition par la Commune de Vesseaux.

Compte tenu de la capacité de l'EHPAD qui rend sa gestion difficile et de la demande dans ce domaine, le CCAS souhaite ajouter au bâtiment de l'EHPAD, un logement foyer de 30 lits.

Ce dernier bénéficierait des services de l'EHPAD : Direction, restauration, blanchisserie, animation.

Lors de sa séance du 19 juillet 2006, le CCAS a ainsi décidé la réalisation :

- D'une construction neuve pour la maison de retraite Bon Repos, comprenant 40 lits dont 12 à 14 aménagés pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.
- D'un logement-foyer de 30 places.

Le lieu d'implantation :

Le terrain mis à disposition par la commune, d'une superficie d'environ 8000 m², se trouve à l'est de la RN 304, derrière la cave coopérative, à environ 300 mètres du centre du Bourg.

Le projet :

Le projet consiste en :

- La construction d'un nouveau bâtiment qui comprendra le même nombre de lits (40) dont un CANTOU (Centre d'Activités Naturelles Tirées d'Occupations Utiles) d'une douzaine de lits.

Le Conseil Général à travers le schéma départemental en faveur des personnes âgées, a décidé de favoriser l'accueil des personnes âgées atteintes par la maladie d'Alzheimer (15% de la population de plus de 85 ans, soit environ 2000 personnes).

Le projet de CANTOU du nouveau bâtiment de l'EHPAD Bon Repos s'inscrit dans ce cadre, en prévoyant l'accueil d'une douzaine de personnes.

- La construction d'un logement -foyer de 30 lits sur le même terrain de façon à :
 - Optimiser les coûts d'investissement de fonctionnement de l'EHPAD.
 - Répondre à la demande constante d'un hébergement de ce type face à la diminution importante de places dans l'Ardèche et particulièrement sur les aires urbaines de Privas et d'Aubenas.

Le bâtiment du logement-foyer sera implanté sur le même terrain que l'EHPAD, avec un bâtiment technique de jonction dans lequel on retrouvera les services communs.

Commune de Vesseaux
12 Juin 2008



Le caractère d'intérêt général du projet nécessitant la révision simplifiée du PLU :

L'ensemble EHPAD et logement-foyer, permettra :

- D'utiliser l'EHPAD comme centre de ressources aussi bien pour les résidents du foyer que pour les personnes âgées à domicile.
- De créer un pôle personnes âgées en lien avec les activités du village et de développer les relations intergénérationnelles avec :
 - Les écoles.
 - Les clubs.
 - La bibliothèque.
 - Les associations (notamment les Aînés)
- De faciliter les contacts entre personnes âgées dépendantes et non dépendantes et de préparer ces dernières à l'éventualité d'avoir à rentrer dans l'EHPAD.
- De maintenir dans le logement-foyer un GMP inférieur à 300.
- De créer un certain nombre d'emplois dans une petite commune où l'EHPAD est le principal employeur.

Voir « l'étude des besoins » dans la notice de présentation du projet qui justifie l'intérêt de cette nouvelle structure.

Le projet architectural :

L'équipement sera implanté préférentiellement au nord du terrain permettant, suivant le souhait de la Commune de Vesseaux, de localiser son entrée à proximité des futures aires de stationnement (cars, taxi, ambulance...).

Une nouvelle voie d'accès au terrain et à l'équipement est prévue dans le projet.

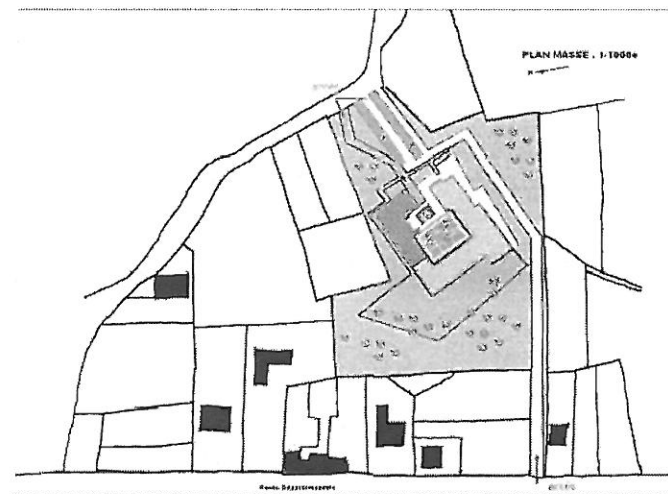
Cette localisation et l'organisation de l'équipement permettent de minimiser l'impact visuel des bâtiments agricoles, à l'ouest et à l'extrémité du site aménagé en parc.

L'accès à l'EHPAD se fait par la nouvelle voie avec l'aménagement :

- d'une aire de stationnement (21 places) avec plantations en bordure de l'entrée principale.
- d'une cour de service pour les locaux techniques et de maintenance.
- d'un espace de livraison pour la cuisine centrale.

Le Foyer Logements fonctionnera de manière indépendante avec son entrée spécifique. IL est relié aux espaces de la vie communautaire de l'EHPAD, et notamment, avec la salle à manger et avec les services généraux, par un couloir longeant le patio du CANTOU.


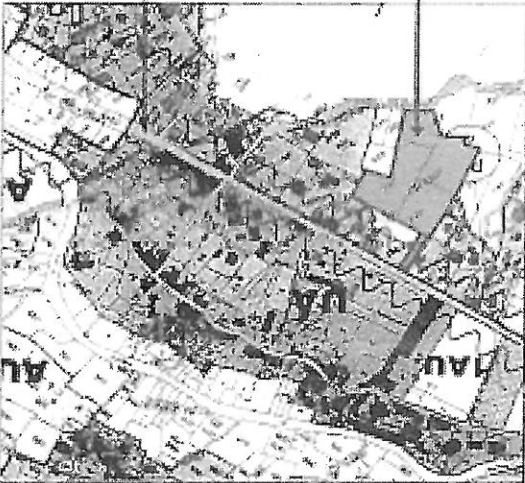
Voir la notice de présentation pour l'étude détaillée du projet architectural.



Source : Dossier CROSMS

REANIMÉ DÉPARTEMENT
21 JUIL 2008

PLAN DE SITUATION

<p>LE TERRAIN ET SON ENVIRONNEMENT</p> 		
<p>Route Départementale</p> <p>TERRAIN D'IMPLANTATION DU PROJET</p>  <p>CENTRE DU VILAGE</p>		
<p>PLAN DE SITUATION - 1/5000È</p>		
<p>Idée Première, Vronique Gages, architecte dplg, architecte-programmiste.HQE</p>		

12 Juin 2008
Mairie de ARRIÈRE

La révision simplifiée n°2 :

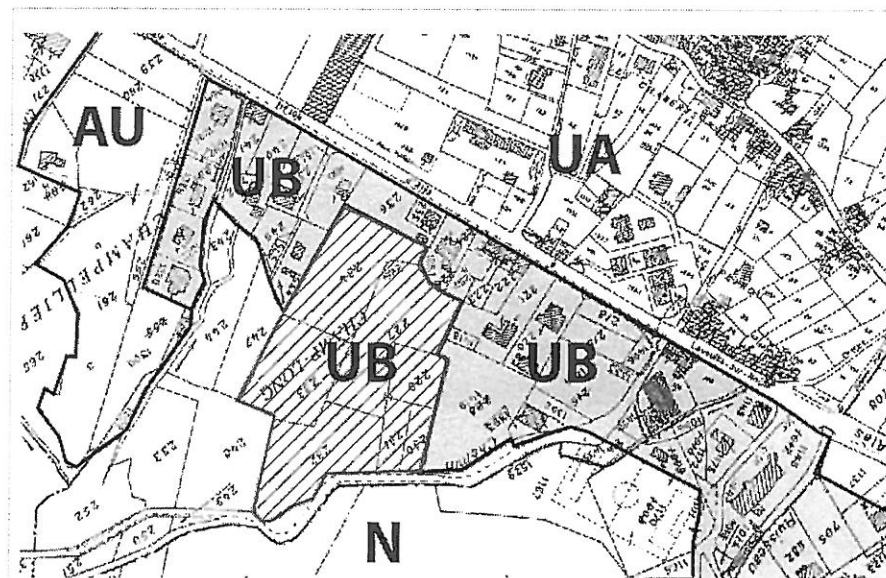
La rectification d'une erreur matérielle

Lors de la révision globale du PLU approuvée le 22/05/2006, une zone naturelle à vocation touristique (NL) a été tracée afin de prendre en compte le complexe touristique « du Taillé ».

Le tracé de la zone NL n'a en revanche pas tenu compte de la totalité du complexe touristique et une partie du centre a ainsi été exclue.

La présente révision simplifiée n°2 a ainsi pour seul objectif d'agrandir la zone NL sur les parcelles 118, 119, 204, 205, 216 et 212 au détriment de la zone N afin de rectifier cette erreur matérielle de tracé.

Cet ajustement de zonage, afin de correspondre à la réalité du complexe touristique, représente une taille limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.



Parcelles classées en UB suite à la révision simplifiée du PLU

4 / LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Seuls le zonage et le rapport de présentation du PLU seront modifiés.

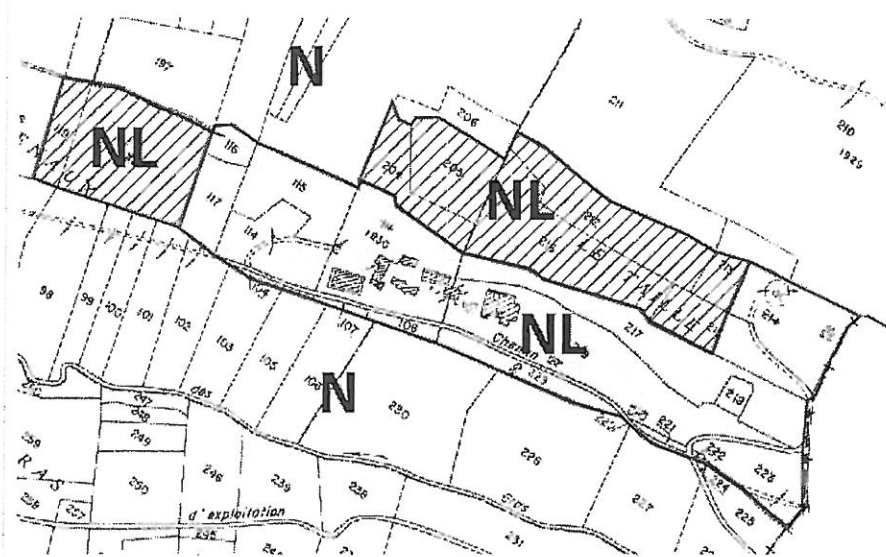
Le rapport de présentation :

Le présent dossier administratif sera intégré dans le rapport de présentation afin d'explicitier les modifications apportées au document d'urbanisme par la procédure de révision simplifiée.

Le zonage du territoire :

Pour la révision simplifiée n°1, la zone UB est étendue au détriment de la zone N sur les parcelles n° 229-230-231-1705-1706-1707-1708-1709-1710-1711.

Pour la révision simplifiée n°2, la zone NL est étendue au détriment de la zone N au niveau du lieu-dit « Le Taillé » sur les parcelles n° 118 - 216 - 212 - 119 - 204 - 205.



Parcelles classées en NL suite à la révision simplifiée du PLU

12/01/2008
 0112
 0112

COMMUNE DE VESSEAUX

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU

**Centre
Communal
d'Action
Sociale de
VESSEAUX**

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Aubenas
COMMUNE : Vesseaux

NOTICE DE PRESENTATION
REVISION SIMPLIFIEE N° 1

Vu pour être annexé à la
délibération du 21/02/2008

Le Maire



[Handwritten signature]

*COPIE
12
12*



Centre Communal d'Action Sociale de VESSEAUX

DOSSIER CROSMS *Projet de création d'un logement- foyer de 30 lits*

Document préparé par :

THALÈS
consultants

24, av Joannès Masset
Bât. 3 - 69009 LYON
S.A. au capital de 40 000 €
RCS Lyon 429 087 703

Tél. 04 72 85 63 80
Fax 04 72 85 63 89
contact @ thales - consultants . com

12 mai 2009
Mairie de Vesseaux

<p>Mairie 07200 VESSEAUX tél. : 04 75 93 40 09 fax : 04 75 93 01 28 mail : maison.retraite.bonrepos@wanadoo.fr</p>
--

SOMMAIRE

AVANT PROPOS	4
A - LE DEMANDEUR	5
B - LE PROJET	6
1. Rappel Historique	6
2. La commune de Vesseaux	6
2.1. Situation géographique	6
2.2. Population	7
2.3. Equipements	7
3. Le lieu d'implantation	8
4. Le projet	8
5. Un EHPAD et un logement-foyer	9
6. Un ensemble cohérent au service des personnes âgées	9
C - L'ETUDE DES BESOINS	11
1. L'Ardèche, dans la région Rhône Alpes	12
2. Les aires urbaines de Privas et d'Aubenas	13
3. Répartition des personnes âgées entre les différents types d'établissements	13
4. Evolution des logements Foyers vers l'EHPAD	14
5. Evolution des besoins en hébergement en logement-foyer	15
D - LE PROJET ARCHITECTURAL	18
1. SITUATION ET ENVIRONNEMENT	18
2. IMPLANTATION DE L'EQUIPEMENT	18
3. ORGANISATION DU BÂTIMENT	18
3.1. Accès à l'EHPAD	18
3.2. Accès aux FOYER-logements	19
3.3. Organisation du FOYER-LOGEMENTS	19
En RDC et R+1 avec :	19
4. Synergie entre le foyer logement et son voisin l'ehpad	19
5. ORGANISATION DE L'HERBERGEMENT DU FOYER-LOGEMENT	19
6. le détail des surfaces	20
7. Plan de situation	21
8. Plan de masse	22
9. Plan des différents niveaux	23

E – LE PROJET D'ETABLISSEMENT	24
F – LE PERSONNEL	25
G – LE DOSSIER FINANCIER	26
1. LE PLAN DE FINANCEMENT	26
2. LE BUDGET PREVISIONNEL	28
ANNEXE	29
1. Annexe 1	29
2. Annexe 2	30
3. annexe 3	32

01/09/2012
 12:11:11
 CROSMIS
 APPROUVE

AVANT PROPOS

L'EHPAD, Bon Repos, géré par le CCAS de la commune de VESSEAUX (Ardèche), a une capacité de 40 lits.

Le bâtiment du 19^{ème} siècle a été modifié et modernisé à plusieurs reprises au fil des ans mais l'amélioration du confort des résidents et de la qualité du travail du personnel, ne peut passer maintenant que par la construction d'un nouveau bâtiment.

Le CCAS de VESSEAUX a donc pris la décision de réaliser cette opération sur un terrain mis à disposition par la Commune de VESSEAUX.

Compte tenu de la capacité de l'EHPAD (40 lits) qui rend sa gestion difficile et de la demande dans ce domaine, le CCAS souhaite ajouter au bâtiment de l'EHPAD, un logement-foyer de 30 lits.

Ce dernier bénéficierait des services de l'EHPAD : Direction, restauration, blanchisserie, animation.

Le présent dossier, présenté au CROSMS, concerne donc, la création des 30 lits du logement-foyer.

Mais compte tenu de la proximité des deux établissements et de la simultanéité des opérations de construction, ce dossier comportera de loin en loin des informations sur l'EHPAD Bon Repos.

A- LE DEMANDEUR

La gestion de la maison de retraite Bon Repos, a été transférée au CCAS de la commune de Vesseyeux au mois de janvier 2005.

Le Conseil d'Administration du CCAS, est composé de :

- Président : BEAUME Emile
- Membres du Conseil Municipal :
COFFIN Jean, PAILHES Hélène, MATHON Michel
- Membres hors Conseil Municipal :
LEYNAUD Marie-Hélène, MATHON Marinette, PELLIER Odette.

Lors de sa séance du 19 juillet 2006, le CCAS de la commune de Vesseyeux a décidé la réalisation :

- d'une construction neuve pour la maison de retraite Bon Repos, comprenant 40 lits dont 12 à 14 aménagés pour des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer.
- d'un logement-foyer de 30 places, objet de la présente demande

*Commune de Vesseyeux
12 Juin 2006*

B - LE PROJET

1. RAPPEL HISTORIQUE

Au début du 19^{ème} siècle, le curé de Vesseaux fait édifier une école et un couvent, dont les bâtiments sont agrandis au fil des ans jusque vers 1870.

Le couvent ayant déménagé, les locaux commencent à accueillir des parents âgés des religieuses et des prêtres.

La direction est assurée depuis les années 1980 par du personnel laïque.

L'Association Cévenole (07130 Saint Peray) émanation de la congrégation religieuse, est propriétaire de l'ensemble immobilier. Elle loue les locaux à l'Association Bon Repos, créée en 1974 (JO du 22.12.1974), qui gère la maison de retraite.

Une convention d'Aide Sociale est signée avec le Département le 11 juillet 1975.

Une section de cure médicale de 17 lits et un forfait soins pour les 23 lits restant, sont accordés en 1991 puis en 1994.

Un plan de modernisation des locaux est mis en œuvre en plusieurs phases : 1982, 1992, 1997.

Actuellement, l'établissement comprend 28 chambres à 1 lit et 6 chambres à 2 lits, sur 3 niveaux.

2. LA COMMUNE DE VESSEAUX

2.1. Situation géographique

Elle fait partie de l'arrondissement de Privas et du canton de Vals-les-Bains.

Elle est traversée par la RN 304, principal axe de communication entre Aubenas à 10 Km et la Vallée du Rhône, via Privas, à 20 Km.

Elle est entourée par les communes de :

Saint Andéol de Vals, Saint Etienne de Boulogne, Saint Michel de Boulogne, Saint Laurent sous Coiron, Saint Julien du Serre, Saint Privas, Lussas.

2.2. Population

Depuis 1970, la population de VESSEAUX a augmenté passant de 750 à plus de 1650 aujourd'hui.

Cette croissance est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants, principalement à cause de la proximité d'Aubenas.

Les moins de 20 ans, représentent 25% de la population.

Les 20 à 59 ans, 50%

Les plus de 60 ans, 25%

2.3. Equipements

La commune de VESSEAUX, proche d'Aubenas à 10 Km, est desservie par une ligne d'autocar.

Elle comprend les équipements suivants :

Commerce :

- une supérette
- un tabac presse
- une boulangerie
- une boucherie
- un salon de coiffure
- un magasin de fruits et légumes
- un restaurant

Service

- 2 médecins
- 5 infirmières
- 1 pharmacien à St Privat
- 1 kinésithérapeute
- 1 bureau de poste
- 1 cabinet d'assurances

Artisans

Garage, électricien, ébéniste, plombier, maçon, taxi, serrurier, 2 peintres, chauffage, électricité, 2 menuisiers, jardins-paysage

3. LE LIEU D'IMPLANTATION

Le terrain mis à disposition par la commune de VESSEAUX, d'une superficie d'environ 13 000 m², se trouve à l'est de la RN 304, en face de l'école maternelle publique, au quartier « Champlong », à environ 600 mètres du centre du Bourg.

La commune a décidé le 22 janvier 2003, de se doter d'un plan local d'urbanisme, afin de répondre aux objectifs suivants :

- maîtriser le développement de la construction,
- adapter le niveau d'équipement et de services aux besoins de la population
- se replacer dans une logique intercommunale, notamment en ce qui concerne la déviation de la RN 304
- assurer une meilleure insertion de la RN 304 dans la partie urbanisée de la commune
- protéger et mettre en valeur les parties remarquables de la commune

4. LE PROJET

Depuis le 1^{er} janvier 2005, la gestion de la maison de retraite a été reprise par le CCAS de la commune de VESSEAUX.

Une convention tripartite pluriannuelle a été signée à la même date faisant de la maison de retraite Bon Repos, un EHPAD.

Ce document prévoit 6 objectifs stratégiques pour l'établissement.

1. adapter l'établissement à la population, mettre en place une unité protégée
2. améliorer la qualité de vie des résidents
3. améliorer la permanence des soins et former le personnel
4. augmenter les actions de préservation des liens sociaux et intergénérationnels, intégration de l'établissement dans un réseau gérontologique
5. prévenir les pertes d'autonomie et réaliser un accompagnement performant dans la dépendance
6. assurer une fin de vie la plus sereine possible pour les résidents et leur famille et le personnel

5. UN EHPAD ET UN LOGEMENT-FOYER

Compte tenu de l'âge et de la structure du bâtiment actuel, le CCAS de la commune de VESSEAUX a décidé :

- la construction d'un nouveau bâtiment que comprendra le même nombre de lits (40) dont un cantou d'une douzaine de lits.

Le Conseil Général à travers le schéma départemental en faveur des personnes âgées, a décidé de favoriser l'accueil des personnes âgées atteintes par la maladie d'Alzheimer (15% de la population de plus de 85 ans, soit environ 2000 personnes)

Le projet de cantou du nouveau bâtiment de l'EHPAD Bon Repos s'inscrit dans ce cadre, en prévoyant l'accueil d'une douzaine de personnes.

- la construction d'un logement –foyer de 30 lits sur le même terrain de façon à :
 - optimiser les coûts d'investissement de fonctionnement de l'EHPAD (administration, cuisine, blanchisserie, entretien, animation)
 - répondre à la demande constante d'un hébergement de ce type face à la diminution importante de places dans l'Ardèche et particulièrement sur les aires urbaines de Privas et d'Aubenas

Le bâtiment du logement-foyer sera implanté sur le même terrain que l'EHPAD, avec un bâtiment technique de jonction dans lequel on retrouvera les services communs.

6. UN ENSEMBLE COHERENT AU SERVICE DES PERSONNES AGEES

Cet ensemble EHPAD et logement-foyer, permettra :

- d'utiliser l'EHPAD comme centre de ressources aussi bien pour les résidents du foyer que pour les personnes âgées à domicile.

Outils
 12
 2007-2010
 2007-2010

- de créer un pôle personnes âgées en lien avec les activités du village et de développer les relations intergénérationnelles avec :
Les écoles, les clubs, la bibliothèque, les associations (notamment les Aînés)
- de faciliter les contacts entre personnes âgées dépendantes et non dépendantes et de préparer ces dernières, à l'éventualité d'avoir à rentrer dans l'EHPAD ; à cet égard il faut noter l'importance des activités d'animation notamment celle du jardinage et d'animaux de ferme prévue dans le projet de l'EHPAD
- de maintenir dans le logement-foyer un GMP inférieur à 300
- de créer un certain nombre d'emplois dans une petite commune où l'EHPAD est le principal employeur

C - L'ETUDE DES BESOINS

L'enquête EHPA réalisée par la DRESS au 31.12.2003, indique que 10% des personnes âgées de plus de 75 ans, en France, vivent dans un établissement spécialisé.

	Effectifs accueillis 1994		Effectifs accueillis 2003		Evolution 1994/2003	
	Effectif	%	Effectif	%	Effectif	%
Logement-foyer	154 000	26%	149 800	23%	-4 600	-3%
Maison de retraite rattachée à un hôpital	94 200	16%	93 300	14%	-900	-1%
Maison de retraite autonome	281 000	47%	322 200	50%	41 200	15%
Résidence d'hébergement temporaire*	2 700	0%	2 000	0%	-700	-26%
	68 000	11%	76 700	12%	8 700	13%
Ensemble des établissements						
D'hébergement pour personnes âgées	600 400	100%	644 000	100%	43 600	7%

* Les résidents d'hébergement temporaire ne sont pas les seuls établissements à proposer ce type d'hébergement : les résidents peuvent être hébergés de manière temporaire dans les autres catégories d'établissements.

Données au 31 décembre 1994 et 31 décembre 2003

Champ : France entière

Sources : enquêtes EHPA, Drees

007
 12
 2003
 2003
 2003

Ce tableau fait apparaître les évolutions suivantes entre 1994 et 2003 :

- globalement, la population accueillie a augmenté de 7 %
- les maisons de retraite ont vu leur effectif augmenter de 15% et accueillent la moitié des personnes âgées concernées
- les logements foyers, en 10 ans, **ont vu leur effectif quasiment stable** avec une baisse d'à peine 3%, et continuent d'accueillir près du ¼ des personnes âgées en établissements.

La durée moyenne du séjour est de plus de 5 ans ; quand aux causes de sortie, si 47% sont dues au décès et 13% au retour vers le domicile, **25% concerne un départ vers une maison de retraite.**

On voit ainsi l'intérêt qu'il y a d'avoir un logement-foyer proche des EHPAD.

1. L'ARDECHE, DANS LA REGION RHONE ALPES

En 1999, 878 000 personnes de plus de 65 ans vivent dans la région Rhône Alpes (soit 16,6% de la population totale)

Dans les 20 prochaines années, la population globale va croître de 12%, la population des plus de 65 ans, va croître de 50%.

Dans l'Ardèche, avec 58 470, les personnes âgées de plus de 65 ans, représentent 20,4% de la population globale, soit le chiffre le plus élevé de la région Rhône Alpes.

Effectif des personnes de plus de 65 ans selon le sexe et la département

Sources : INSEE, RP 1999 – Trailement – O.R.S. Rhône Alpes

	Population des 65 ans et plus			Population totale	Part des 65 ans et plus dans la population totale (%)
	Hommes	Femmes	Ensemble	Ensemble	Ensemble
Ain	31 853	43 379	75 232	515 478	14,6%
Ardèche	24 592	33 878	58 470	286 160	20,4%
Drôme	32 367	44 713	77 080	437 817	17,6%
Isère	64 512	91 277	155 789	1 093 786	14,2%
Loire	53 734	81 183	134 917	728 870	18,5%
Rhône	91 574	139 289	230 863	1 578 423	14,6%
Savoie	24 837	35 824	60 661	373 350	16,2%
Haute-Savoie	34 880	49 863	84 743	631 963	13,4%
Rhône Alpes	358 349	519 406	877 755	5 645 847	15,6%

2. LES AIRES URBAINES DE PRIVAS ET D'AUBENAS

Compte tenu des contraintes de l'Insee, le choix a été fait d'étudier l'évolution des besoins et des capacités d'hébergement des aires urbaines de Privas et d'Aubenas, dans la mesure où VESSEAUX bien qu'appartenant à celle d'Aubenas se trouve entre ces deux territoires (voir carte en annexe)

3. REPARTITION DES PERSONNES AGEES ENTRE LES DIFFERENTS TYPES D'ETABLISSEMENTS

	Rhône Alpes	Ardèche	Aires Urbaine Privas-Aubenas	Privas-Aubenas après CTP
Population +65ans	897 000	56 600	12 000	12 000
EHPAD + USLD	49 100 5,4%	4 345 7,6%	728 6%	1 132 9,4%
Logement-foyer	17 000 1,9%	2 232 3,9%	559 4,6%	115 1,2%

4. EVOLUTION DES LOGEMENTS FOYERS VERS L'EHPAD

En Ardèche

Compte tenu de la signature au cours de nombreuses conventions tripartites le nombre de lits en logement-foyer se trouve en fortes diminution dans le département de l'Ardèche.

Cette évolution concerne :

- dans le public
 - 14 établissements sur 20
 - soit **1 158 lits** sur 1 513 (**76,5%**)
- dans le privé
 - 7 établissements sur 12
 - soit **561 lits** sur 719 (**78%**)
- Total
 - 21 établissements sur 32
 - soit **1 719 lits** sur 2 232 (**77%**)

Il reste donc, au titre des logements foyers, **513 lits** (public 355, privé 158)

Soit un taux d'équipement qui passe de 3-8 lits pour 100 personnes âgées, de 65 ans et plus à 0,8 lit

Sur les aires Urbaines de Privas et Aubenas

- dans le public
 - 259 lits** sur **307** passent en EHPAD
- dans le privé
 - 200 lits** sur **307** passent en EHPAD
- soit un total
 - de **459 lits** sur **614**

Il reste donc, au titre des logements foyers, **155 lits** (public 48, privée 107)

Soit un taux d'équipement de 1,2 lit pour 100 personnes âgées de 65 ans et +

5. EVOLUTION DES BESOINS EN HEBERGEMENT EN LOGEMENT-FOYER

Département de l'Ardèche

Tableau 1

	2005			2010			2020		
	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total
65 à 75 ans	13 770	15 349	29 119	13 365	14 838	28 203	19 927	21 628	41 555
					-3,3%	-3,1%		+45,7%	+47,3%
+75 ans	11 309	18 899	30 153	30 153	20 628	33 336	14 098	22 241	36 339
					+9,4%	+10,5%		+7,8%	+9%
Total	25 079	34 193	59 272	59 272	35 466	61 539	34 025	43 869	77 894
					+3,8%	+3,8%		+23,6	26,5%

Aires Urbaines Privas – Aubenas

Tableau 2

	2005			2010			2020		
	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total	Homme	Femme	Total
65 à 75 ans	2 861	3 473	6 334	2 860	3 192	6 052	4 296	4 889	9 185
					-8%	-4,4%		+53%	+51,7%
+75 ans	2 065	3 633	5 698	2 706	4 391	7 097	3 079	4 688	7 767
					+20,8%	+24,5%		+6,7%	+9,4%
Total	4 926	7 106	12 032	5 566	7 583	13 149	7 375	9 577	16 952
				+13%	+6,7%	+9,2%	+32,5%	+26,2%	+29,9%

2010

- La population des 65/75 baisse légèrement (-4,4%)
- La population des +75 augmente beaucoup (+24,5%)
- Femmes 65/75 baisse sensible (-8%)
- Femmes +75 augmentation forte (+20,8%)

2020

- La population des 65/75 forte hausse (51,7%)
- La population des +75 hausse moyenne (+9,4%)
- Femmes 65/75 forte hausse (53%)
- Femmes +75 hausse augmentation moyenne (+6,7%)

à voir que % de la population de 2005 en foyer applique le même % en 2010 et 2020.

www.ardeche.equipement.gouv.fr

A la lecture du tableau 2, on constate qu'en 2010, la population des + de 65 ans augmente de 9,2%, avec une forte hausse des 75 ans et plus (24,5%)

- En 2020, la population des 65 ans et plus, augment de près de 30% avec une hausse plus modérée des 75 ans et plus (9,4%)
- l'enquête EPHA de la DRASS Rhône Alpes fait apparaître que les résidents des logements foyers sont des femmes pour 75% dont l'âge moyen est de 82 ans ; si on observe plus spécialement cette catégorie de population, dans le tableau 2, on constate qu'en 2010, l'augmentation des femmes de plus de 75 ans est de 21% et qu'elle est encore de 6,7% en 2020.

Dans la mesure où le nombre de lits en logement-foyer en 2005, avec 614 lits représente 5,10% des personnes âgées de 65 ans et plus, les besoins seront de 670 lits en 2010 (plus 56 lits) et 865 lits en 2020 (plus 195 lits)

A ce chiffre, s'ajoute le déficit en lits créé pour le passage en EHPAD d'un nombre important de logement-foyer, alors que la demande pour ce type d'établissement reste stable depuis une dizaine d'année.

Par ailleurs, les EHPAD accueillent des personnes âgées de plus en plus dépendantes et compte tenu de l'augmentation forte des personnes âgées, il y a place, à côté du maintien à domicile pour des solutions en logements-foyer installés dans des lieux de vie, proche d'EHPAD dont ils utiliseraient les services (restauration, blanchisserie, animations).

Enfin, comme le montre les chiffres de l'EHPAD « Bon Repos » de VESSEUX notamment, 3 facteurs difficiles à mesurer, viennent augmenter la demande d'accueil en logement-foyer :

- Le retour dans la région, des personnes parties pour des maisons professionnelles.
- L'arrivée de parents âgés d'enfants venus s'installer dans la région pour des raisons professionnelles.
- Les demandes de résidents de résidences secondaires qui en vieillissant, sont à la recherche d'un hébergement compatible avec leurs besoins de logement plus petit et sécurisé.

A l'EHPAD Bon Repos, les résidents viennent à :

- 48 % de la commune
- 32% d'autres communes de l'Ardèche
- 20% d'autres départements

- les logements foyers on vu leur effectifs quasiment stable de 1994 à 2003
- 25% des départs des logements-foyers se sont vu en EHPAD
- dans l'Ardèche, les personnes âgées de plus de 65 ans, représentent 20,4% de la population globale (taux de plus élevé de la région Rhône Alpes)
- sur le territoire des aires urbaines de Privas et d'Aubenas, après signature des conventions tripartites en cours, le taux d'équipements en logements-foyers sera de 1,2 lit pour 100 personnes âgées de plus de 65 ans.
- Sur le territoire des aires urbaines de Privas et d'Aubenas
En 2010, l'augmentation du nombre de femmes de plus de 75 ans est de 21% et de 6,7% en 2020
- 20 % des résidents de la maison de retraite Bon Repos, viennent d'autres départements

6. LE DETAIL DES SURFACES

NIVEAU 0 - FOYER-LOGEMENT

espaces	surface	nombre	total
---------	---------	--------	-------

hébergement				total
hall	15,00	1	15,00	
local de service	24,00	1	24,00	
logement T1	22,00	15	330,00	
dégagement	103,00		103,00	
SOUS-TOTAL GENERAL			472,00	

SOUS-TOTAL GENERAL			472,00
---------------------------	--	--	---------------

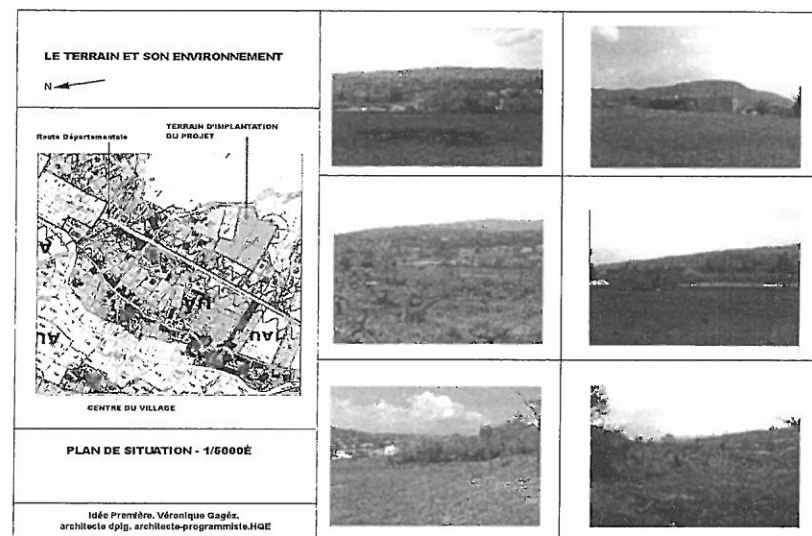
NIVEAU 1 - FOYER-LOGEMENT

espaces	surface	nombre	total
---------	---------	--------	-------

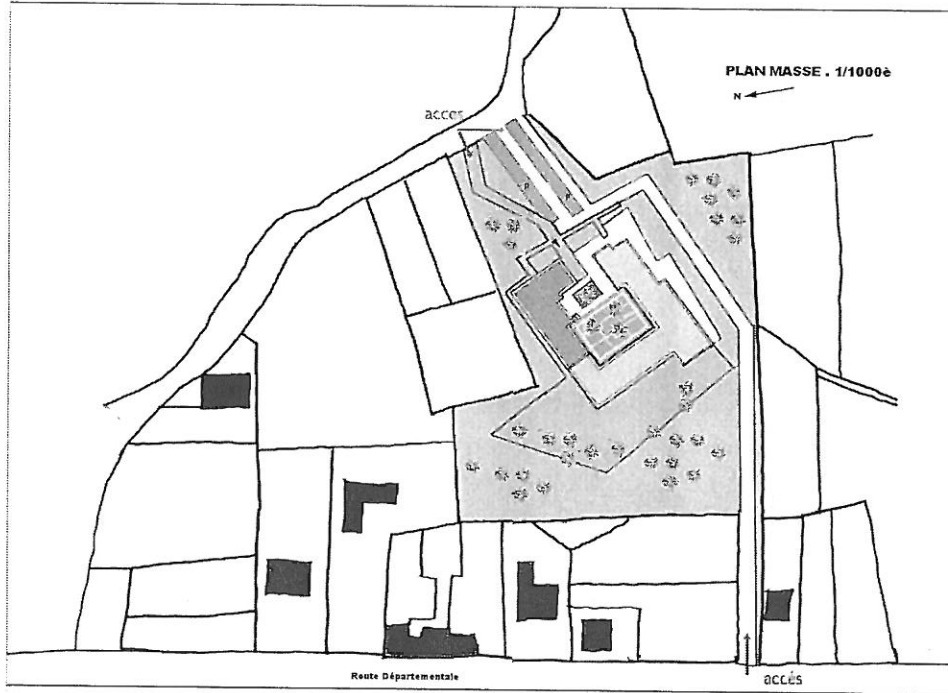
hébergement				total
hall	15,00	1	15,00	
local de service	24,00	1	24,00	
logement T1	22,00	15	330,00	
dégagement	103,00		103,00	
SOUS-TOTAL GENERAL			472,00	

SOUS-TOTAL GENERAL			472,00
---------------------------	--	--	---------------

7. PLAN DE SITUATION

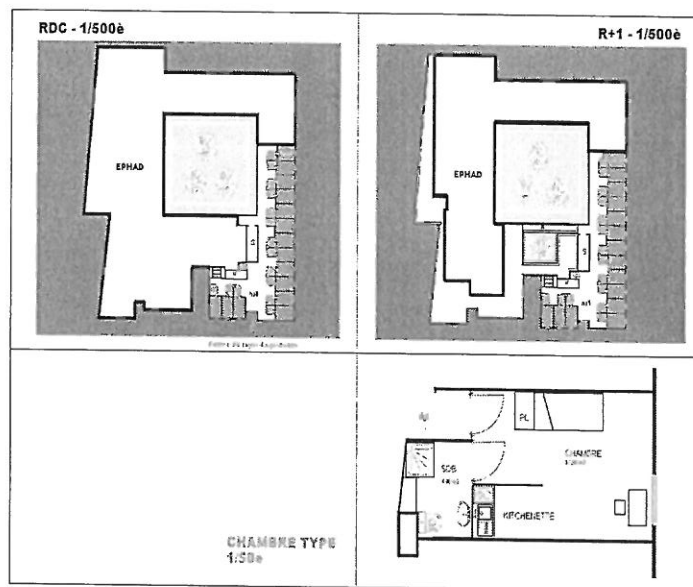


8. PLAN DE MASSE



9. PLAN DES DIFFERENTS NIVEAUX

21.9
CALCULS ARRIVÉE
12 mai 2003



E – LE PROJET D'ETABLISSEMENT

Le Foyer logement de 30 lits a pour vocation d'accueillir des personnes âgées autonomes et semi valide du Groupe Iso Ressources 5 ou 6 (GIR) ; Le profil des futurs résidents est ainsi très clairement identifié ; Le GMP ne doit pas être supérieur à 300.

Les résidents sont en mesure d'accomplir seuls l'ensemble des gestes de la vie quotidienne (habillage, toilette, prise des repas, déplacements et transferts, petites tâches administratives)

Le résident loue au mois un logement qu'il personnalise avec du petit mobilier ; il dispose :

- ✓ d'une kitchenette équipée,
- ✓ d'un sanitaire adapté pour les personnes à mobilité réduite
- ✓ d'une chambre avec coin bureau

L'entretien de l'espace privatif est assuré par le personnel du foyer à raison d'une intervention hebdomadaire.

Le résident peut, s'il le souhaite, prendre ses repas dans le restaurant de l'EHPAD, il peut bénéficier des services de la blanchisserie de l'EHPAD, ces prestations sont payantes et facturées par l'EHPAD en sus.

Par ailleurs des heures de secrétariat, d'assistance technique et d'animation sont prévues pour les résidents du Foyer sans supplément.

Limite de l'accompagnement

Au cas où des résidents deviennent plus dépendants et nécessitent un accompagnement plus spécialisé, la proximité de l'EHPAD peut offrir une alternative temporaire ou permanente, le changement d'établissement n'est plus vécu comme un déracinement par le résident qui est être accueilli dans un lieu qu'il connaît, l'EHPAD.

F – LE PERSONNEL

Les personnels affectés au Foyer logement relève tous de la section hébergement. Les effectifs nécessaires pour 30 lits sont de 5 ETP (Equivalent temps plein) et se décompose comme suit :

Fonction	Nb ETP	Hébergement	Dépendance	Soins
Secrétariat	0.30	0.30	0	0
Technique	0.20	0.20	0	0
Animation	0.50	0.50	0	0
Agent d'entretien	4.00	4.00	0	0
TOTAL	5.00	5.00	0.00	0.00

Ces effectifs s'entendent congés hebdomadaires et annuels compris

Par ailleurs, les services de restauration (cuisine et service) et de blanchisserie (linge plat et de table, linge personnel) sont sous-traités par le Foyer à l'EHPAD qui bénéficie de toute la logistique sur place. Généralement les résidents de foyer logement prennent le repas de midi en commun et le repas du soir dans leur chambre.

G – LE DOSSIER FINANCIER

1. LE PLAN DE FINANCEMENT

L'opération de construction équipement inclus est estimée à 2 400 000 (soit 80 000€/lit), l'intervention du Conseil Général, de 694 000€ pour l'ensemble de l'opération (EHPAD et Foyer logement), est donc estimée à 298 000€ pour le seul Foyer Logement). Le montant de l'opération pour le seul Foyer est donc de 2 102 000€ :

PROJET DE PLAN DE FINANCEMENT

		DEXIA Credit Local
Annuité	Montant prêt :	2 102 000 €
	Taux :	4,50%
	Durée (ans) :	30
	Différé (ans) :	0

Intérêts	Capital	TOTAL
----------	---------	-------

1	94 590	34 455	129 045
2	93 040	36 005	129 045
3	91 419	37 626	129 045
4	89 726	39 319	129 045
5	87 957	41 088	129 045
6	86 108	42 937	129 045
7	84 176	44 869	129 045
8	82 156	46 889	129 045
9	80 047	48 999	129 045
10	77 842	51 203	129 045
11	75 537	53 508	129 045
12	73 130	55 915	129 045
13	70 613	58 432	129 045
14	67 984	61 061	129 045
15	65 236	63 809	129 045
16	62 365	66 680	129 045
17	59 364	69 681	129 045
18	56 229	72 816	129 045
19	52 952	76 093	129 045
20	49 528	79 517	129 045
21	45 949	83 096	129 045
22	42 210	86 835	129 045
23	38 302	90 743	129 045
24	34 219	94 826	129 045
25	29 952	99 093	129 045
26	25 493	103 552	129 045
27	20 833	108 212	129 045
28	15 963	113 082	129 045
29	10 875	118 170	129 045
30	5 557	123 488	129 045

	1 769 351	2 102 000	3 871 351
--	-----------	-----------	-----------

DEXIA CREDIT LOCAL POLE SANITAIRE ET SOCIAL RHONE ALPES FOYER LOGEMENT VESSEAUX

Montant du prêt	2 102 000,00
Devise	EUR
Durée	30 an(s)
Taux d'intérêt	4,50%
Périodicité	1
Date de versement	01-janv-07
Date de 1ère échéance	01-janv-08

Prêt à amortissement constant

Rang	Date	CRD avant échéance	Echéance totale			Durée de vie moyenne après échéance
			Amortissement (ou intérêts capitalisés)	Intérêts appelés	Montant dû Euros	
1	1-janv-08	2 102 000,00	70 066,67	94 590,00	164 856,67	14,50
2	1-janv-09	2 031 933,33	70 066,67	91 437,00	161 503,67	13,53
3	1-janv-10	1 961 866,66	70 066,67	88 284,00	158 350,67	12,60
4	1-janv-11	1 891 799,99	70 066,67	85 131,00	155 197,67	11,70
5	1-janv-12	1 821 733,32	70 066,67	81 978,00	152 044,67	10,83
6	1-janv-13	1 751 666,65	70 066,67	78 825,00	148 891,67	10,00
7	1-janv-14	1 681 599,98	70 066,67	75 672,00	145 738,67	9,20
8	1-janv-15	1 611 533,31	70 066,67	72 519,00	142 585,67	8,43
9	1-janv-16	1 541 466,64	70 066,67	69 366,00	139 432,67	7,70
10	1-janv-17	1 471 399,97	70 066,67	66 213,00	136 279,67	7,00
11	1-janv-18	1 401 333,30	70 066,67	63 060,00	133 126,67	6,33
12	1-janv-19	1 331 266,63	70 066,67	59 907,00	129 973,67	5,70
13	1-janv-20	1 261 199,96	70 066,67	56 754,00	126 820,67	5,10
14	1-janv-21	1 191 133,29	70 066,67	53 601,00	123 667,67	4,53
15	1-janv-22	1 121 066,62	70 066,67	50 448,00	120 514,67	4,00
16	1-janv-23	1 050 999,95	70 066,67	47 295,00	117 361,67	3,50
17	1-janv-24	980 933,28	70 066,67	44 142,00	114 208,67	3,03
18	1-janv-25	910 866,61	70 066,67	40 989,00	111 055,67	2,60
19	1-janv-26	840 799,94	70 066,67	37 836,00	107 902,67	2,20
20	1-janv-27	770 733,27	70 066,67	34 683,00	104 749,67	1,83
21	1-janv-28	700 666,60	70 066,67	31 530,00	101 596,67	1,50
22	1-janv-29	630 599,93	70 066,67	28 377,00	98 443,67	1,20
23	1-janv-30	560 533,26	70 066,67	25 224,00	95 290,67	0,93
24	1-janv-31	490 466,59	70 066,67	22 071,00	92 137,67	0,70
25	1-janv-32	420 399,92	70 066,67	18 918,00	88 984,67	0,50
26	1-janv-33	350 333,25	70 066,67	15 765,00	85 831,67	0,33
27	1-janv-34	280 266,58	70 066,67	12 612,00	82 678,67	0,20
28	1-janv-35	210 199,91	70 066,67	9 459,00	79 525,67	0,10
29	1-janv-36	140 133,24	70 066,67	6 306,00	76 372,67	0,03
30	1-janv-37	70 066,57	70 066,57	3 153,00	73 219,57	-
		TOTAL	2 102 000,00	1 466 145,00	3 568 145,00	

Ce tableau résulte d'une simulation : il est fourni à titre indicatif et sans engagement.

2. LE BUDGET PREVISIONNEL

Le budget de fonctionnement met en évidence trois types de dépenses, les charges variables (électricité, chauffage et eau), les charges de personnels et les charges liées à la construction ; elles se décomposent comme suit :

DEPENSES	Nb ETP	Hébergement en € / an	Dépendance en € / an	Soins en € / an
CHARGES VARIABLES		30 000		
CHARGES DE PERSONNEL		125 000		
Secrétariat	0.30	7 500		
Technique	0.20	5 000		
Animation	0.50	12 500		
Agent d'entretien	4.00	100 000		
CHARGES FINANCIERES		94 590		
DOT. AMORTISSEMENTS		34 455		
TOTAL		284 045	0	0

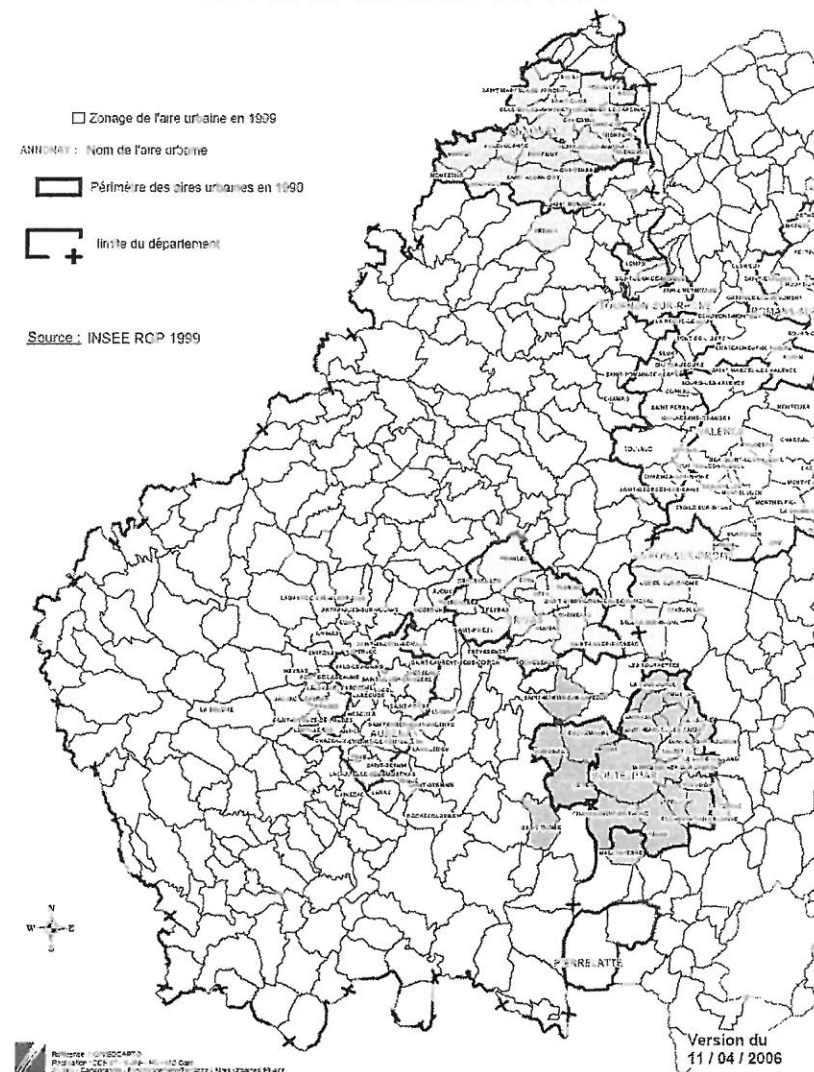
Les recettes issues à 100% de la section hébergement mettent en évidence un loyer acceptable inférieur à 800€ par mois ce qui correspond à un prix de journée de 26€ (hors repas et blanchisserie des effets personnels).

RECETTES	Loyer En €	Hébergement en € / an	Dépendance en € / an	Soins en € / an
LOYERS	789.00	284 045	0	0
APA		0	0	0
TOTAL		284 045	0	0

ANNEXE

1. ANNEXE 1

Les aires urbaines en 1999



2. ANNEXE 2

Logements-Foyers (Ardèche)

Public

(Capacité autorise au 01/09/2001)

Ville	Etablissements	Capacité	Devient EHPAD	Reste FOYER
ALBOUSSIERE	Le Grand Pré	60	60	
ANNONAY	38 avenue de l'Europe	208		208
	5 rue des fossés du champ	90	90	
BOULIEU LES ANNONAY	MAPA chemin des Epalas	28		28
GUILHERAND-GRANGES	Résidence M. Coulet	90	90	
	345 Avenue G. Clémenceau			
JOYEUSE	Les Jardins de Jallés	32	32	
LABEGUDE	Le Val d'Ardèche	48		48
LALEVADE D'ARDECHE	Les Pins	55	55	
MONTPEZAT / BAUZON	Les Tilleuls	49	49	
POUZIN (LE)	Résidence l'Amitié	71	71	
ROIFFIEUX	Résidence la Rosée du Pré	28		28
RUOMS	Le Méridien	113	113	
ST MARTIN D'ARDECHE	Résidence des Gorges	80	80	
ST PERAY	Malgazon 12 Chemin de Hongrie	148	148	
ST PIERRVILLE	Les Myrtilles	86	86	
	Quartier Sibleyras			
ST PRIVAT	Le Charnivet	87	50	37
UCEL	Le Sandron	85	85	
VERNOSC LES ANNONAY	MAPA les Vernes	23		23
VILLENEUVE DE BERG	Résidence de Barjac	80	80	
VILLEVOCANCE	Maison d'accueil	20		20
	Rue des Trois Soleils			
TOTAL		1 581	1 089	392

Privés

Ville	Etablissements	Capacité	Devient EHPAD	Reste FOYER
ALBA LA ROMAINE	Les Jardins d'Helvie Quartier Le Clos	15		15
AUBENAS	Résidence St Antoine	80		80
JAUJAC	Résidence Rochemure	70	70	
	Quartier La Roche			
LAVILLEDIEU	MAPA Jean Hélène	27		27
OLLIERES (LES)	Les Terrasses de l'Eyrieux	16		16
PRIVAS	Résidence Lancelot	106	106	
ST FELICIEN	La Vivance	20		20
TEIL (LE)	Les Peupliers	107	107	
THUEYTS	Les Vergers	78	78	
TOURNON	Roche Defrance	87	87	
	Quartier les Grandes Terres			
VANS (LES)	Résidence le Roussillon	89	89	
VINEZAC	Résidence Le Chalendas	24	24	
TOTAL		719	561	158

3. ANNEXE 3

Logements-Foyers (Privas - Aubenas)

Public

Ville	Etablissements	Capacité	Devient EHPAD	Reste FOYER
LABEGUDE	<i>Le Val d'Ardèche</i>	48		48
LALEVADE D'ARDECHE	<i>Les Pins</i>	55	55	
ST PRIVAT	<i>Le Charnivet</i>	87	50	37
UCEL	<i>Le Sandron</i>	85	85	
TOTAL		275	190	85

Privés

Ville	Etablissements	Capacité	Devient EHPAD	Reste FOYER
AUBENAS	<i>Résidence St Antoine</i>	80		80
JAUJAC	<i>Résidence Rochemure</i>	70	70	
LAVILLEDIEU	<i>MAPA Jean Héléne</i>	27		27
PRIVAS	<i>Résidence Lancelot</i>	106	106	
VINEZAC	<i>Résidence Le Chalendas</i>	24	24	
TOTAL		307	200	107

Document préparé par :

THALES
consultants

24, av Joannès Masset
Bât. 3 - 69009 LYON
S.A. au capital de 40 000 €
RCS Lyon 429 087 703

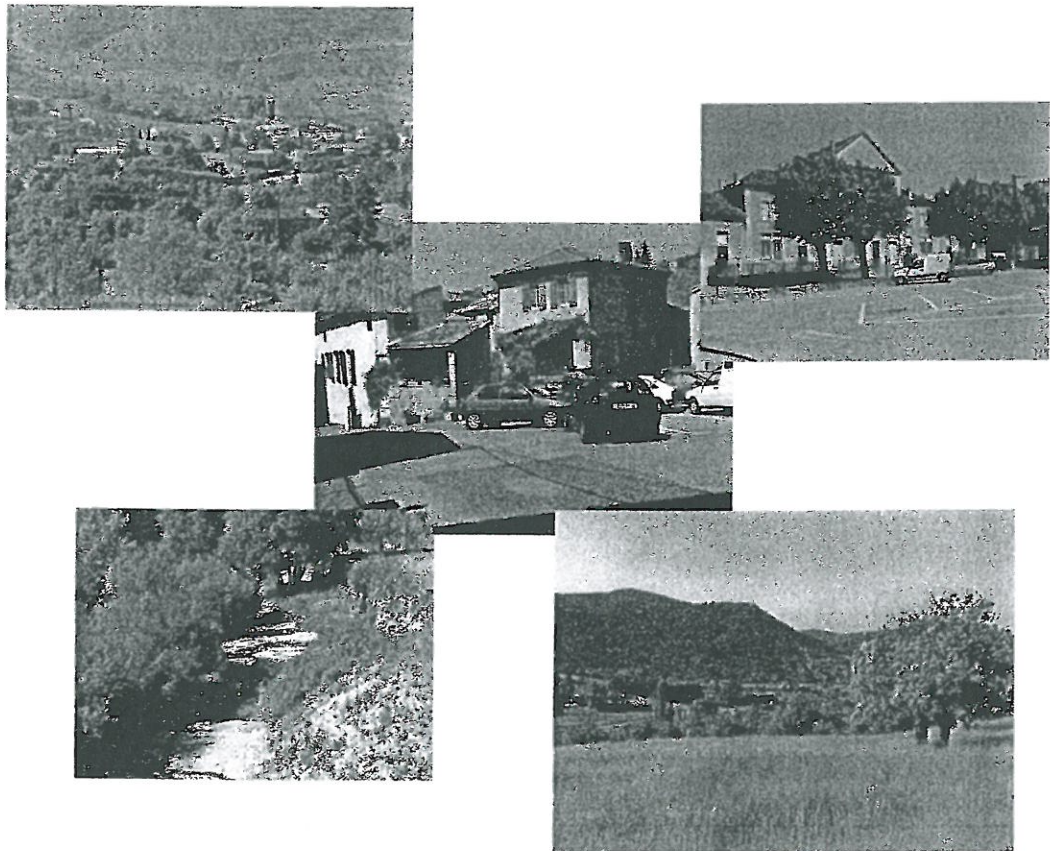
Tél. 04 72 85 63 80
Fax 04 72 85 63 89
contact @ thales - consultants . com

DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

COMMUNE DE VESSEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DE PRESENTATION



Vu pour être annexé à la
délibération du 22/05/2006



Le Maire
[Handwritten signature]



REÇU A
LA PRÉFECTURE LE
24 MAI 2006

SOMMAIRE

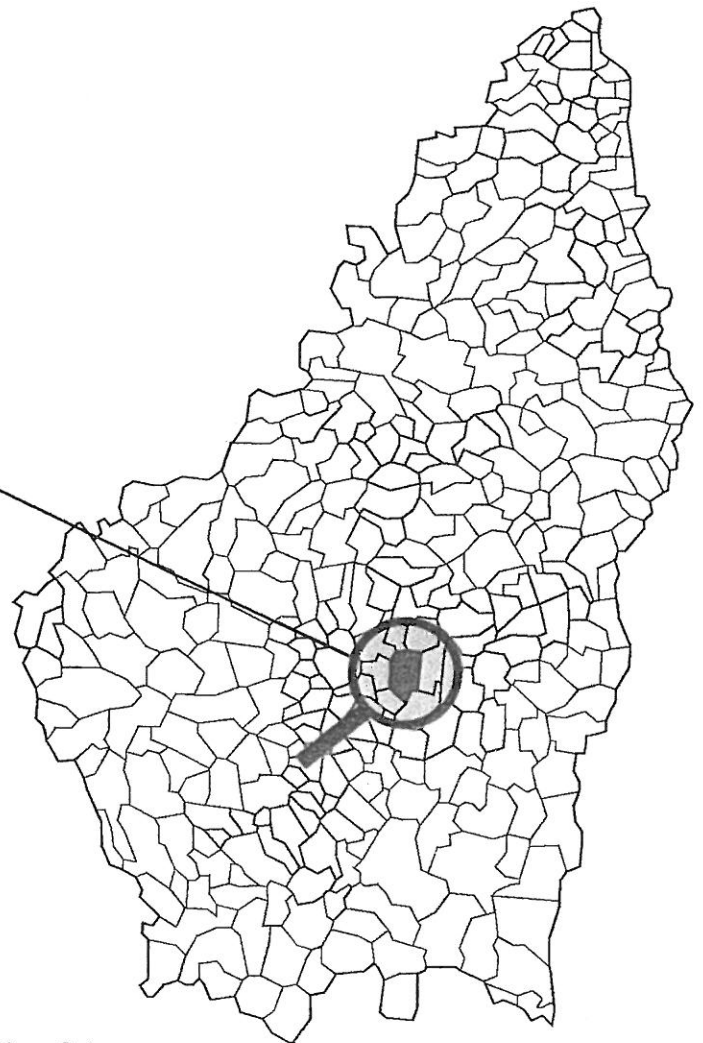
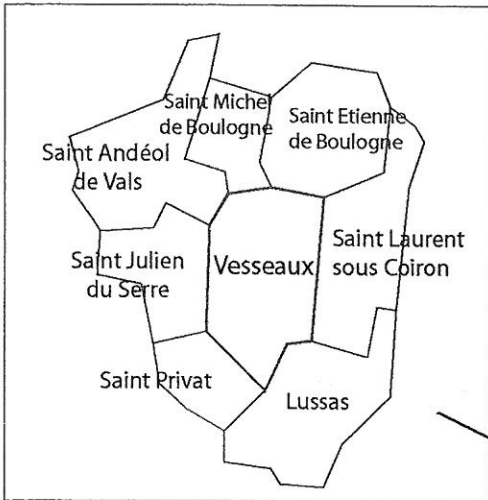
1 - Présentation générale de la commune	page 3
Situation géographique	page 3
Organisation du territoire	page 3
Données intercommunales	page 4
Règles générales et locales d'urbanisme	page 4
Objectifs de l'élaboration du plan local d'urbanisme	page 4
2 - Analyse du milieu naturel	page 5
La morphologie de la commune	page 5
Le contexte hydrographique	page 6
Les grands ensembles paysagers	page 7
La protection de l'environnement	page 9
Les risques naturels	page 12
3 - Analyse du milieu humain	page 13
Analyse socio-économique	page 13
Analyse de la structure urbaine	page 22
Les équipements de la commune	page 28
Les réseaux et les servitudes	page 29
4 - Les objectifs et les orientations du PADD	page 32
Rappel réglementaire	page 32
Les choix du PADD	page 33
5 - Les choix du zonage	page 34
Les zones urbaines (U)	page 34
Les zones à urbaniser (AU)	page 34
Les zones agricoles (A)	page 37
Les zones naturelles (N)	page 37
Les objectifs démographiques	page 38
Le niveau d'équipement et de services	page 39
6 - Incidence du PLU sur le site et l'environnement	page 40
Les ensembles paysagers et boisés	page 40
L'assainissement et la qualité de l'eau	page 40
Les risques naturels	page 40

RAPPEL :

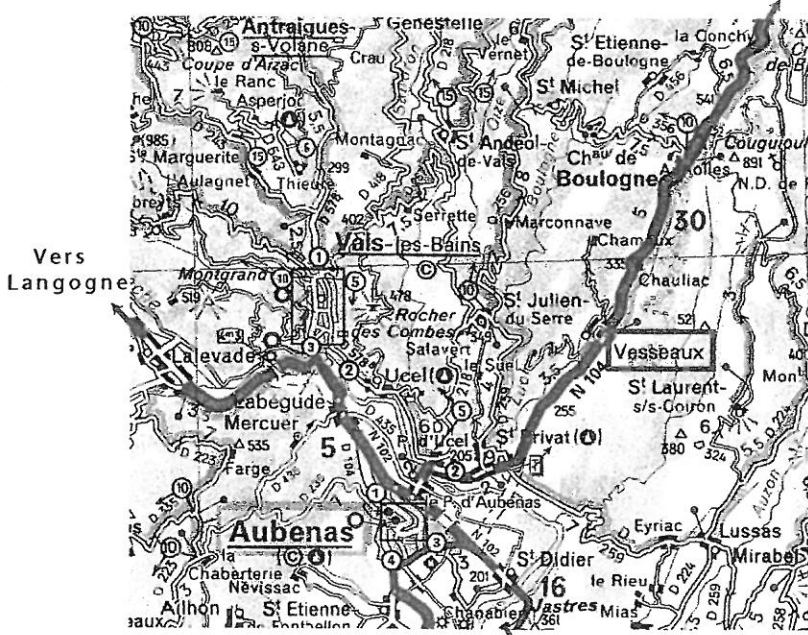
Les documents utilisés pour la réalisation du rapport de présentation sont les suivants :

- Les Six bulletins réalisés par l'association « les Amis de Vesseaux »
- Le Schéma Général d'Assainissement, réalisé en 1994 par le CEREC
- Le Plan d'Occupation des Sols, révisé en 1995 par le CESER
- La charte du Parc Naturel régional des Monts d'Ardèche
- La carte IGN
- Les données INSEE 1975 - 1982 - 1990
- La photographie aérienne 2002 IGN
- La photographie aérienne 1948 IGN
- Les données diverses fournies par la municipalité

LOCALISATION DE LA COMMUNE



Vers Privas



Vers Montélimar

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 La situation géographique de Vesseaux

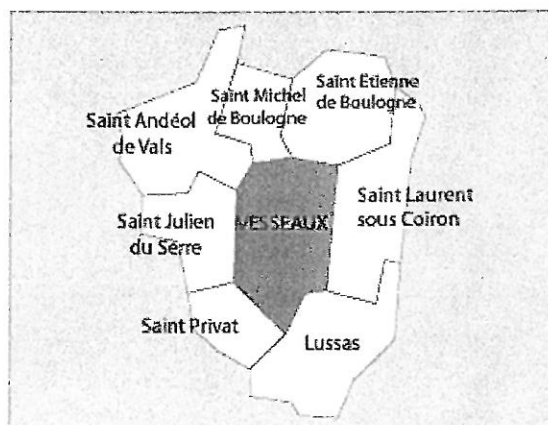
La commune de Vesseaux se situe au nord-est d'Aubenas, entre le massif du Coiron et le début des collines cévenoles entrecoupées à l'ouest par les rivières le Luol et la Boulogne.

Le territoire, qui s'élève à une altitude comprise entre 240 et 700 mètres, fait partie de l'arrondissement de Privas et du canton de Vals les Bains.

On accède à la commune par la RN 304, axe de communication majeur entre l'agglomération d'Aubenas et la vallée du Rhône, via la ville de Privas.

Les communes limitrophes sont :

- Au nord : Saint Andéol de Vals, Saint Etienne de Boulogne et Saint Michel de Boulogne
- A l'est : Saint Laurent sous Coiron
- A l'ouest : Saint Julien du Serre
- Au sud : Saint Privat et Lussas



1.2 L'organisation générale du territoire

La superficie communale s'étire sur un territoire de 1870 hectares, présentant une densité de 68,2 habitants au km² (données 1999).

Le territoire est fortement marqué par un axe nord-sud inscrit sur le site, par la rivière le Liopoux et par la RN 304, reliant Aubenas à Privas.

Cet axe marque par ailleurs une cassure paysagère nette entre :

- Le flanc « est » des contreforts des Gras, qui se prolongent jusqu'à Vogüé et se bloquent contre le massif du Coiron.
- Les collines cévenoles gréseuses, marquées par de nombreuses vallées rejoignant le Liopoux et stoppées à l'ouest par la rivière le Luol et son affluent la Boulogne.

On note ainsi une commune qui présente deux entités naturelles différentes de part et d'autre du Liopoux dont les points culminants forment des lignes de crêtes continues à l'est et discontinues à l'ouest.



1.3 Les données intercommunales

La commune adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du pays d'Aubenas-Vals les Bains
- SDE 07 : Syndicat départemental des énergies de l'Ardèche
- SIDOMSA : SI de destruction des ordures ménagères du secteur d'Aubenas
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche
- Syndicat mixte des Monts et Vals d'Ardèche (« pays Ardèche Méridionale »)
- Syndicat à la carte du canton de Vals les Bains (sentiers et randonnées pédestres)

1.4 Les Règles générales et locales d'urbanisme

La commune dispose d'un Plan d'Occupation des sols, élaboré en 1987, révisé en 1995 et modifié en 1999.

La municipalité a décidé le 22 janvier 2003 de se doter d'un plan local d'urbanisme, afin d'une part de se mettre en conformité avec les nouvelles lois d'urbanisme (loi SRU et loi Urbanisme et Habitat) et d'autre part de réajuster sa politique d'urbanisation et d'équipement.

1.5 Les objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis quelques années déjà, le territoire de Vesseaux est devenu très fortement attractif (voir données INSEE), la population ne cesse de s'accroître et le rythme de construction se situe aux alentours de 20 logements supplémentaires par an.

Dans un tel contexte, la municipalité souhaite mener une réflexion sur le développement de la construction et l'adaptation de ses services et équipements, afin de répondre aux objectifs suivants :

- Maîtriser le développement de la construction dans un contexte de forte attractivité résidentielle.
- Adapter le niveau d'équipement et de services aux besoins de la population.
- Se replacer dans une logique intercommunale, notamment par rapport à la mise en place de la déviation de la RN 304. (localisation des zones d'activité...)
- Protéger et mettre en valeur les entités naturelles remarquables de la commune.

2 - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

2.1 La morphologie de la commune

Le relief est relativement bien marqué sur la commune. Il s'étire effectivement de 242 à 702 mètres d'altitude, ce qui représente un dénivelé de 460 mètres.

Les points bas de Vesseaux se situent au sud du territoire alors que les points culminants s'élèvent des deux cotés du cours d'eau le Liopoux.

Le relief à l'est présente une ligne de crête homogène, qui s'élève à l'extrême nord de Vesseaux à 702 mètres, il s'agit du secteur « les Grands Champs ».

A l'ouest, le relief est moins structuré et présente une succession de collines cévenoles parcourues par de nombreux cours d'eaux secondaires ou temporaires qui viennent se jeter soit dans le Liopoux, soit dans la Boulogne.

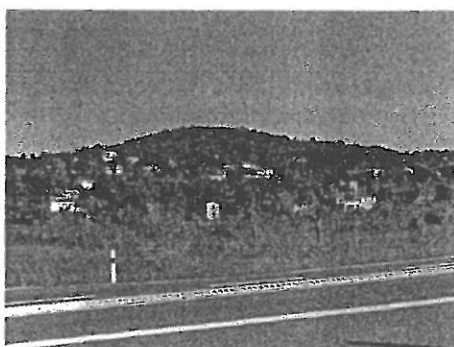
La commune présente enfin une zone de plaine, le long du cours d'eau le Liopoux, dans laquelle se sont développées les zones agricoles mais également les secteurs d'habitation et les voies de communication (RN 304).



Vue sur la colline de Montchamp

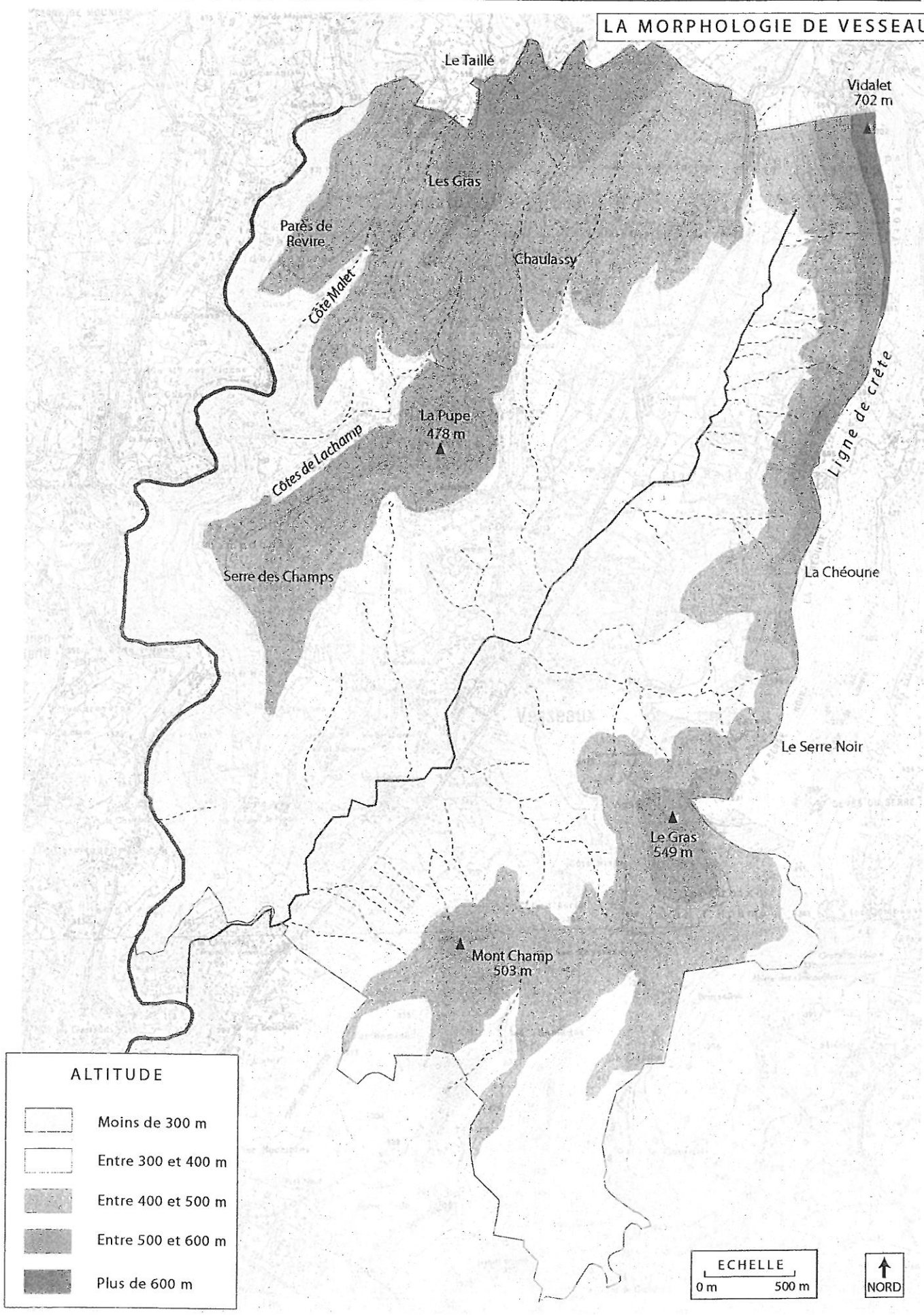


Vue sur la ligne de crête « est »








Vue sur le serre de la Pupe

LA MORPHOLOGIE DE VESSEUX



ALTITUDE

-  Moins de 300 m
-  Entre 300 et 400 m
-  Entre 400 et 500 m
-  Entre 500 et 600 m
-  Plus de 600 m



2.2 Le contexte hydrographique

On note la présence de deux cours d'eau principaux, la Boulogne et le Liopoux dans lesquels viennent se jeter plusieurs cours d'eau secondaires et temporaires.

Ces cours d'eau s'organisent autour de trois bassins versants :

- Le bassin versant de l'Ardèche
- Le bassin versant du Luol (la Boulogne)
- Le bassin versant du Liopoux

Le cours d'eau présentant le débit le plus important est celui de la Boulogne, qui marque la limite ouest de la commune. Il est difficilement accessible depuis Vesseaux et ses berges n'ont été que peu influencées par le développement de l'urbanisation. Ce secteur a par ailleurs été recensé dans les sites remarquables et à protéger du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche.



Vue sur la Boulogne



Les rives de la Boulogne

Le Liopoux, qui traverse le centre-bourg, suit une direction générale nord-sud. Son bassin versant s'étale sur la majorité du territoire communal, bien que son cours d'eau soit très souvent «à sec» en été.

Les berges du Liopoux ont été aménagées à proximité du centre mais sur l'ensemble du cours, ses abords sont souvent embroussaillés et peu mis en valeur. Il semble ainsi intéressant d'entretenir les murs de soutènement des rives de la rivière, en particulier des Béraudoux à Saribou...



Le Liopoux

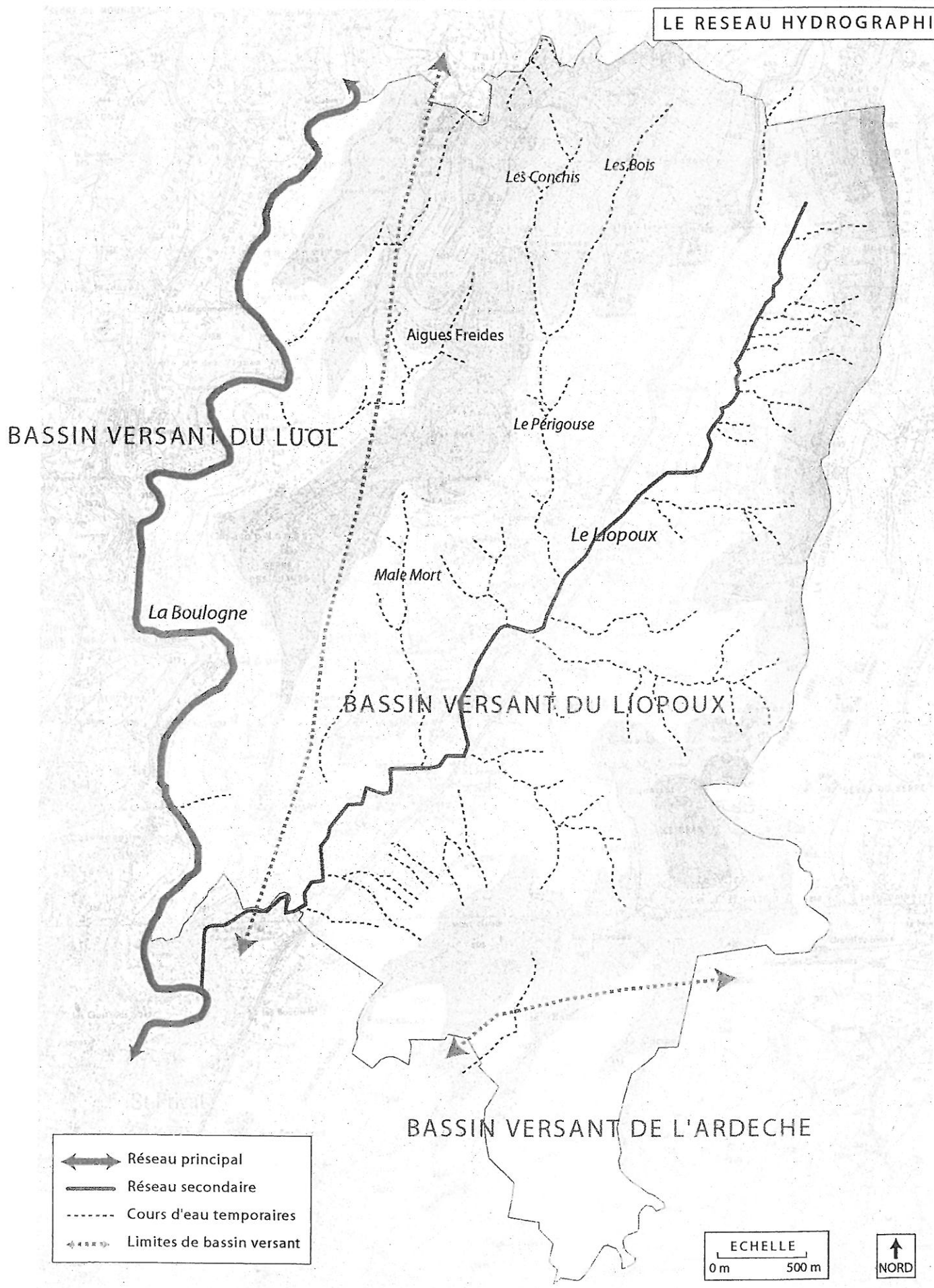


Le Liopoux à proximité du centre-bourg

Les cours d'eau à Vesseaux ne présentent pas de réelles possibilités de baignade, ce qui explique en partie le non-développement des activités touristiques.

En revanche, il semble intéressant de valoriser ces cours d'eau et plus particulièrement leurs abords afin de faire remonter leur passé historique. Ils étaient effectivement utilisés à des fins d'activités agricoles et proposent encore de nombreuses traces de ce passé (moulins, puits, fontaines...).

LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE



2.3 Les grands ensembles paysagers

La commune se situe à l'extrémité nord de « l'avant pays cévenol ». Il s'agit d'un paysage de plaine urbanisée, bordée à l'ouest par un ensemble de collines et à l'ouest par le massif du Coiron.

Le territoire se localise effectivement au sud du col de l'Escrinet entre les premiers versants des Gras, prolongement du massif du Coiron et les collines entrecoupées par les rivières le Luol et la Boulogne.

On recense néanmoins deux sous-ensembles paysagers, clairement délimités par la rivière le Liopoux. Cet axe marque effectivement une cassure nette entre :

- A l'est, le prolongement du massif du Coiron, qui se poursuit au sud jusqu'à Voguë.
- A l'ouest, les collines gréseuses, marquées par de nombreuses vallées et collines rejoignant le Liopoux ou la Boulogne.

Cette dissymétrie des milieux naturels se présente comme un atout paysager pour la commune de Vesseaux, qui bénéficie de deux arrières plans visuels différents. Le couvert végétal n'étant effectivement pas le même sur les deux versants du Liopoux.

Partie est :

On recense à l'est du village un aspect paysager minéral sur les premiers contreforts du versant, qui se mêle aux exploitations agricoles sur les parties les plus planes. La limite entre le paysage minéral et les espaces boisés se situe à une altitude voisine de 350-400 mètres.

Les parties les plus élevées présentent en revanche un couvert forestier relativement important. On retrouve notamment une colonie importante de pins d'Autriche, les flancs du Coiron ayant effectivement fait l'objet de plusieurs campagnes de plantation, afin de lutter contre l'instabilité des sols.



Vue sur la partie est de la commune

Partie Ouest :

Le paysage est constitué par une succession de collines au couvert végétal bien plus important. L'agriculture et les zones de pâturage se sont développées au dessus des principaux hameaux (La Téoule, Chomeil, Chamoux...), et notamment sur les parties les moins raides, au niveau des Bruchets, du serre des Champs, ...



Vues sur les espaces boisés de Vesseaux



Vue sur un secteur de pâturage à proximité de La Boulogne

Le développement de l'urbanisation :

Le centre bourg de Vesseaux se situe initialement en retrait de la RN 304, au pied des premières pentes cévenoles. La dépression entre le massif du Coiron et les Cévennes était, quant à elle, essentiellement occupée par les activités agricoles.

L'implantation des hameaux et du centre bourg permettait alors de disposer de terres agricoles de chaque côté des habitations.

Depuis de nombreuses années déjà, les zones bâties de Vesseaux se sont considérablement étendues, provoquant une progressive banalisation du paysage, coïncidant avec le déclin du secteur agricole.

Néanmoins, l'alternance de boisements existants et le développement d'une nouvelle végétation réduisent considérablement les perspectives depuis la RN 304 et diminuent de ce fait l'impact visuel induit par le développement d'une urbanisation diffuse.



Vue sur le serre de la Pupe depuis la RN 304



Le développement de l'urbanisation à Vesseaux

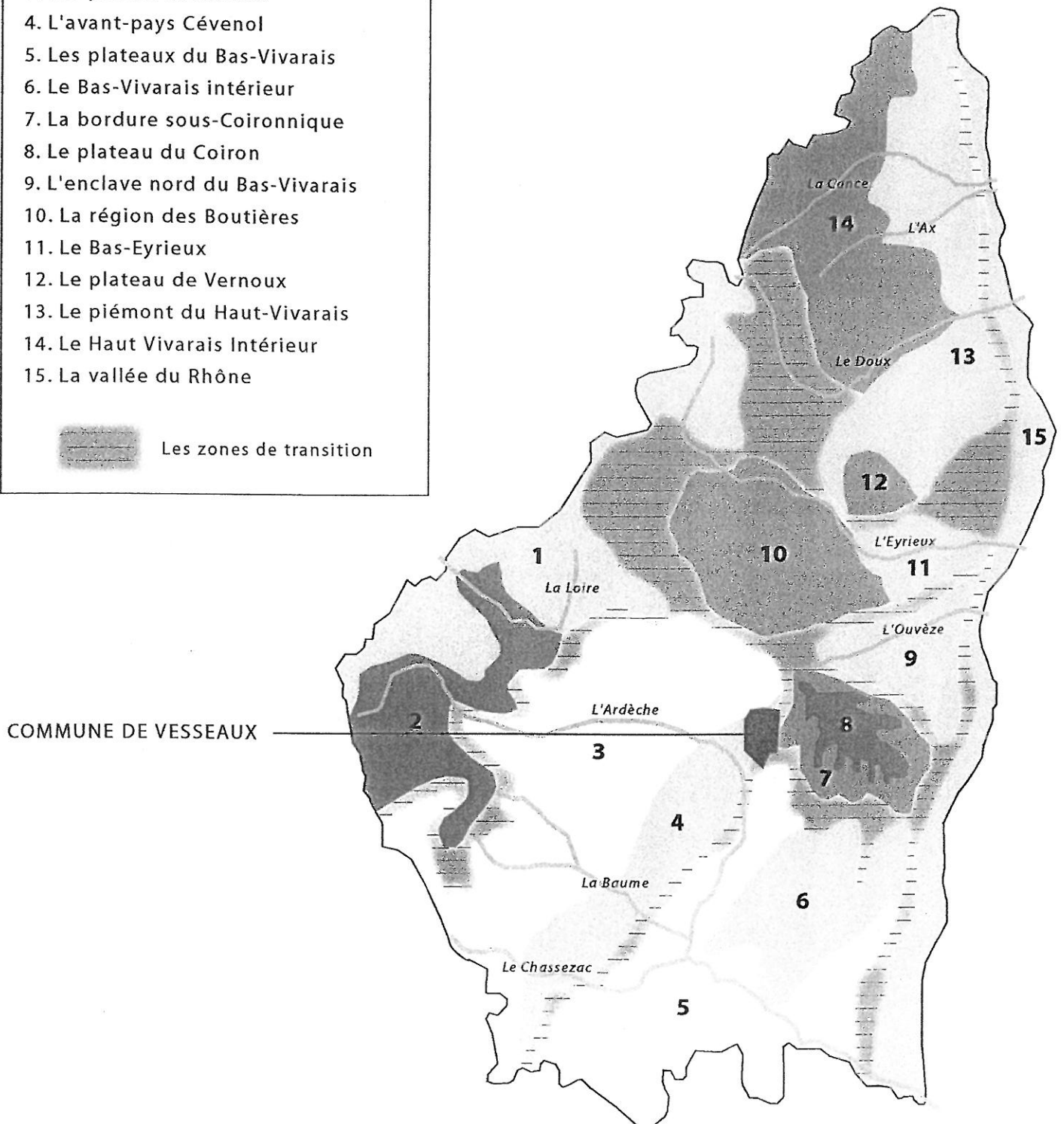
LES ENTITES PAYSAGERES DU DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

(d'après les données du CAUE 07)

1. Le plateau Ardéchois
2. La bordure montagneuse du plateau Ardéchois
3. Les pentes Cévenoles
4. L'avant-pays Cévenol
5. Les plateaux du Bas-Vivarais
6. Le Bas-Vivarais intérieur
7. La bordure sous-Coironnique
8. Le plateau du Coiron
9. L'enclave nord du Bas-Vivarais
10. La région des Boutières
11. Le Bas-Eyrieux
12. Le plateau de Vernoux
13. Le piémont du Haut-Vivarais
14. Le Haut Vivarais Intérieur
15. La vallée du Rhône



Les zones de transition



2.4 La protection de l'environnement

Plusieurs sites naturels ont été recensés à Vesseaux. La protection et la mise en valeur de ces éléments naturels, paysagers et écologiques, représentent ainsi un enjeu primordial, notamment au niveau touristique. Le tourisme « vert », qui connaît un essor important est effectivement basé sur la qualité environnementale des sites naturels.

➤ **Respect de la charte du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche**

La commune fait partie du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche (partie ouest de la RN 304) et son territoire est ainsi soumis à la charte du PNR, approuvée le 09 avril 2001.

Ceci peut représenter pour les communes un atout supplémentaire d'attrait notamment du point de vue pédagogique et patrimonial. Les éventuelles actions de mise en valeur du patrimoine naturel seront ainsi favorisées par le Parc Naturel Régional.

D'une manière générale, les objectifs du parc visent à aboutir à un juste équilibre entre d'une part la protection et la valorisation du patrimoine naturel et humain et d'autre part le nécessaire développement économique et social. Le parc naturel régional et ses partenaires sont notamment attentifs :

En matière d'urbanisation :

- Au respect des formes urbaines spécifiques à chaque entité
- A la limitation du mitage
- A la recherche d'expansion « en greffe » des villages et hameaux
- A l'insertion paysagère des voies

En matière d'architecture :

- A ce que la volumétrie et l'orientation des façades et toitures soient coordonnées avec l'existant
- Au rapport des « pleins » et des « vides », couleurs et matériaux
- A l'adaptation de la pente

Afin de développer un urbanisme de qualité (art 67 de la charte), le parc encourage la construction dans la continuité de l'existant et le respect des formes urbaines spécifiques existantes. Il incite au développement d'un habitat groupé respectueux des caractéristiques urbaines et paysagères.

Le Parc Naturel Régional a par ailleurs recensé un site d'intérêt particulier :

Site n° 33 : Vallée de la Boulogne

Cette zone s'étend sur 590 hectares et concerne les communes de Vesseaux, Saint Andéol de Vals, Saint Etienne de Boulogne, Saint Julien du Serre et Saint Michel de Boulogne. Les critères pour la délimitation de ce site sont essentiellement liés à la présence d'une faune et d'une flore à protéger.

➤ **Respect des périmètres de ZNIEFF** (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe, toutefois les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les ZNIEFF de type 2 sont des ensembles géographiques généralement importants qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

Les ZNIEFF n'ont par ailleurs aucune portée juridique directe.



Sur le territoire étudié, on recense 2 ZNIEFF de type 1 et 1 ZNIEFF de type 2 :

Les ZNIEFF de type 1 :

ZNIEFF n°0720-4503 : Grotte de Vesseaux

- Typologie : forêt, bois
- Superficie : 73 hectares
- Altitudes : 380-520
- Intérêt : cette grotte est probablement l'une des plus intéressantes pour la reproduction des chiroptères dans le département de l'Ardèche. Beaucoup de grottes abritaient autrefois des colonies intéressantes qui ont aujourd'hui disparu à cause des dérangements trop importants. C'est la plus grande colonie de parturition pour plusieurs espèces, le grand murin en particulier est souvent très abondant. Trois espèces peu communes en Ardèche sont également signalées sur ce site : *Rhinolophus euryale*, *Myotis blythii* et *Myotis mystacinus*

ZNIEFF n°07204504 : Gorges de la Louyre

- typologie : parois rocheuses, carrière, grotte, amas rocheux
- Superficie totale : 160 hectares
- altitudes : 217-400 mètres

Les ZNIEFF de type 2 :

ZNIEFF n°0720 : Jastre, moyenne vallée de l'Ardèche

- typologie : cours d'eau rapide
- Superficie totale : 5092 hectares
- altitude : 160-700 mètres
- intérêt : cette zone hétérogène regroupe à la fois quelques secteurs de ripisylve du lit majeur de l'Ardèche en aval de Saint Etienne de Fontbellon, le plateau de Jastre couvert d'une pelouse xérophile rase, les falaises qui forment la bordure occidentale du plateau du Coiron et certaines « reculées » formées par de petites vallées sèches.

➤ **Application du programme Natura 2000**

Plusieurs sites figurent dans les propositions régionales du programme Natura 2000.

Site B5 Gorges de la Moyenne Vallée de l'Ardèche et ses affluents, pelouses du plateau des Gras :

- **Intérêt du site** : les Gras s'étendent vers le nord en un paysage ruiniforme de pelouses sèches à orchidées, parsemés de nombreux blocs érodés.
- **Objectifs et principes de gestion** :
 - o Maintenir la qualité des eaux de rivières et nombreux petits ruisseaux ; éviter les modifications de berges, lieux de ponte des batraciens, libellules et poissons.
 - o Rétablir la libre circulation des poissons migrateurs
 - o Favoriser la forêt de bord de cours d'eau et endiguer la prolifération du Robinier faux-acacia et de la Renouée du Japon
 - o Maintenir la zone ouverte en landes, pelouses et prairies.

➤ **Les forêts et les espaces boisés**

On recense une forêt soumise au régime forestier (ONF). Il s'agit de la forêt domaniale de L'Escrinet, qui devra être classée en espace boisé à protéger.

➤ **ZICO (zone importante pour la conservation des oiseaux)**

En 1979, l'Union Européenne a mis en place une directive sur la conservation des oiseaux sauvages. Elle prévoit la protection des habitats permettant la survie et la reproduction des oiseaux sauvages rares ou menacés, ainsi que la préservation des aires de reproduction, d'hivernage, de mue ou de migration. L'inventaire des ZICO couvre l'intégralité des milieux naturels du territoire métropolitain.

Le site RA 05 du Col de l'Escrinet ne concerne que l'extrémité nord-est de la commune.

➤ **Application du SDAGE (schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse)**

Le Plan Local d'Urbanisme doit prendre en compte les objectifs et les décisions du SDAGE approuvé. En effet, le territoire communal est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux Rhône Méditerranée Corse (SDAGE RMC) dont les 10 orientations principales sont les suivantes :

✓ **1 : Poursuivre toujours et encore la lutte contre la pollution**

Poursuivre de façon généralisée la lutte contre la pollution sous toutes ses formes en amplifiant les efforts sur les rivières et les eaux souterraines, en développant une politique efficace de réduction de trois catégories de polluants à combattre en priorité : les nutriments (azote et phosphore), les micro polluants y compris radioactifs, la pollution bactériologique avec, en particulier, un objectif général et global de protection de la Méditerranée.

✓ **2 : Garantir une qualité d'eau à la hauteur des exigences des usages**

Planifier la lutte contre la pollution par une politique d'objectifs de qualité répondant aux besoins de tous les usages : eau potable, irrigation, eau industrielle, baignade, loisirs aquatiques, vie piscicole... en considérant la santé publique comme la priorité absolue.

✓ **3 : Restaurer ou préserver les milieux aquatiques remarquables**

Restaurer ou préserver les milieux aquatiques de haute qualité écologique (rivières et plaines alluviales, marais, tourbières, marais côtiers, étangs saumâtres...) et les ressources en eau d'importance patrimoniale (nappes en particulier) par une politique efficace d'identification, de protection, de gestion et de suivi.

✓ **4 : Respecter le fonctionnement naturel des milieux**

Viser en permanence la restauration ou la préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatiques en évitant au maximum les discontinuités entre l'amont et l'aval, la déconnexion des milieux entre eux, leur banalisation par des travaux incompatibles avec leur spécificité naturelle, leur perturbation par des prélèvements excessifs ou des régimes de débits trop artificialisés.

✓ **5 : Penser la gestion de l'eau en terme d'aménagement du territoire**

Développer le lien entre la gestion des milieux aquatiques, la gestion des espaces riverains, l'aménagement des bassins versants et d'une façon plus générale l'aménagement du territoire. Prendre notamment en compte l'impact possible sur le fonctionnement des milieux du mode d'occupation des sols et des grandes infrastructures.

✓ **6 : Mieux gérer avant d'investir**

Mieux gérer les équipements existants de toutes natures (ouvrages d'assainissement, retenues, grands adducteurs, inter-bassins, réseaux d'irrigation...) avant d'investir à nouveau. Optimiser en particulier la gestion des grands ouvrages hydrauliques par une meilleure répartition de la ressource utilisable en vue de satisfaire les multiples besoins des usages et des milieux.

✓ **7 : Réaffirmer l'importance stratégique et la fragilité des eaux souterraines**

Reconnaître l'importance des eaux souterraines en tant que ressources et en tant que milieux aquatiques liés aux milieux superficiels, réserver leur exploitation en priorité aux usages qualitativement, en tenant compte de leur vulnérabilité, celles des aquifères karstiques, développer leur gestion raisonnée.

✓ **8 : Renforcer la gestion locale et concertée**

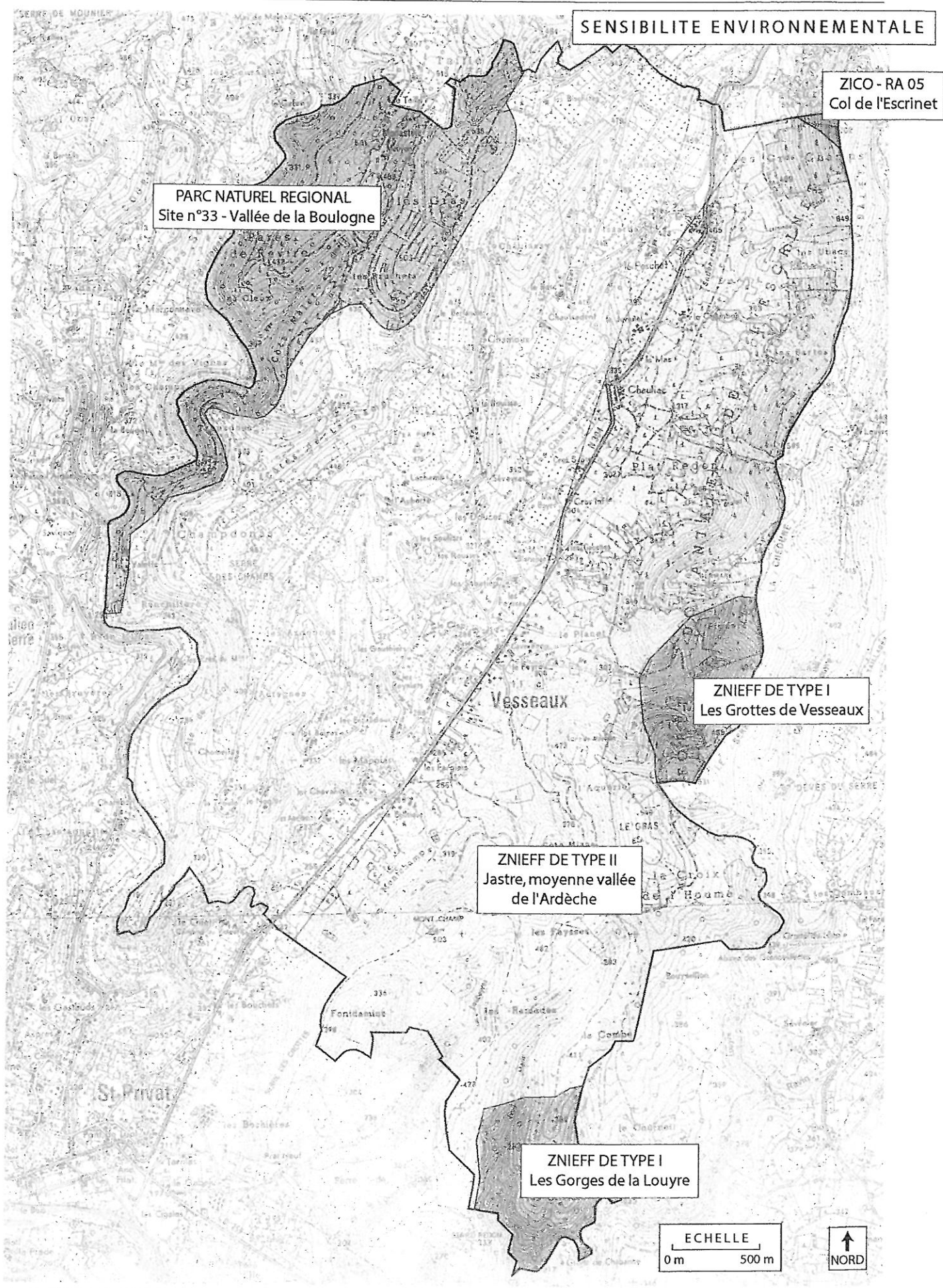
Développer la gestion concertée et solidaire de la ressource en eau et des milieux aquatiques en s'appuyant sur une amélioration permanente de la connaissance, une information large du public, la mise en place de structures locales ou de modes de gestion adaptés à chaque situation.

✓ **9 : S'investir plus efficacement dans la gestion des risques**

Améliorer la gestion et la prévention des risques de toutes natures (pollutions accidentelles, inondations...) en investissant dans la connaissance et le suivi, en évitant systématiquement de générer de nouvelles situations de risques. Traiter de façon prioritaire les risques liés aux crues torrentielles.

✓ **10 : Restaurer d'urgence les milieux particulièrement dégradés**

Développer une politique ambitieuse de restauration des milieux particulièrement dégradés du bassin notamment pour les rivières fortement polluées, les vallées alluviales très altérées physiquement (enfouissement des lits, aménagements lourds, altération extrême des débits), les étangs littoraux euhorisés, les aquifères fortement atteints par les nitrates et les pesticides



2.5 Les risques naturels

La commune de Vesseaux est concernée par les risques suivants :

➤ **Le risque d'incendie**

Etant donné le caractère boisé du territoire communal, le risque d'incendie est important. On a effectivement recensé 85 départs de feux depuis 1973.

Le Schéma Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie (SDAFI) en vigueur en Ardèche a été réalisé en juillet 1991 par la Direction Départementale de l'Agriculture et de la Forêt avec les organismes départementaux partenaires de la DFCI. Il a été approuvé par décision en date du 10 juillet 1993. Il permet d'établir un classement par canton.

Vesseaux fait partie d'un groupe intermédiaire à risque variable. La relative hétérogénéité du groupe provient du fait que les limites administratives des cantons concernés ne recouvrent pas des réalités géographiques. Ce groupe possède donc une assez forte sensibilité aux incendies.

Le recul des grands incendies enregistré au cours de ces dernières années ne doit pas faire illusion, même si l'équipement des massifs et l'organisation du système de détection et d'intervention ont permis d'améliorer nettement la situation. La menace est toujours présente et l'augmentation du nombre d'habitants en milieu boisé ou en contact avec la forêt ne fait que renforcer le risque d'accident grave.

En matière de prévention, si l'équipement forestier traditionnel ne paraît pas être une priorité, un effort particulier mérite d'être fait en matière d'aménagement (urbanisation en forêt et sylviculture). L'installation de coupures adaptées à chaque situation locale doit être envisagée très sérieusement, même de faible fréquence. Dans ce groupe, une priorité est à accorder aux cantons des VANS, LA VOULTE-SUR-RHONE, PRIVAS et VALS- LES- BAINS.

Pour l'élaboration du PLU plusieurs critères devront être pris en considération :

- Les dispositions édictées par la Direction départementale des Services d'Incendie et de Secours qui précisent les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie.

Les moyens de lutte contre les incendies :

La commune dispose de 24 poteaux incendie (4 PI 100 et 20 PI 65). Ces poteaux s'organisent le long d'un axe nord/sud et desservent la grande majorité des espaces urbanisés et urbanisables de Vesseaux.

Pour la zone NL du Taillé :

Le site d'accueil touristique a fait l'objet d'une mise aux normes en ce qui concerne la protection incendie, conformément aux prescriptions édictées par le service départemental d'incendie et de secours (SDIS).

➤ **Le risque d'inondation**

Aucune étude hydraulique n'a été réalisée sur les cours d'eau de Vesseaux, toutefois, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière aux territoires à proximité des talwegs des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'évènements pluvieux exceptionnels.

De ce fait, ils devront rester vierges de toute construction et être classés en zone naturelle « N ».

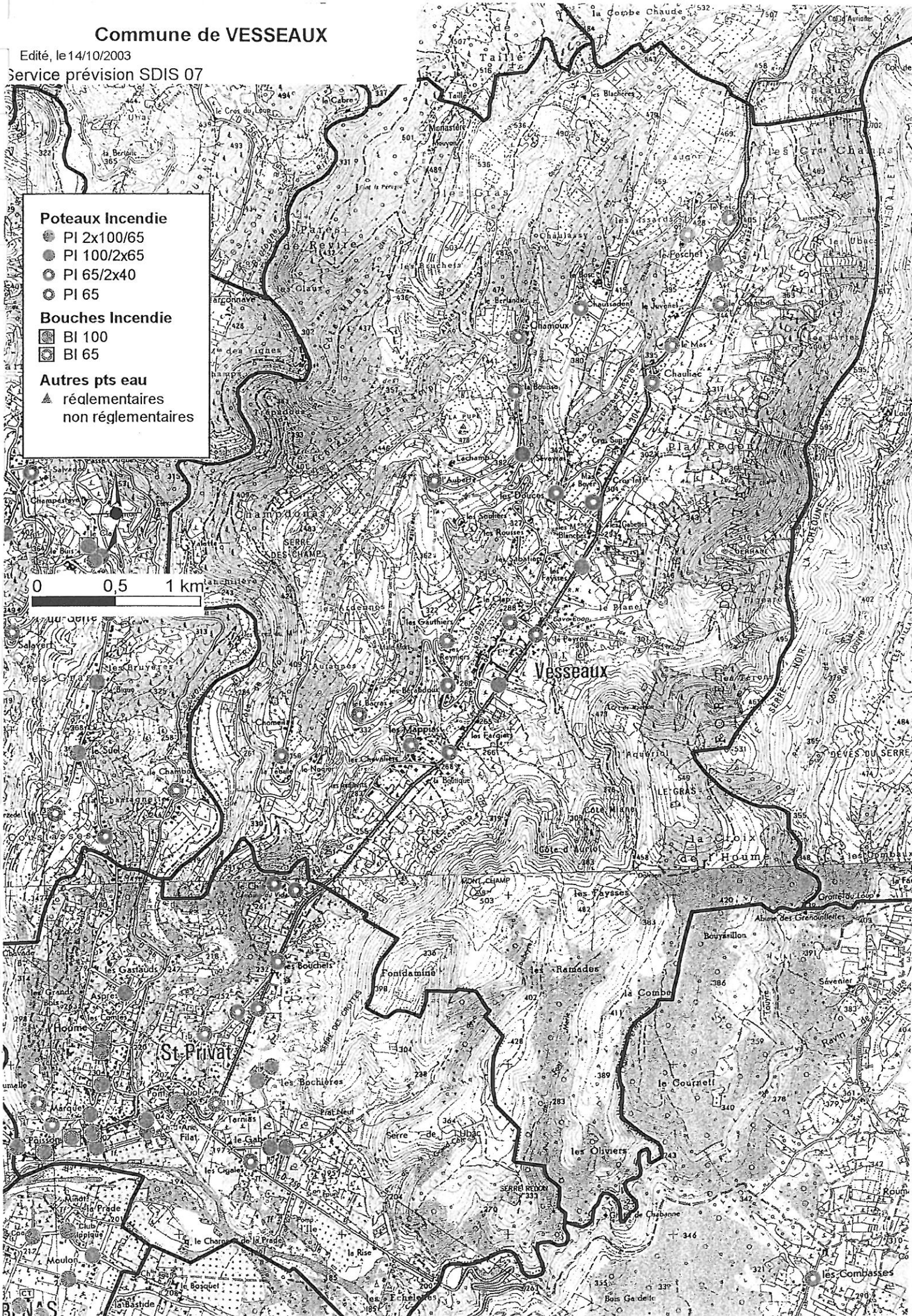
➤ **Les risques liés aux mouvements de terrain**

A ce jour, nous n'avons aucun élément sur la connaissance des glissements de terrains.

Commune de VESSEAUX

Edité, le 14/10/2003

Service prévision SDIS 07



Poteaux Incendie

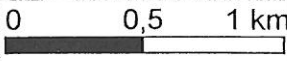
- PI 2x100/65
- PI 100/2x65
- PI 65/2x40
- PI 65

Bouches Incendie

- BI 100
- BI 65

Autres pts eau

- ▲ réglementaires
- △ non réglementaires



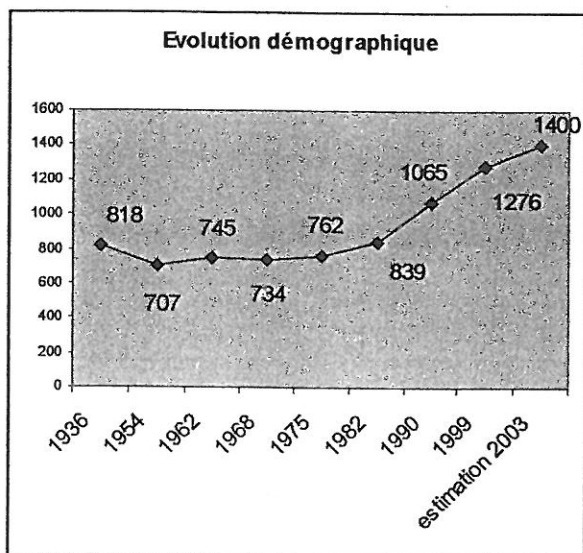
3 - ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

3.1 Analyse socio-économique (Données INSEE)

L'évolution démographique

«Une population qui ne cesse d'augmenter»

Population	1936	1954	1962	1968	1975	1982	1990	1999	estimation 2003
Année	818	707	745	734	762	839	1065	1276	1400



Depuis la fin des années 1970, la population de Vesseyaux ne cesse d'augmenter.

En 2003, la municipalité estimait à 1400 le nombre d'habitants, ce qui représente le double de sa population du milieu du 20^{ème} siècle...

L'essor démographique a réellement commencé au début des années 1980, la vocation résidentielle de Vesseyaux a alors explosé, bénéficiant d'une situation géographique très favorable entre les agglomérations d'Aubenas et de Privas.

Cet essor a également été rendu possible par une politique d'urbanisation relativement souple et ouvrant de nombreux terrains à la construction.

Depuis le milieu des années 1980, on note ainsi une croissance d'environ 25/30 personnes par an, ce qui est très important pour une commune de seulement 1400 habitants.

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Population	77	226	211
Solde naturel	-25	6	-11
Solde migratoire	102	220	222
Taux de variation annuel %	1,38	3,02	2,03

La croissance de la population est essentiellement due à l'arrivée de nouveaux habitants sur la commune et non à un phénomène naturel (plus de naissance que de décès).

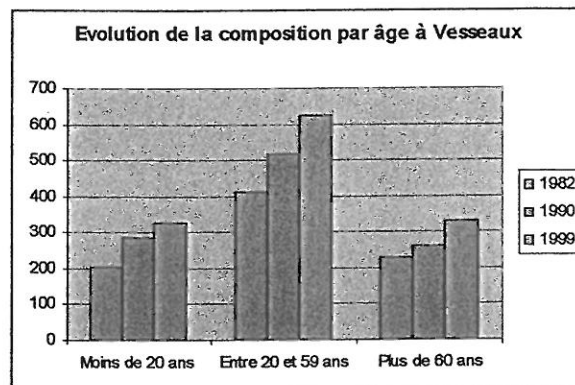
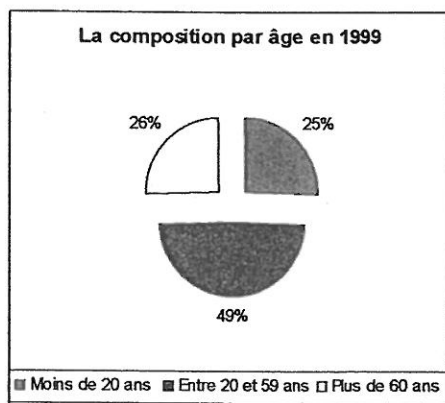
Entre 1975 et 1999, le solde migratoire a provoqué l'arrivée de 544 nouveaux habitants alors que pour la même période le solde naturel a été négatif, avec une perte de 30 habitants.

Cet essor démographique s'explique ainsi par le fort phénomène de résidentialisation que connaît actuellement la commune de Vesseyaux.

Cette tendance à la péri-urbanisation se ressent également à une échelle plus large. Au nord-est d'Aubenas, ce phénomène a d'abord atteint Saint Privat, puis Vesseyaux et commence à se faire sentir sur les communes de Saint Michel et Saint Etienne de Boulogne.

Composition par âge de la population :

	Moins de 20 ans	Entre 20 et 59 ans	Plus de 60 ans
1982	203	410	226
1990	284	517	261
1999	325	624	328



On note une augmentation de toutes les tranches d'âge :

- Les moins de 20 ans (+122)
- Les personnes âgées entre 20 et 59 ans (+214)
- Les plus de 60 ans (+102)

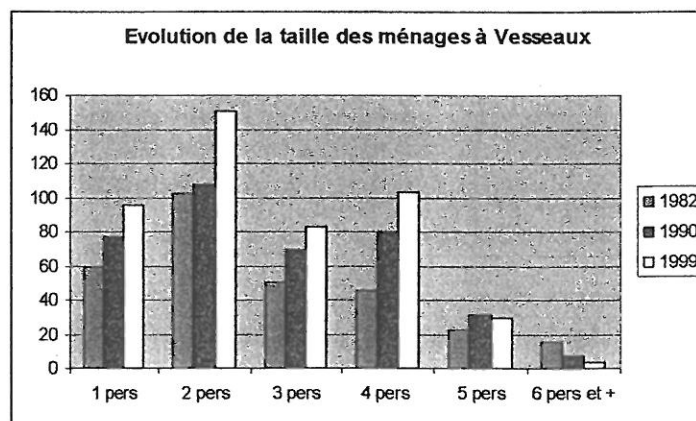
La progression la plus importante a été enregistrée pour les personnes âgées entre 20 et 59 ans

En 1999, les personnes situées dans la tranche d'âge des « 20-59 ans » représentent la majorité des habitants (49%).

Les « moins de 20 ans » et les « plus de 60 ans » représentent une part quasiment identique de la population, aux alentours de 25%.

Composition des ménages :

	Nb total de ménages	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers et +
1982	296	60	102	50	46	22	16
1990	374	77	108	70	80	32	7
1999	468	96	151	83	103	30	4



Entre 1982 et 1999, on note une forte croissance du nombre total de ménages, et seuls les ménages constitués de plus de 6 personnes ont diminué.

L'évolution du parc de logements

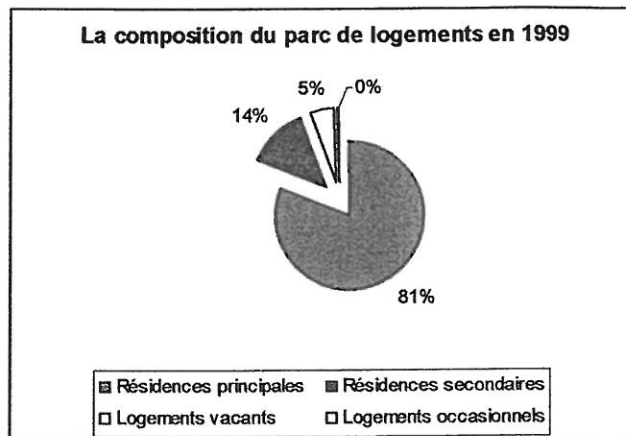
«Un fort phénomène de résidentialisation »

Le parc de logements :

	1990	1999	Evolution
Résidences principales	374	467	93
Résidences secondaires	99	78	-21
Logements vacants	43	31	-12
Logements occasionnels	2	1	-1
Total	518	577	59

L'évolution du parc de logements à Vesseaux est révélatrice du phénomène de résidentialisation qui s'applique sur toutes les communes périphériques du bassin d'emploi d'Aubenas.

On note effectivement une forte augmentation du nombre de résidences principales ainsi qu'une baisse du nombre des résidences secondaires et des logements vacants.

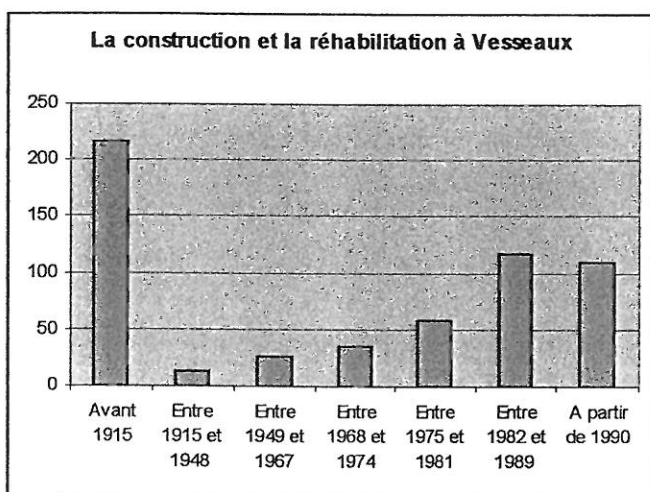


Les résidences principales représentent désormais 81% du nombre total de logements.

L'arrivée de nouveaux habitants implique donc une hausse de la construction de logements neufs mais également une augmentation des projets de réhabilitation.

Le rythme de construction (par période) :

	Avant 1915	Entre 1915 et 1948	Entre 1949 et 1967	Entre 1968 et 1974	Entre 1975 et 1981	Entre 1982 et 1989	A partir de 1990
Nb de logements	216	13	27	35	59	117	110



Le parc de logements est relativement récent à Vesseaux. 53 % des logements ont été construits après 1975 et 40 % ont moins de 20 ans.

Le rythme de construction de maison individuelle est soutenu depuis 1982 :

- 1973/1983 : 93 permis
- 1983/1993 : 76 permis
- 1993/2003 : 120 permis

(Données issues de la municipalité au 11 juin 2003)

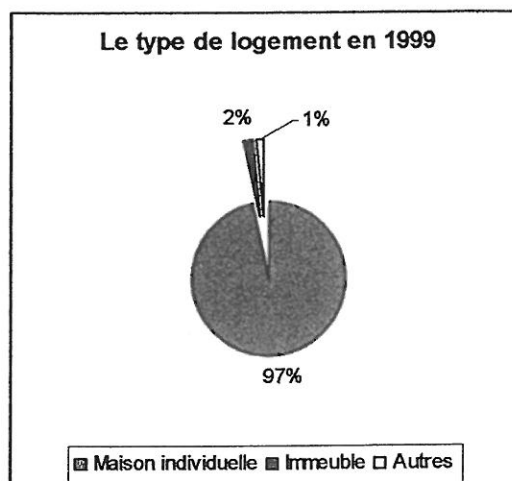
Sur les trois dernières années complètes (2000, 2001 et 2002) on note un rythme de construction très important de 20 maisons individuelles par an.

La composition des logements :

	Maison individuelle	Immeuble	Autres
1990	362	7	3
1999	451	10	6

L'immense majorité des logements est constituée de maisons individuelles (97%).

On ne recense que 10 logements classés dans la catégorie des immeubles, essentiellement dans le centre-bourg de Vesseaux.



Quelques données sur la composition des résidences principales :

- Le nombre moyen de personnes par logement est de 2.64
- Le nombre moyen de personnes par pièce est de 0.62
- Le nombre moyen de pièces par logement est de 4.29
- La majorité de maisons est composée de 4 et 5 pièces

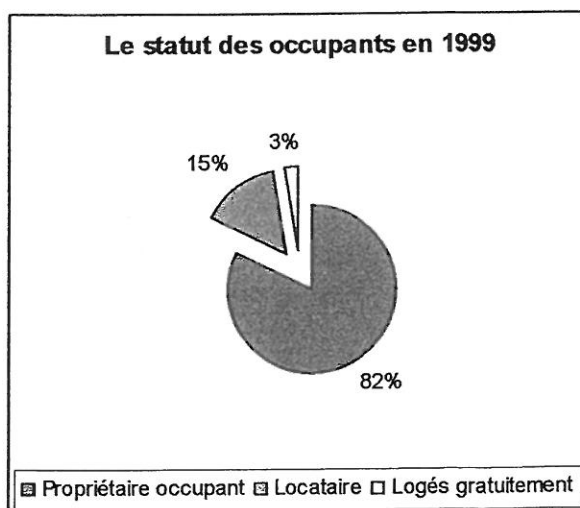
Le type d'occupant dans les résidences principales :

	Propriétaire occupant	Locataire		Logés gratuitement
		dont HLM	dont meublé	
1990	857	119	0	52
1999	1014	186	27	34

82 % des habitants de Vesseaux sont propriétaires, on ne recense effectivement que 15 % de locataires et 3 % de personnes logées gratuitement.

Le marché locatif s'est toutefois bien développé entre 1990 et 1999, passant de 119 à 186 logements.

Cette hausse de 67 logements locatifs s'explique également par la mise en place de 12 logements HLM et par le phénomène de résidentialisation qui induit une demande conséquente en logements locatifs.



Les données économiques

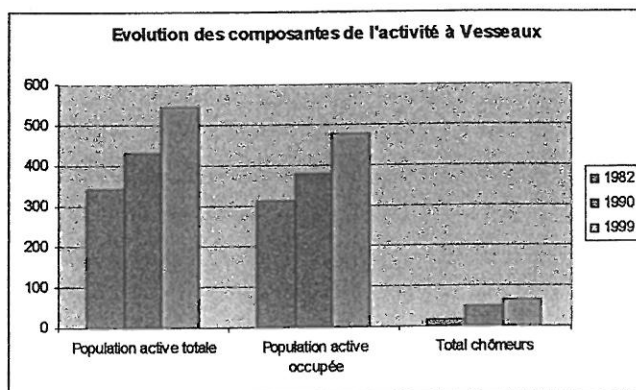
«Une commune attractive pour deux bassins d'emploi dynamiques»

Présentation de la population active :

	Population active totale	Population active occupée	Total chômeurs
1982	343	314	16
1990	431	380	47
1999	545	478	66

Comme il a été vu précédemment, la commune de Vesseaux a la chance de se situer sur l'axe de transit majeur entre Aubenas et Privas, ce qui se présente comme un avantage pour de nombreux actifs travaillant à Aubenas ou à Privas.

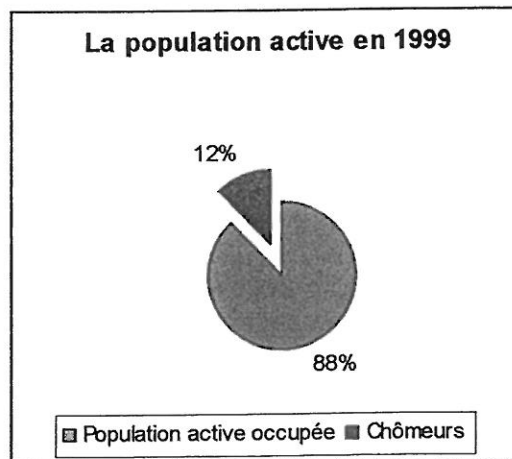
Certaines familles se sont par ailleurs installées à Vesseaux car un membre de la famille travaille à Privas et l'autre à Aubenas.



Entre 1982 et 1999, on note effectivement une forte augmentation de la population active.

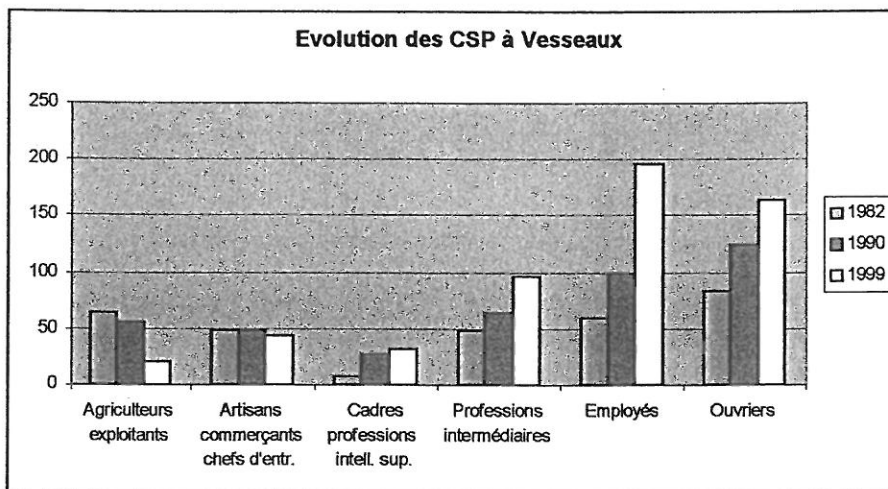
En 1999, parmi les 1276 habitants, 478 personnes ont un emploi et 66 cherchent du travail.

La part des chômeurs représente 12 % de la population active en 1999.



Présentation par catégories socioprofessionnelles (CSP) :

	Agriculteurs exploitants	Artisans commerçants chefs d'entr.	Cadres professions intell. sup.	Professions intermédiaires	Employés	Ouvriers
1982	64		48	8	48	60
1990	56		48	28	64	100
1999	20		44	32	96	164

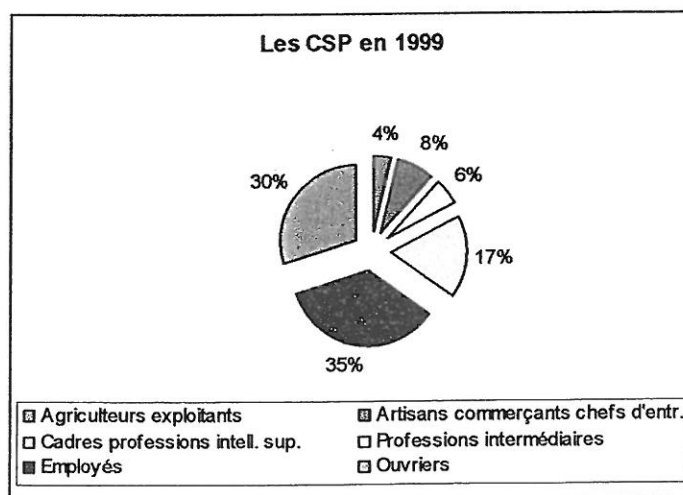


Hormis la catégorie des agriculteurs qui est en plein déclin et celle des artisans, commerçants, chefs d'entreprises qui stagne, toutes les catégories socioprofessionnelles augmentent.

Les catégories socioprofessionnelles qui ont le plus augmenté sont celles des employés, des ouvriers et des professions intermédiaires.

En 1999, les employés et les ouvriers représentent la majorité des emplois de la commune, avec 75% du nombre total d'emplois.

Les professions intermédiaires représentent ensuite 17% des emplois, les artisans-commerçants-chefs-d'entreprise 8%, les cadres 6% et les agriculteurs 4%.



Les migrations domicile-travail :

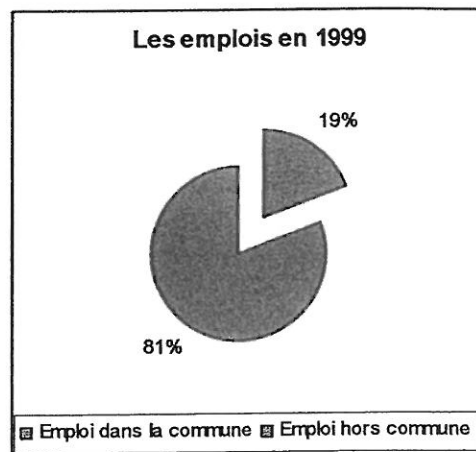
	Emploi dans la commune	Emploi hors commune
1990	118	262
1999	91	387

Si la population active augmente de manière constante, les emplois dans la commune de résidence ne cessent de diminuer.

En 1999, seulement 19 % des habitants travaillent à Vesseaux.

Cette tendance confirme les données précédentes, à savoir le principe de peri-urbanisation qui s'applique sur les communes périphériques des bassins d'emploi dynamiques.

L'amélioration du niveau de desserte vers l'agglomération d'Aubenas et la mise en service de la déviation de Saint Privat devrait encore renforcer l'attractivité de la commune.



Les activités économiques de Vesseaux

(Inventaire DATAR 1998) :

La commune dispose d'une structure commerciale et de services relativement bien adaptée aux besoins de la population, qui a su s'ajuster à l'essor démographique.

Les commerces :

- Alimentation générale (supérette)
- Restaurant-pizzeria
- Tabac-presse
- Boulangerie - pâtisserie
- Boucherie - charcuterie- traiteur
- Salon de coiffure
- 2 négoce fruits et légumes
- Bar -restaurant
- Cave vinicole

Les services :

- Cabinet d'assurance
- Bureau de Poste
- Kinésithérapeute
- Médecin
- 2 infirmières

Les artisans :

- Électricien
- 2 garages et une station service
- Ébéniste/antiquaire
- Plomberie
- 2 entreprises de maçonnerie
- Taxi
- Travaux publics
- Commerce de matériaux anciens
- Serrurerie
- Vidange-dépannage
- peinture
- Jardins, paysages, pompes funèbres
- Plomberie, sanitaire, chauffage, électricité
- 2 Platerie-Peinture
- 2 Menuiseries

Dans le cadre de la mise en place de la structure intercommunale du bassin d'Aubenas/Vals-les-Bains, il convient également d'étudier les opportunités de créations de zones d'activité à vocation artisanale, notamment le long de la RN 304, au lieu-dit Les Planchettes.

Les activités agricoles :

Afin d'étudier l'évolution du secteur économique agricole, il est nécessaire d'analyser les résultats du recensement agricole 2000.

Le recensement agricole 2000

Nombre d'exploitations	39
Dont exploitations professionnelles	13
Nombre de chefs d'exploitation et de coexploitants	13
Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations	62 personnes
Nombre total d'actifs sur les exploitations	39 UTA
Superficie agricole utilisée des exploitations	185 ha
Terres labourables	4 ha
Superficie toujours en herbe	c
Nombre totale de vaches	0
Rappel : nombre d'exploitations en 1988	74

En 1950, on pouvait encore dénombrer 150 exploitations agricoles sur la commune, contre seulement 39 aujourd'hui, dont seulement 13 à usage professionnel.

On considère que ces exploitations représentent 39 UTA, c'est à dire 39 actifs « équivalent plein-temps ».

La superficie agricole utilisée (SAU) diminue également : de 309 hectares en 1979 à 185 hectares seulement en 2000.

Malgré son net déclin, l'activité agricole marque encore fortement le paysage, notamment pour toute la zone relativement plane, qui s'étire le long de la RN 304 et de la rivière le Liopoux.

Les secteurs de paturage situés au dessus des hameaux de Vesseaux subissent en revanche un développement progressif de la végétation de type lande et broussaille, qui « ferme » progressivement le paysage. Cet enrichissement est lié à l'abandon de l'élevage traditionnel (petit effectif) et son remplacement par des systèmes d'exploitations arboricoles et viticoles sur les terrains mécanisables. De plus, le morcellement de la propriété foncière et l'éclatement des formes urbaines contemporaines ont mité l'espace voué à l'élevage qui ne peut survivre aujourd'hui qu'en utilisant des tènements fonciers de grandes dimensions.

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme sera l'occasion de retracer les zones agricoles « A » afin de bien déterminer leur vocation.

Les activités touristiques :

Le tourisme de masse ne s'est pas développé sur la commune de Vesseaux. On ne recense effectivement qu'un camping au lieu-dit le Fez de 35 emplacements, une vingtaine de gîtes privés et le centre d'accueil touristique du domaine du Taillé.

Cette répartition des structures d'accueil présente toutefois l'avantage de disséminer l'offre touristique sur l'ensemble du territoire et de ne pas causer de problèmes de fonctionnement majeur.

3.2 Analyse de la structure urbaine

➤ **Historique de la commune** (Source : les Amis de Vesseeux)

Vesseeux, au nord d'Aubenas fut longtemps capitale du « Marron de Lyon », pays de la « Bouche rouge », ancienne viguerie carolingienne, ancien bourg fortifié, « ville close » depuis la fin du XIV^{ème} siècle, ancien chef-lieu de canton de 1790 à 1802.

Elle a perdu petit à petit son rôle de centre intermédiaire entre Aubenas et Privas, et a subi la perte de la moitié de sa population du milieu du XIX^{ème} siècle, avant de connaître un nouvel essor démographique passant par un bouleversement de la structure de sa population.

La présence humaine est attestée avant l'ère historique par le dolmen de la Croix de l'Houme, en bordure du plateau de Lussas, bien connu des archéologues, et quelques grottes habitées.

Les traces gallo-romaines sont peu importantes : quelques tessons de tegulae. Le chiffre de quelques dizaines d'habitants pendant la paix romaine ne paraîtrait pas déraisonnable.

A partir de l'époque carolingienne, la communauté s'établit lentement, autour d'un prieuré de la Chaise-Dieu. On assiste à une conquête agricole progressive de l'espace, fondée sur l'installation de familles sur de nouveaux défrichements à partir d'un centre : Le prieuré dans « le Fort » censé être un refuge après 1380 et les ravages des Routiers et des Tuchins.

Les premières estimations chiffrées :

La première estimation est donnée en 1644 par un dénombrement. L'intérêt de la communauté semble être de minorer le nombre de feux. Sans doute le fait-on en déclarant 120 feux. C'est ce nombre qui servira de base à une taxation pour l'établissement des fours à pain. Cela nous donnerait entre 480 et 600 personnes.

1693 nous donne 132 feux. Mais nous sommes en pleine crise démographique due aux guerres civiles et le dénombrement doit servir de base pour une aide. L'estimation ne serait elle pas un peu enflée ? De toute façon une croissance s'amorce, confirmée en 1709 avec 211 feux, puis en 1714 avec 230 feux.

En 1734, on trouve 189 feux mais il s'agit d'un dénombrement de nature fiscale pour la répartition de la capitation et certains habitants ne sont pas imposables. L'autorité militaire fait dénombrer 252 feux en 1780 en s'appuyant sur le rôle des capitations de 1774. Là aussi une minoration semble apparaître.

L'examen des chiffres nous laisse pressentir un certain parallélisme de la croissance des populations des quatre communes (Aubenas, St Privat, St Etienne de Boulogne) avec toutefois une chute pour Aubenas de 1644 à 1709 sans doute due aux guerres religieuses dont elle eut fort à pâtir.

De 1796 à 1936 :

Nous avons maintenant affaire à de véritables recensements non plus par feux, mais par têtes et nous sommes en terrain plus sûr. On peut observer que les courbes de population des trois communes rurales qui nous occupent se ressemblent au milieu du XIX^{ème} siècle, avec un plateau plus élevé pour Vesseeux, mais aussi une chute plus rapide à partir de 1881. La commune plus vaste, la présence du Mortin (calcaire gréseux du Bajocien) favorable au châtaignier, l'extension de la culture du mûrier, la proximité du travail de la soie à Saint Privat y contribuent certainement. Mais l'activité reste essentiellement agricole et les crises de la soie et de la vigne vont se faire durement sentir à la fin du XIX^{ème} siècle et pendant la première moitié du XX^{ème}.

L'influence d'Aubenas sur la démographie est encore faible. Aubenas connaît également une croissance en dents de scie. La différence essentielle avec les communes rurales réside dans un maintien à partir de 1851 alors que la chute de Vesseeux et Saint Etienne de Boulogne est très forte et celle de Saint Privat relativement plus modérée ; certainement grâce au voisinage des emplois industriels et commerciaux d'Aubenas raisonnablement accessibles même à pied, à une époque où c'est le seul moyen de déplacement économique abordable.

En résumé, on constate une croissance continue depuis le milieu du XVIII^{ème} siècle jusqu'au milieu du XIX^{ème}. C'est l'âge d'or de la croissance industrielle et agricole avec la soie et son industrie, la vigne, la châtaigne. Puis la crise s'installe et c'est la chute, du moins pour les trois communes rurales.

De 1946 à 1991 :

1946 est choisi comme point de départ de l'évolution contemporaine. C'est à partir de cette date, la fin de la guerre, le retour à une situation normalisée, le retour des prisonniers, la reprise d'une activité économique de paix, mais aussi de persistance d'une crise agricole profonde qui ne manquera pas de voir diminuer encore le nombre d'exploitations agricoles et le nombre des habitants avec toutefois, une correction due à la proximité d'Aubenas. Les conditions ont changé. L'argent devient moins rare, les aides à la construction plus efficaces.

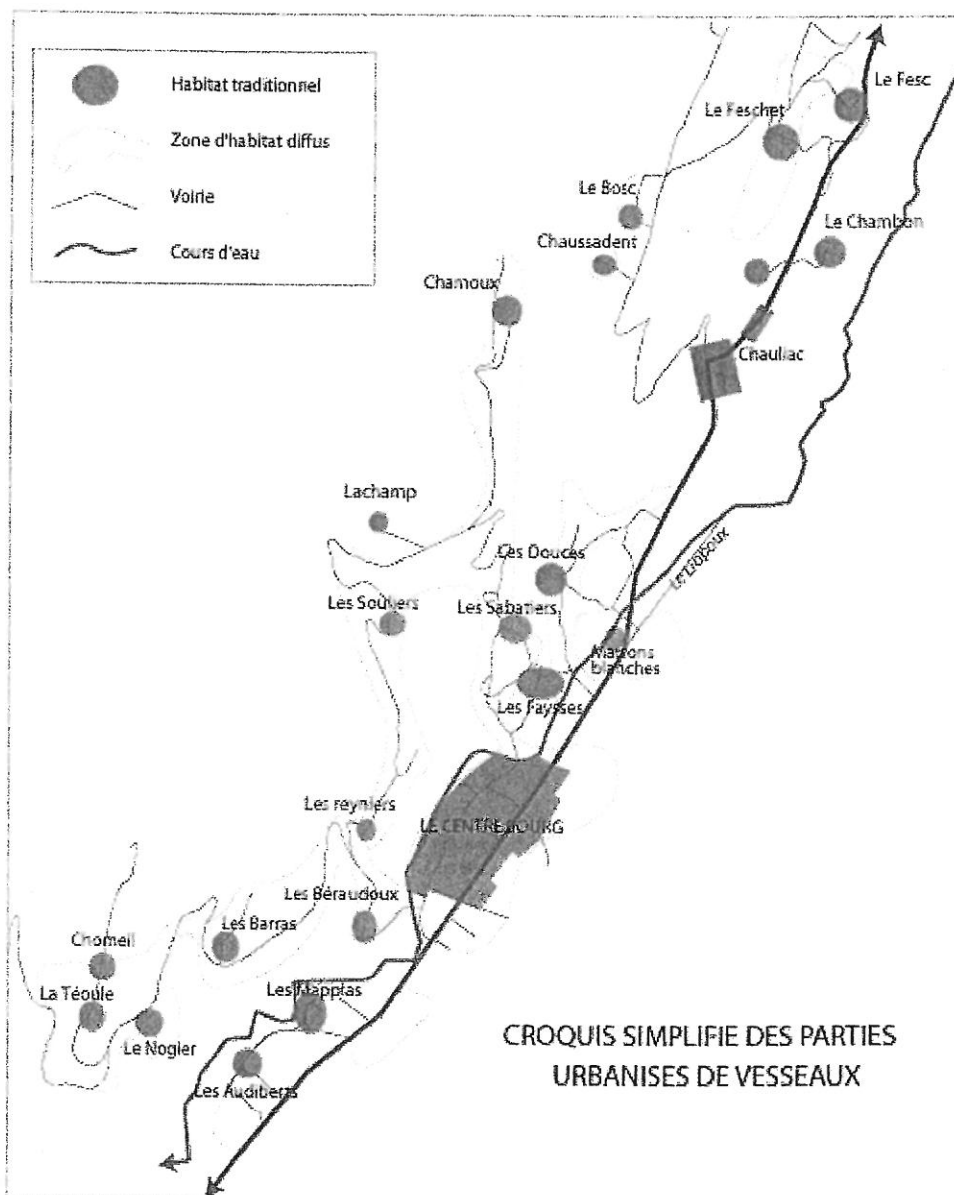
Ces éléments conjugués avec les possibilités nouvelles de déplacements liées à la généralisation de l'automobile permettent à des familles de s'installer plus loin de leur lieu de travail, à Saint Privat d'abord, à Vesseeux ensuite, mais beaucoup moins à Saint Etienne de Boulogne plus éloignée. La cherté des terrains à Aubenas, la moindre pression de l'agriculture, l'abondance de parcelles morcelées ne nécessitant pas de lotissement, le goût pour un isolement relatif vont concourir dans le même sens.

Aubenas voit croître sa population de 8000 à 12 000 habitants entre 1946 et 1968, puis stagner et même décroître de 1975 à 1999, au profit des communes rurales de proximité que l'on préfère à la banlieue populéuse...



➤ Les parties actuellement urbanisées

La commune présente une structure urbaine relativement simple, composée d'un centre bourg, de plusieurs hameaux et d'une zone d'habitat diffus, qui s'est développée le long des voies communales, entre les secteurs d'habitat traditionnel.



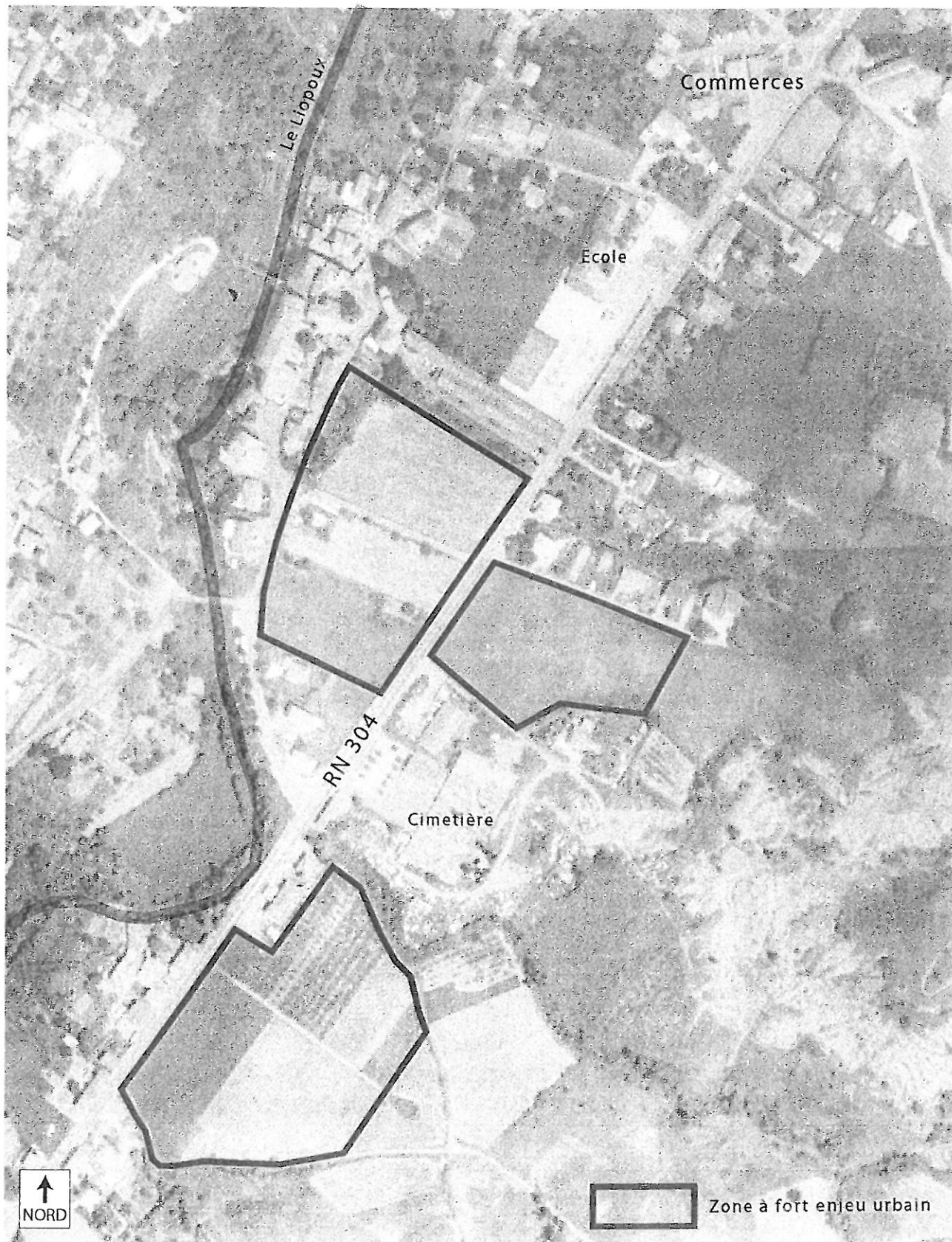
Le centre-bourg :

Le centre-bourg s'organise le long d'une voie de faible dimension, parallèle à la RN 304, proposant plusieurs petits espaces publics.

Le village se situe initialement en retrait de la route, laissant une zone de « vide » entre les éléments bâtis denses et la RN 304. Cette zone a aujourd'hui tendance à se combler avec des projets d'aménagement divers à vocation d'habitat, de commerce ou de logements HLM.

Le traitement et la composition urbaine de ce secteur représente un enjeu majeur pour la municipalité (voir orientations d'aménagement du PADD).

Le centre bourg de vesseaux



Le centre bourg est également délimité à l'ouest par la rivière le Liopoux, qui se présente alors comme une « coupure verte » naturelle.

Enfin, étant donné la configuration topographique de la commune, on dispose de nombreux points de vue surplombant le village, il est donc primordial de conserver sa silhouette urbaine actuelle, qui s'intègre parfaitement dans son arrière plan paysager et végétal.



Le centre-bourg vu depuis les Rousses



Petit espace public dans le village

Les hameaux de Vesseaux :

L'habitat traditionnel s'est développé sur les flancs ou sur les points culminants de Vesseaux, sous forme de hameaux très éparés.

Cette implantation n'est pas neutre, elle répond à une logique d'économie des terres agricoles, notamment celles situées à proximité de la rivière le Liopoux, sur la zone de contact entre les Gras et les collines cévenoles.

Certains hameaux présentent des ensembles architecturaux très sensibles et parfois très exposés visuellement (notamment ceux situés sur les points hauts).

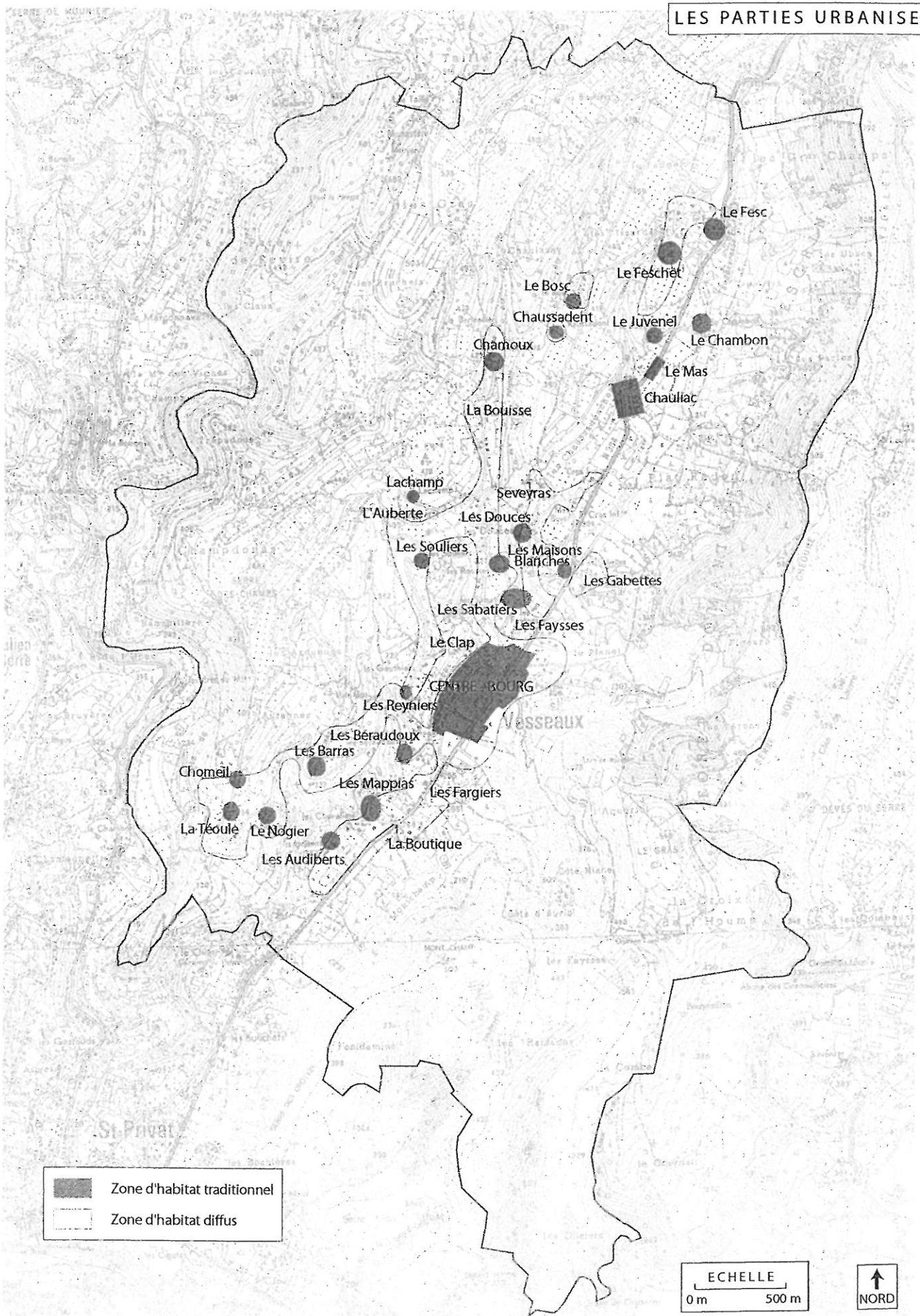


Vue sur le hameau des Mappias, développé le long d'un serre.



Exemple de hameau intégré dans son environnement végétal

LES PARTIES URBANISEES

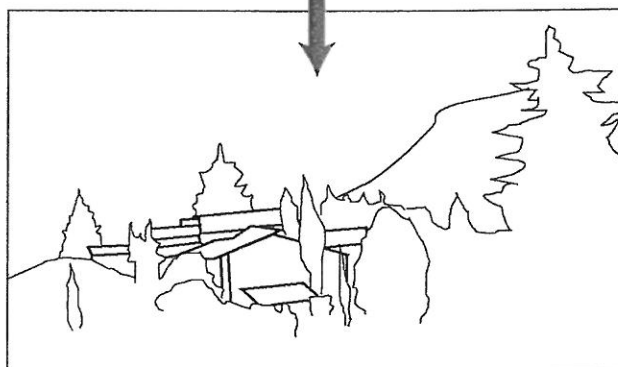
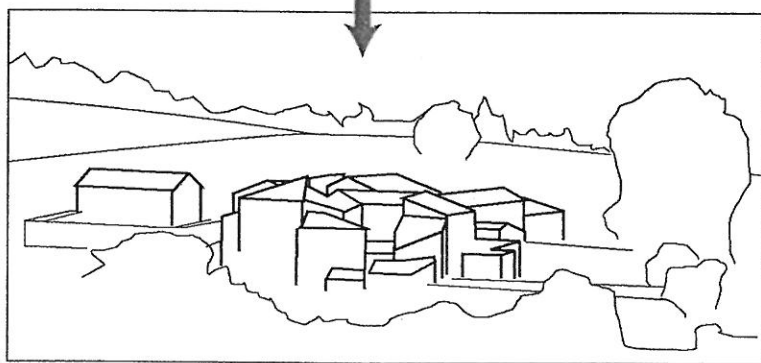


Zone d'habitat traditionnel
 Zone d'habitat diffus

ECHELLE
 0 m 500 m



LA MORPHOLOGIE DES HAMEAUX



➤ Le patrimoine architectural, agricole et archéologique de Vesseaux

La commune dispose sur son territoire de nombreux atouts patrimoniaux, que ce soit au niveau architectural, agricole ou archéologique.

Le patrimoine dans le centre-bourg ;



Eglise de Vesseaux



Espace public

Le centre-bourg, outre la qualité de sa structure urbaine, présente plusieurs éléments architecturaux remarquables tels l'Eglise, dont le porche roman a été inscrit à l'inventaire supplémentaire des bâtiments de France le 13 octobre 1937.

Le patrimoine architectural dans les différents hameaux ;



Les hameaux de Vesseaux proposent des entités architecturales homogènes et dense, observables depuis de nombreux secteurs de la commune.

Ils offrent également un patrimoine architectural à découvrir à l'intérieur même des hameaux. On note effectivement de nombreuses bâtisses et façades de caractère, des passages sous voûtes...

Passage à l'intérieur du hameau du Chomeil

Le patrimoine agricole ;

En traversant le territoire de Vesseaux, on remarque encore de nombreuses traces d'un passé agricole riche. Ainsi, le long du ruisseau le Liopoux, on peut dénombrer un total de six moulins. Ces moulins ont été installés pour la plupart après la révolution et le moulinage a pu fonctionner pendant 90 ans, en connaissant des fortunes diverses.

On recense également sur la partie ouest de la commune, de nombreuses petites constructions liées à la culture de la châtaigne (les clèdes), ainsi que des aménagements de la pente sous forme de terrasses (faysses), qui donne un aspect particulier aux zones boisées.

Le patrimoine archéologique ;

Le territoire de Vesseaux propose plusieurs sites archéologiques, dont les principaux sont :

- Dolmen de la Croix de l'Homme, les Faysses (néolithique, âge du Bronze)
- Grotte du Figuier (sépultures néolithiques)
- Vigne Chaloux, les Planchettes (bâtiment gallo-romain)

➤ Le fonctionnement de la structure urbaine

La commune de Vesseaux dispose d'une structure urbaine relativement simple, où le village joue son véritable rôle de « centre-bourg ». On y recense effectivement l'essentiel des équipements, des commerces, des services publics et des espaces de rencontre.



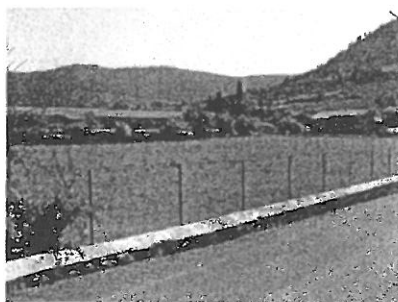
Petit centre commercial



Mairie de Vesseaux



Ecole de Vesseaux



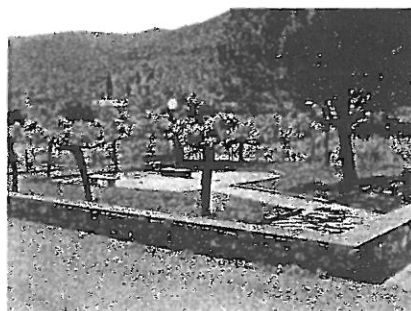
Vue sur la partie est du centre-bourg

L'enjeu de la municipalité est ainsi de renforcer ce caractère central. Dans un tel contexte, la « partie est » du village, coincée entre le centre et la route nationale présente un enjeu d'aménagement primordial pour la commune.

Il convient alors de bien définir sa vocation ainsi que son principe d'urbanisation.

Le centre-bourg dispose également de plusieurs espaces publics bien répartis géographiquement, qui se rejoignent entre eux par un réseau de voies étroites et de calades.

Les possibilités offertes en terme de stationnement sont également correctes et répondent de manière satisfaisante aux besoins de la population.



Petit espace public



Petite poche de stationnement

3.3 Les équipements de la commune

La commune dispose des équipements suivants :

➤ **Les équipements scolaires**

- 2 écoles : une privée et une publique
- projet d'une école supplémentaire

➤ **Les équipements sportifs**

- terrain de tennis
- aire de jeux
- sentiers de randonnée
- 2 stades de football
- Terrain de pétanque
- Salle de gymnastique

➤ **Les équipements socio-éducatifs, culturels et culturels**

- maison de repos
- église
- bibliothèque
- Salle polyvalente
- Maison du patrimoine

➤ **Les équipements administratifs et publics**

- Mairie
- Bâtiments techniques
- Bureau de Poste

3.4 Les réseaux et les servitudes

➤ Le réseau de voirie

La Route Nationale 304 :

Le réseau de voirie à Vesseaux se compose autour de la RN 304, qui traverse la commune selon une orientation nord-sud. Cet axe de circulation, très fréquenté puisqu'il assure la liaison entre l'agglomération d'Aubenas et celle de Privas, est classé « voie à grande circulation » et « voie classée bruyante ».

Il est donc soumis à l'application de la loi Barnier et à la législation relative à la lutte contre le bruit :

Rappel des dispositions de la loi Barnier (article L 111-1-4) :

La RN 304 est classée « route à grande circulation » et en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi sur « les entrées de ville » permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales et conditionne l'urbanisation de ses abords à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

La volonté municipale est donc de lancer une réflexion préalable sur l'aménagement futur des zones constructibles situées en connexion immédiate du centre-bourg. Des principes d'aménagement seront ainsi définis pour les zones AU et 1AU de la Prade et de Champellier. Pour les autres secteurs, le recul de 75 mètres sera maintenu.

Pour la zone UA (centre-bourg) les accès directs sur la RN 304 seront interdits en dehors des accès aujourd'hui existants.

Les voies classées bruyantes :

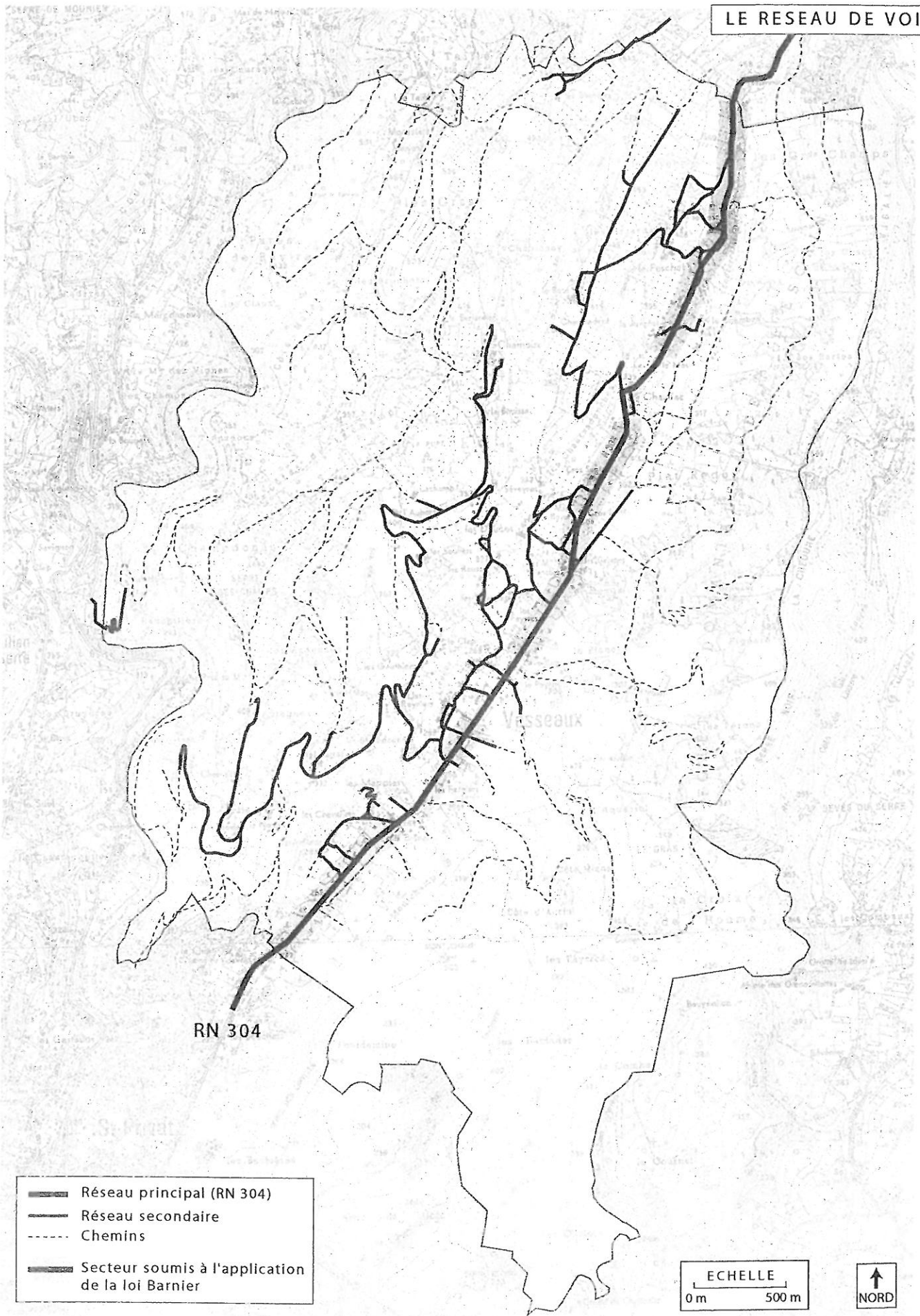
La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit et notamment son article 13 a modifié le principe du classement des infrastructures de transports et précise que ce classement est reporté dans le PLU. Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit. Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions.

Le réseau de voirie secondaire :

Le réseau de voirie secondaire (voies communales) s'est essentiellement développé à l'ouest de la RN 304. Il permet de desservir l'ensemble des hameaux et des zones d'habitat diffus.

On recense un total de près de 62 kilomètres de voies communales et de chemins (31 kilomètres goudronnés), qui viennent principalement se raccorder sur la RN 304.

LE RESEAU DE VOIRIE



➤ **La gestion de l'assainissement**

L'assainissement collectif :

Un réseau d'assainissement collectif en cours de réalisation. Il concerne les parties situées en bordure de la RN 304, entre le Peyrou et les Béraudoux. Le centre-bourg sera ainsi collecté à court terme.

Une station d'épuration est prévue au lieu-dit « Les Béraudoux ». Il s'agit d'une station d'épuration par biodisque d'une capacité de 1000 équivalents-habitants.

L'assainissement individuel :

Dans le respect de la Loi sur l'eau et de ses décrets d'application, la commune a réalisé un Schéma Général d'Assainissement (SGA) en 1994.

Les principaux objectifs du SGA sont :

- Etudier les différentes alternatives envisageables pour l'assainissement des secteurs potentiellement urbanisables.
- Aboutir à un zonage entre les zones sur lesquelles l'assainissement autonome devra être réalisé par des particuliers et les zones sur lesquelles l'assainissement collectif est prévu.
- Proposer une programmation prévisionnelle des travaux d'assainissement collectif et autonome à réaliser dans les prochaines années.

En fonction des contraintes exposées dans le Schéma Général d'Assainissement et des différentes solutions d'assainissement étudiées dans chaque quartier, la commune a retenu une alternative qui aboutit au zonage suivant :

Zones d'assainissement collectif :

Les secteurs traités collectivement sont essentiellement centrés sur les secteurs constructibles et en particulier le long de l'axe routier RN 304 et de la vallée du Liopoux.

Les premières tranches d'extension du réseau collectif d'assainissement prévus par le SGA porteront sur les terrains gréseux et marneux (les Vallons, la Route, Champelier) puis sur les secteurs assez denses des Mappias et des Audiberts.

Le reste ne sera pas équipé à court terme et continuera à fonctionner avec des dispositifs autonomes.

Zones d'assainissement individuel :

Le diagnostic du SGA précise que les dispositifs autonomes représentent 75% des dispositifs mis en place avec un rendement épuratoire de 20 à 30 %.

Le terrain est généralement propice à l'assainissement autonome sur la partie ouest de la commune où le sous-sol est de nature gréseuse. Par contre, dans la partie est, au pied des Gras, les terrains sont marneux et rendent plus difficile le bon fonctionnement des assainissements individuels.

Deux systèmes d'épandage sont donc proposés dans le schéma général d'assainissement :

- Le lit filtrant drainé à flux vertical pour les terrains marneux (à l'est de la RN 304), avec une base de dimensionnement de 30 à 40 m² pour un logement de 3 chambres et 10m² par chambre supplémentaire.
- Le lit filtrant à flux horizontal pour les terrains calcaire-gréseux (à l'ouest de la RN 304), avec la base de dimensionnement suivante :
 - Une longueur de 6m pour 4 pièces.
 - Une longueur de 8m pour 5 pièces.
 - Une longueur de plus d'un mètre par pièce supplémentaire.

➤ **Le réseau d'eau potable de Vesseaux**

Le réseau d'eau potable partant du réservoir de Vesseaux, au nord de la commune, s'appuie sur une desserte générale au diamètre 100, qui emprunte le tracé de la RN 304 jusqu'au chemin de la Croix.

Des antennes desservent l'ensemble des hameaux anciens en empruntant le tracé des voies communales.

Le forage d'Aygues Freydes assure depuis 1991 en abondance l'alimentation en eau de la commune.

La desserte s'effectue depuis :

- Les 2 sources de « Bujarellles » sur la commune de St Etienne de Boulogne (arrêté préfectoral n°92-907 du 6 novembre 1992)
- Le forage d'« Aigues Freydes » (arrêté préfectoral n°91-763 du 21 août 1991)
- La source de « Laddou » : droit d'eau de 3l/seconde sur la commune de Saint Laurent sous Coiron

Des difficultés de desserte ont été recensés sur les parties « les plus hautes » de la commune (Le Chomeil, Les Hissards...) et le zonage du territoire a pris en considération ces problèmes techniques de desserte.

➤ **L'association syndicale autorisée : ASA d'irrigation de la vallée du « Liopoux »**

Les agriculteurs ont toujours cherché à améliorer le rendement de leur cultures par apport d'eau. Pour Vesseaux ce n'était guère possible qu'à proximité immédiate des rivières, sources ou ruisseaux. C'est ce constat qui entraîna une recherche de nouvelles ressources en eau, d'abord individuelle (barrages, béalières...) puis collective.

Une association dite « libre » fut ainsi créée le 06 novembre 1979, puis transformée en association autorisée par arrêté préfectoral le 12 juin 1986.

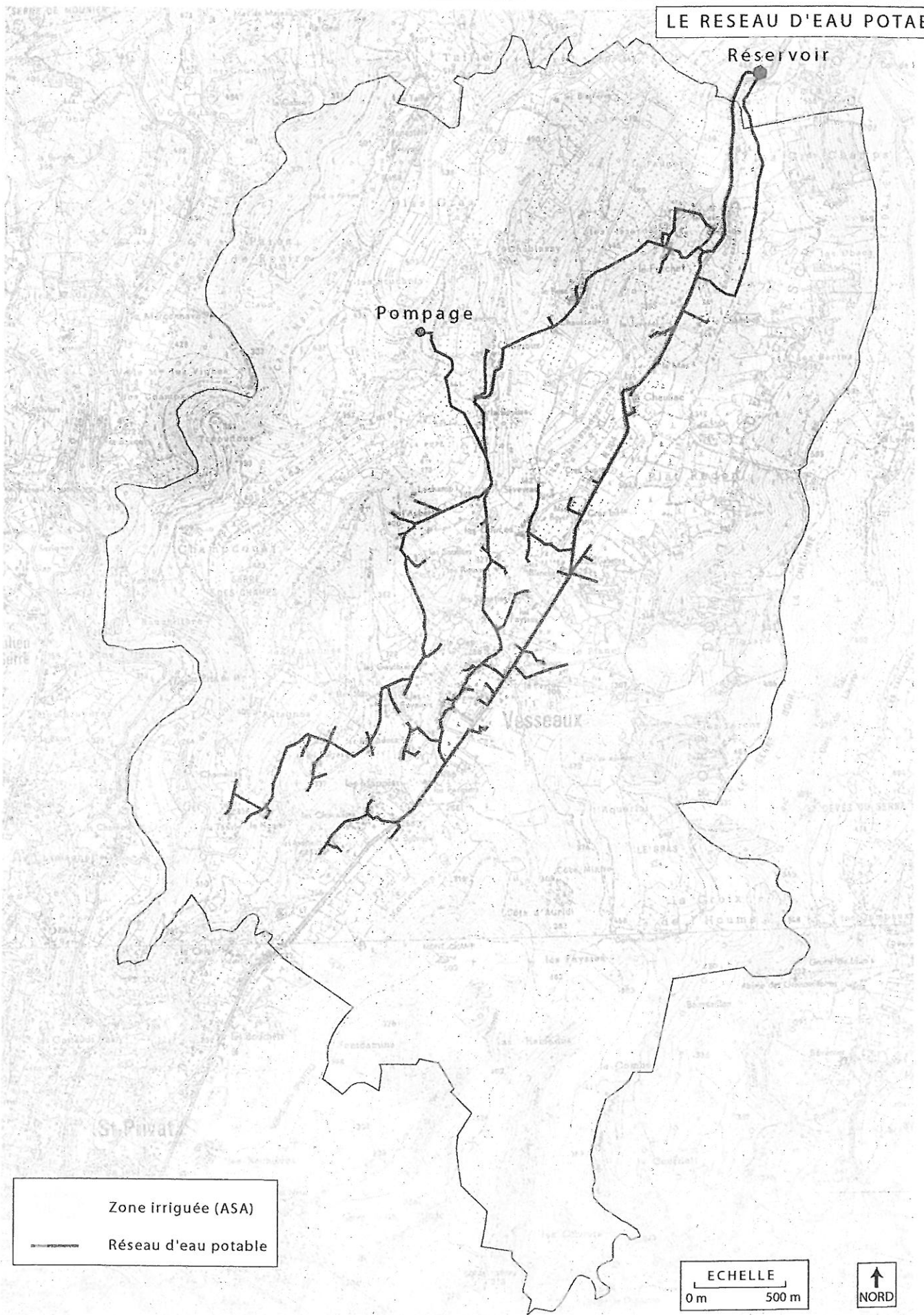
L'ASA de la Vallée du Liopoux permet de la sorte l'irrigation de trois secteurs de la commune.

➤ **Les servitudes**

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- A1 : Forêt domaniale de l'Escrinet, créée au titre de la restauration des terrains en Montagne (RTM) gérée par l'ONF.
- PT3 : Servitudes relatives aux communications (traversée de la commune par le câble 344 Valence-Aubenas-Montélimar)
- AC1 : Servitude patrimoniale : 2 monuments historiques protégés par des rayons de 500 m :
 - Porche de l'Eglise inscrit à l'inventaire supplémentaire du 13.01.1937 situé au centre-bourg
 - L'Eglise de Saint Julien du Serre
- AS1 : Protection des eaux : captage d'Aygues Freydes déclaré d'utilité publique par arrêté préfectoral du 21.08.1991.

LE RESEAU D'EAU POTABLE



Zone irriguée (ASA)
Réseau d'eau potable

ECHELLE
0 m 500 m

NORD

4 - LES OBJECTIFS ET LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D

4.1 - Rappel réglementaire

Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'occupations des sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Ce nouveau document permet de passer d'un « urbanisme réglementaire » trop ancré dans la pratique du zonage à un « urbanisme de projet » plus flexible.

Le PLU ne se présentera 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 urbain.

Afin d'adapter le développement de l'urbanisation aux capacités réelles de construction des communes (réseaux, services publics ...) et de respecter le concept de développement durable, le PADD pourra également fixer les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser (AU) du PLU (partie orientations d'aménagement).

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU.

Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Vesseaux.

Loi Urbanisme et habitat (UH) :

La loi Urbanisme et Habitat se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines.

L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations d'aménagement facultatives et un règlement.

La loi SRU avait prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux, la loi urbanisme et habitat a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir.

C'est un document simple (quelques pages seulement), accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal.

Le PADD reste toutefois la clef de voûte du PLU, les autres parties du document doivent être cohérentes avec lui.

4.2 - Les choix du projet d'aménagement et de développement durable

Après l'analyse du diagnostic communal, la municipalité a choisi de se pencher sur plusieurs axes forts pour déterminer son projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les études préliminaires ont effectivement mis en avant plusieurs tendances de développement :

- Une implantation géographique propice au développement résidentiel.
- Un rythme de construction très soutenu, se situant aux alentours de 20 logements par an.
- Une écrasante majorité de résidences principales et d'emplois hors commune.
- Un habitat diffus fortement développé le long des voies communales.
- Une consommation foncière importante (2400 m² par habitation).
- Un fort potentiel de densification urbaine autour du centre bourg.
- Deux arrières plans paysagers est et ouest à protéger et mettre en valeur.
- Un besoin de définir des zones d'activités dans un contexte intercommunal.
- ...

La commune a donc décidé d'élaborer son projet d'aménagement et de développement durable autour des orientations suivantes :

LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

- A. Canaliser le développement de la construction à Vesseaux
- B. Renforcer le centre bourg de Vesseaux
- C. Encourager le développement du locatif

LES ACTIVITES ECONOMIQUES DE VESSEAUX

- A. Conforter la structure commerciale du centre-bourg
- B. Assurer le développement des zones d'activités dans un cadre intercommunal
- C. Permettre le maintien des activités agricoles à Vesseaux

LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT ET DES SITES

- A. Protéger les grands ensembles naturels de Vesseaux
- B. Mettre en valeur les sites et les hameaux de Vesseaux

5 - LES CHOIX DU ZONAGE

L'analyse du diagnostic communal et du PADD nous a permis de diviser le territoire en plusieurs zones. Il s'agit effectivement de réglementer chaque secteur, en fonction des objectifs d'aménagement définis.

Le territoire communal a ainsi été divisé en quatre types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones agricoles (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

5.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et urbanisés. On distingue deux sous-secteurs : UA et UB.

La zone UA :

La zone UA correspond au centre-bourg de Vesseaux. L'objectif est de permettre une évolution dense de la structure urbaine, avec une mixité entre habitat, commerces et services. Les accès directs sur la RN 304, en dehors de ceux existants, seront interdits.

Les zones UB :

Les zones UB correspondent aux secteurs d'extension pavillonnaire et aux hameaux de Vesseaux, où les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Ces zones concernent essentiellement les secteurs d'habitat diffus qui se sont développés le long des voies communales entre les hameaux traditionnels.

Afin de respecter les orientations générales du PADD, les parties les plus excentrées ont été « déclassées » en zone naturelle :

- La partie nord des Barras (quartier du Chomeil), où l'on rencontre également des difficultés en terme de desserte en eau potable.
- La partie est de la Bouisse.

On distingue enfin une zone **UBe**, qui correspond au stade municipal, où seules les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs seront autorisées.

5.2 - Les zones à urbaniser

Les zones AU dites « à urbaniser » se présentent comme les secteurs de développement de l'urbanisation. On distingue deux types de zone AU :

- Les zones AU
- Les zones AUF (à urbaniser futures)

Les zones AU :

Les zones AU représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court et moyen terme. Les constructions sont admises soit lorsque la zone est suffisamment équipée, soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus dans le PADD.

On distingue plusieurs secteurs 1AU, où seules les opérations d'aménagement sont autorisées.

On recense huit zones AU dans le PLU de Vesseaux, qui seront soumises à l'application de principes d'aménagement définis dans le PADD (partie orientations d'aménagement) :

- La zone 1AU de la Prade.
- La zone AU de Champellier.
- La zone AU et 1AU du Fort.
- La zone AU de Lauberte.
- La zone AU de Courarède.
- La zone AU de l'Herma.
- La zone AUa, qui correspond à la zone d'activité des Planchettes.

Ces zones, contrairement aux zones UB, devront respecter des grands principes d'aménagement, notamment afin de s'assurer de la compatibilité avec la loi Barnier pour les zones de la Prade et de Champellier.

Voir le document « PADD - les orientations d'aménagement »

Les zones 1AU et AU autour du centre bourg :

Comme il a été vu précédemment, les zones AU et 1AU situées à proximité directe du centre bourg présentent des enjeux urbains très importants. Effectivement, ces secteurs se composent de grandes parcelles vierges situées à deux pas du centre de Vesseaux.

Il s'agit effectivement de ne pas laisser une urbanisation incontrôlée se développer dans ce secteur mais plutôt de fixer des principes généraux et simples d'aménagement :

- Imposer de la densité urbaine le long de la RN 304

Cet objectif est une condition préalable nécessaire afin que la traversée de Vesseaux devienne une véritable voie urbaine. En effet, en imposant des constructions relativement denses (petits immeubles collectifs, maisons mitoyennes....) le long de l'axe routier, les automobilistes vont se sentir dans un environnement « urbain » et les vitesses vont naturellement baisser.

Dans un tel contexte il sera alors possible d'aménager une véritable traverse urbaine, bien traitée qualitativement, où les piétons pourront cohabiter avec les cyclistes et les automobilistes.

Par ailleurs, le fait d'imposer de l'habitat dense va indirectement favoriser le marché locatif mais également les commerces de proximité situés au nord du centre bourg.

L'enjeu est de véritablement donner de « la vie » à ce secteur en maximisant la densification urbaine et en favorisant les échanges piétons le long de la traverse urbaine.

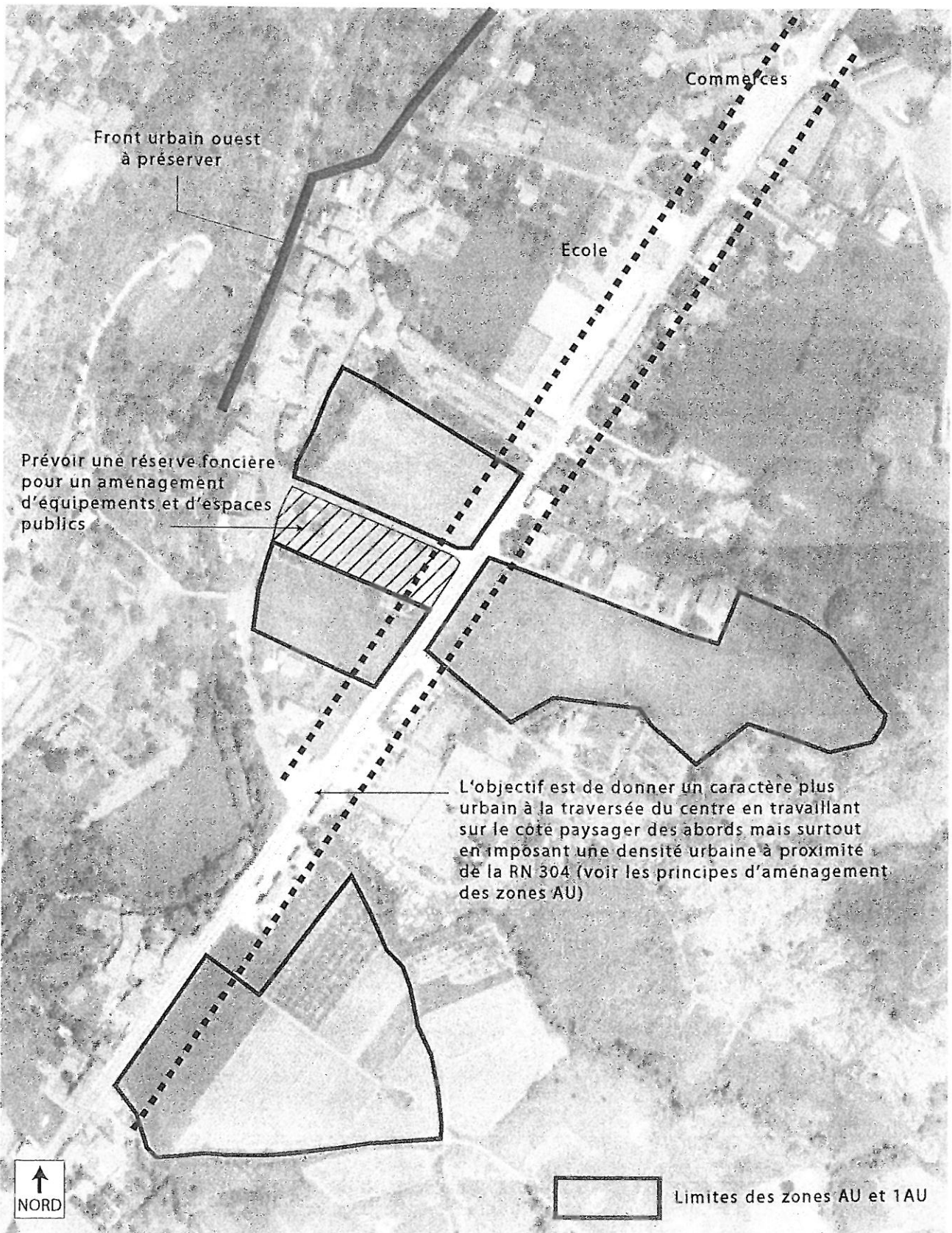
- Développer les services à la population et les commerces de proximité

Actuellement, il existe un projet d'école sur la zone AU du Fort, qui va permettre de renforcer le rôle central de Vesseaux et de mieux satisfaire les besoins des habitants.

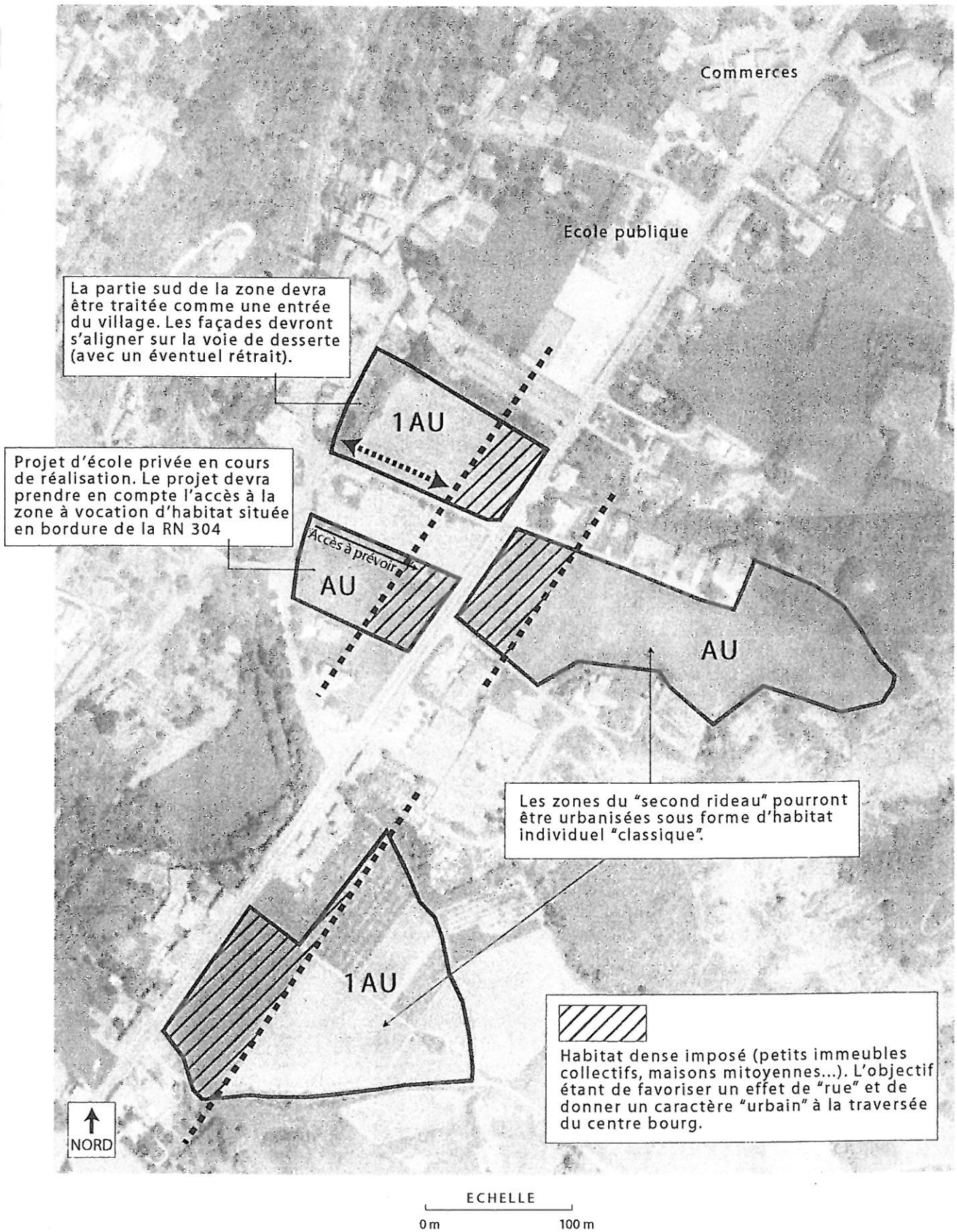
Dans un même souci de satisfaction de la population, la commune se réserve un terrain situé entre la zone AU et 1AU du Fort afin de pouvoir aménager une zone à vocation de services, d'équipements et d'espaces publics. Ce secteur, dans le cadre d'une densification des zones alentours pourrait alors constituer un véritable lieu de centralité.

En ce qui concerne les commerces de proximité, le développement d'une urbanisation dense du centre bourg permettra de renforcer les commerces existants par un apport supplémentaire et permanent de clientèle.

Le développement urbain du centre bourg



Les orientations d'aménagement des zones AU et 1AU du centre bourg



La zone AUa des Planchettes :

La zone AUa des Planchettes a été tracée sur l'emprise de l'ancienne zone NAI du plan d'occupation des sols. Cette zone a fait l'objet d'une pré-étude de faisabilité de la part de la communauté de communes du pays d'Aubenas Vals les bains.

Cette zone d'étend sur une superficie de 2,8 hectares et a pour objet l'accueil d'une petite zone artisanale intégrée dans son environnement. Les terrains sont à l'état de prés ou de friches et leur nature marneuse représente un frein à toute exploitation agricole.

La zone d'activité des Planchettes a été affirmée par une délibération du conseil municipal de Vesseaux en date du 25 novembre 2003.

La communauté de communes a engagé une réflexion qui aboutit aux conclusions suivantes :

« Une réflexion sur les besoins en matière de développement économique sur notre territoire a fait apparaître une forte demande d'implantation d'activités économiques de dimensions locales sur les communes situées à proximité d'Aubenas et des voies de circulation structurantes (...)

Concernant la faisabilité technique et financière de cette zone, la communauté de communes a déjà travaillé à titre prévisionnel sur ce projet et les pré-études menées jusqu'à maintenant se sont avérées favorables à sa réalisation. Deux conditions sont apparues indispensables à la réalisation de la zone d'activité des Planchettes, d'une part la desserte de la zone par un réseau d'assainissement collectif et d'autre part l'aménagement de l'intersection avec la RN304.

Pour la première condition, la commune de Vesseaux a commencé à mettre en place un réseau public d'assainissement collectif (...) Une programmation de l'extension de ce réseau par la Mairie pour desservir le secteur des Planchettes est attendue par la communauté de communes (...)

Concernant l'accès à la RN 304, suite aux contacts engagés avec les services infrastructures de la DDE subdivision Aubenas Sud, ceux-ci ont préconisé la réalisation d'une contre-allée en bordure de la RN 304 séparée par une glissière de sécurité, afin de se raccorder sur le carrefour du stade déjà existant. Cette solution présente l'avantage supplémentaire de sécuriser de nombreux accès privés qui se font aujourd'hui directement sur la RN 304. (...). Une réponse en ce sens nous a d'ailleurs été communiquée par les services de la voirie de la DDE qui préconisent l'inscription d'un emplacement réservé pour matérialiser le principe de futur aménagement routier sécuritaire et efficace.

L'objectif de la zone d'activité des Planchettes est l'accueil d'entreprises artisanales, souvent locales, afin de permettre à des établissements de se développer et par conséquent de maintenir et créer de l'emploi sur place. Cet objectif se conjugue parfaitement avec la croissance urbaine et démographique que la commune de Vesseaux a connue ces dernières années. De plus, la situation géographique de Vesseaux, en bordure de l'axe Aubenas/Privas est attractive pour ces entreprises par des accès facilités vers les fournisseurs et clients.

Concernant l'aménagement de la zone elle-même, la commune souhaite réaliser une opération dont l'intégration paysagère sera exemplaire (...) Le règlement interne à la zone d'activités, qui ne pourra être que plus contraignant que celui inscrit dans le PLU, posera des exigences architecturales et paysagères qui devront permettre l'insertion des bâtiments dans le paysage.

De même, l'aménagement des espaces collectifs fera l'objet d'un soin particulier afin de limiter au maximum l'impact visuel de la zone depuis la RN 304. (...)

Les zones AUF :

Il s'agit de zones peu ou pas équipées, réservées pour une urbanisation future. Les voies et réseaux existants à la périphérie de la zone ont une capacité insuffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Ces secteurs pourront être « ouverts » à l'urbanisation par une procédure de modification du PLU, une fois que les projets de viabilisation seront réalisés (création de voirie, Procédure de PVR...).

On ne recense que trois zones AUF, situées aux lieux-dits :

- Le Clap.
- L'Hermas.
- Les Hauches.

5.3 - Les zones agricoles**Les zones A :**

Il s'agit des zones à vocation agricole de Vesseaux. Elles ont été délimitées sur les terroirs actuellement utilisés par l'agriculture et sur les zones de châtaigniers.

Ce classement devrait participer au maintien des activités agricoles, tout en conservant des paysages locaux traditionnels de qualité, et en luttant contre la « fermeture » et l'embroussaillage des espaces naturels.

5.4 - Les zones naturelles**Les zones N :**

Il s'agit des zones naturelles non équipées, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

Deux secteurs NL sont distingués aux lieux-dits « les Buisserie » et « le Taillé ». Ces deux zones correspondent à des structures touristiques existantes.

5.5- Tableau de superficie des zones

En 1999, on comptabilisait 1276 habitants pour 496 résidences principales, soit une moyenne de 2,72 personnes par habitation.

Le Plan Local d'urbanisme propose un zonage « constructible » qui devrait permettre d'atteindre à terme 1800 habitants pour 167,2 hectares de zones constructibles (UA-UB-AU).

Ces données représentent (en se basant sur 2,72 personnes par logement) :

- 10,76 personnes par hectare.
- 3,95 maisons par hectare.
- Une maison consomme ainsi 2500 m² de terrain environ

Zone	Superficie (ha)	en %
UA	11,2	0,6%
UB	142,9	7,6%
AU	13,1	0,7%
AUF	7,2	0,4%
A	444,6	23,8%
N	1251	66,9%
Total	1870	100,0%

Ces résultats confirment la vocation résidentielle de la commune de Vesseaux et sa structure urbanisée diffuse.

5.6 - Les objectifs démographiques et le potentiel de construction**Potentiel constructible estimé par secteur :**

ZONE UB - AU - 1AU	Estimation basse	Estimation haute
Les Barras - Cournarèdes	15	25
Les Audiberts - Les Mappias - La Route	10	15
Les Béradou - Les Reyniers - Les Mazades	24	38
Les Souliers	15	35
Les Sabatiers - Les Rousses - Les Monteils - La Bouisse	20	35
Mas Boyer - Cros supérieur	15	30
L'Hermas - Les Gabettes	3	5
Les Grands Vignes - Champ Long	8	15
Chauliac	8	15
Le Feschet	15	25
Le Chambon	1	2
Le Chaussadent - Le Bosc	10	17
Zone 1AU de la Prade (hors bât. collectif)	15	20
Zone AU de Champellier (hors bât. collectif)	10	15
Zone AU de l'Hermas	1	2
Zone AU de Lauberte	3	3
Zone AU de Cournarède	5	7
TOTAL	178	304

Le potentiel de construction « libéré » par le PLU se situe entre 178 et 304 nouvelles implantations possibles (sans prendre en compte la zone UA).

En se basant sur :

- Une moyenne entre l'estimation haute et basse : 241 logements
- Une rétention foncière de 40 % des terrains constructibles
- Une moyenne de 2,7 personnes par logement

On obtient un potentiel approximatif de 147 habitations nouvelles soit : + 390 habitants.

Les objectifs démographiques exposés dans le PADD seront donc largement satisfaits, en permettant de continuer sur le rythme actuel de construction pour une durée de 8 à 10 ans.

Rappel des objectifs du PADD :

- Continuer sur le même rythme de construction actuellement constaté (20 maisons individuelles par an depuis 2001).
- Canaliser l'urbanisation autour du centre bourg et donc densifier la trame bâtie existante.

La commune qui comptait 1400 habitants en 2003, se fixe ainsi un seuil démographique aux alentours de 1800 habitants, à une échéance de 10 à 15 ans.

5.7 - Le niveau d'équipement et de services

La municipalité est consciente de la vocation résidentielle de la commune de Vesseaux et du développement démographique qui sera induit par l'application du plan local d'urbanisme.

En ce qui concerne les équipements techniques permettant l'accueil de cette population (réseau d'eau potable, gestion de l'assainissement, voirie...), le zonage du territoire a été tracé en fonction des possibilités techniques de desserte. Ainsi certains secteurs situés au sud-ouest de la commune (le Chomeil, La Téoule...) qui présentent des difficultés d'approvisionnement et de desserte ont été reclassés en zone naturelle.

L'objectif de la commune a par ailleurs été de rentabiliser les investissements réalisés dans le domaine du réseau d'eau potable, en classant les terrains déjà desservis en zones constructibles, ce qui explique la grande majorité de zones UB.

En ce qui concerne les équipements de services, la municipalité a choisi de renforcer le rôle central du centre bourg, en favorisant l'implantation d'une école publique et privée et en encourageant l'établissement de commerces de proximité.

Enfin, la mise en place de la déviation de Saint Privat rapproche encore un peu plus Vesseaux de la commune d'Aubenas, de ses services et de ses commerces.

Ainsi la commune de Vesseaux présente une vocation résolument résidentielle, tout en essayant de faire vivre son centre bourg et profitant de la proximité de la ville d'Aubenas.

6 - INCIDENCE DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

6.1 - Les ensembles paysagers et boisés

La majeure partie des espaces boisés et des sites sensibles au niveau paysager ont été classés en zone naturelle (N) ou agricole (A). Les recensements écologiques (ZNIEFF...) ont été pris en considération dans la mise en place du zonage.

Les grands espaces boisés n'ont pas été classés en zone constructible, d'une part en raison des impacts paysagers et d'autre part en raison des risques d'incendie.

Enfin, les arrières plans paysagers est et ouest ont été protégés et classés en zones naturelles.

6.2 - L'assainissement et la qualité de l'eau

Le zonage du PLU a tenu compte des dispositions du schéma général d'assainissement. Les zones les plus denses et celles qui vont connaître des aménagements d'ensemble (zones AU de Champellier et de la Prade) seront par ailleurs collectées à court terme par le réseau d'assainissement collectif.

Toute demande d'installation d'un assainissement autonome devra néanmoins respecter la réglementation en vigueur, mais également les règles de l'art (DTU 64-1).

6.3 - Les risques naturels

Les risques d'incendies :

Pour toutes les opérations d'aménagement du territoire, il conviendra d'appliquer les dispositions édictées par le SDIS (service départemental d'incendie et secours) en ce qui concerne les voies d'accès :

- largeur minimum : 3 mètres
- Rayon minimum dans village : 11 mètres
- Pente maximum : 15 %

Le diagnostic incendie réalisé dans le cadre du PLU devra également être pris en compte.

Les risques d'inondation :

Aucune étude hydraulique n'ayant été réalisée sur les cours d'eau de Vesseaux, il conviendra de respecter le principe de précaution et d'apporter une attention toute particulière aux terrains situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'évènements pluvieux exceptionnels.

Application des articles R 111-4 et R 111-2 du code de l'urbanisme :

D'une manière plus générale, les articles R 111-4 et R 111-2 du code de l'urbanisme seront appliqués :

« le permis de construire peut être refusé si les conditions sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».