# COMMUNE D'UCEL

## PLAN LOCAL D'URBANISME

# PLAN LOCAL D'URBANISME

DEPARTEMENT : Ardèche
CANTON : Vals les Bains
COMMUNE : Ucel

**Rapport de présentation**

Vu pour être annexé à la délibération du 10 février 2010

Le Maire.

# SOMMAIRE

**SECTION 1 : PRESENTATION DE LA COMMUNE**

1. Présentation générale de la commune P3

Situation géographique P3
Données intercommunales P3
Règles générales et locales d'urbanisme P3

2. Analyse du milieu naturel P4

La morphologie de la commune P4
Le contexte hydrographique P4
La protection de l'environnement P6
L'état initial de l'environnement et du paysage P9
La gestion des risques naturels P16

3. Analyse du milieu humain P19

L'analyse socio-économique P19
Analyse de la structure urbaine P27
Les équipements communaux P37
Les réseaux et les servitudes P37

**SECTION 2 : LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

1. Rappel réglementaire P39

2. Les choix du PADD P40

3. Les choix du zonage P40

4. Incidence du PLU sur le site et l'environnement P45

**SECTION 1 – PRESENTATION DE LA COMMUNE**

1 – PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

1.1 – Situation géographique

La commune d'Ucel, qui accueillait 1969 habitants en 2007, se situe au centre sud du département de l'Ardèche, aux portes des Cévennes, à 60 Kms du premier accès autoroutier et à 30 Kms de la préfecture, Privas.

Le territoire communal de 554 hectares est mitoyen de la capitale économique du bas Vivarais, Aubenas et de Vals les Bains, pôle thermal et touristique.

Ucel bénéficie ainsi d'une situation très privilégiée pour son développement urbain, économique et social.

La commune connaît depuis une trentaine d'années maintenant un développement urbain important, se traduisant essentiellement sous la forme d'habitations individuelles.

Les communes limitrophes sont :

- Vals-les-Bains et Saint Julien du Serre au nord
- Labégude à l'ouest
- Saint Privat à l'est
- Aubenas et Saint Didier au sud

1.2 – Données intercommunales

La commune d'Ucel adhère aux structures intercommunales suivantes :

- Communauté de communes du Pays d'Aubenas Vals
- S.E.B.A. : Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche
- SDE 07 : Syndicat Départemental d'Energies de l'Ardèche
- Syndicat Intercommunal Ardèche Claire
- Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche
- SIDOMSA : SI des ordures ménagères du secteur d'Aubenas

1.3 – Règles générales et locales d'urbanisme

La commune d'Ucel dispose actuellement de deux POS partiels sur son territoire.

Par délibération du 4 décembre 2001, la municipalité a décider d'engager une procédure de révision de ces deux documents, afin d'élaborer un plan local d'urbanisme et de se mettre en conformité avec les récentes lois d'urbanisme de décembre 2000 (loi S.R.U) et de juillet 2003 (loi U.H).

Le plan local d'urbanisme permettra également de répondre aux nouvelles attentes en matière de développement durable.

Vue lointaine d'Ucel depuis Aubenas (place de l'Airette).

## 2 – ANALYSE DU MILIEU NATUREL

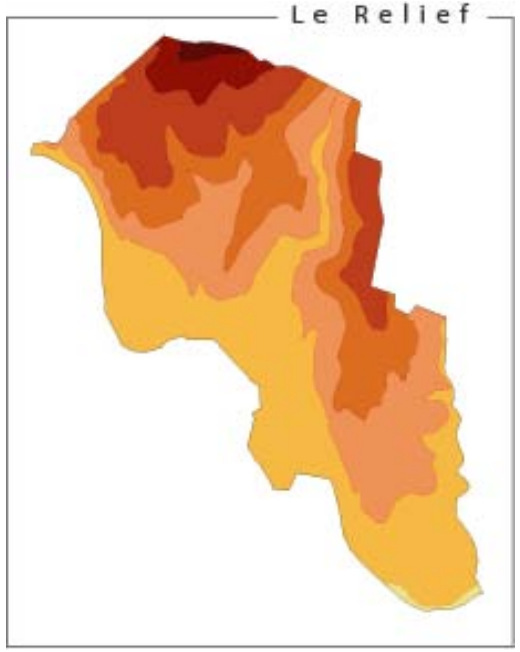
### 2.1 – La morphologie de la commune

Le relief est relativement marqué sur l'ensemble de la commune avec des altitudes comprises entre 479 mètres au nord et aux alentours de 200 mètres au niveau de la rivière Ardèche, ce qui représente un dénivelé d'environ 280 mètres.

Les points les plus bas se trouvent sur les parties ouest et sud de la commune, le long de la rivière, alors que le point le plus haut se localise à l'extrémité nord, sur le « Rocher des Combes ».

On peut ainsi relever sur une large partie nord des altitudes variables comprises entre 250 et 480 mètres. Cette partie se trouve « coupée en deux » par une petite vallée engendrée par le ruisseau du Sandron, qui vient se jeter dans l'Ardèche entre le village d'Ucel et celui du vieil Ucel.

La partie « basse », le long de l'Ardèche, offre des altitudes comprises entre 200 mètres et 250 mètres, dont la stabilité est caractéristique des secteurs de plaine alluviale.



Les reliefs boisés d'Ucel

Les parties basses (Chamboulas)

### 2.2 - Le contexte hydrographique

La commune n'est pas pourvue d'un contexte hydrographique complexe, puisque seuls l'Ardèche et le Sandron sont répertoriés comme cours d'eau permanents.

Le premier longe la commune selon un axe nord-ouest/sud-est, s'impliquant le plus souvent à l'intérieur des limites communales, alors que le second la traverse selon un axe nord /sud.

On recense également quelques petits cours d'eau secondaires, localisés au centre et à l'extrême est de la commune.

L'Ardèche est une rivière au régime torrentiel avec des risques de crues soudaines qui peuvent se révéler redoutables. Malgré le positionnement d'Ucel en moyenne vallée, de nombreuses crues ont pu être recensées (voir partie risques naturels).

L'Ardèche

Le Sandron

Application du SDAGE :

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 :

✓ *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.

✓ *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.

✓ *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.

✓ *Respecter le fonctionnement naturel des milieux*

Viser en permanence la restauration ou la préservation du fonctionnement naturel des milieux aquatique 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.

✓ *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.

✓ *Mieux gérer avant d'investir*

Mieux gérer les équipements existants de toutes natures (ouvrages d'assainissement, retenues, grands adducteurs, interbassins, 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.

✓ *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.

✓ *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.

✓ *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.

✓ *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 (enfoncement des lits, aménagements lourds, altération extrême des débits), les étangs littoraux euphorisés, les aquifères fortement atteints par les nitrates et les pesticides

2.3 – La protection de l'environnement

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

La commune fait partie du Parc Naturel Régional des Monts d'Ardèche 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.

Les forêts soumises au régime forestier :

La forêt communale d'Ucel, qui se situe à l'extrême nord du territoire, est soumise au régime forestier.

Elle s'étend sur une superficie de 10,2 hectares :

- Section A parcelle 1171 *« Grange de Gamel »*
- Section A parcelle 1209 *« Les Chambonnets »*

Il conviendra de classer cette forêt en EBC (espace boisé classé).

Les ZNIEFF : Zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique :

La commune est concernée par 2 périmètres de ZNIEFF, qui se décomposent en deux types :

- ZNIEFF de type 1 : Il s'agit d'un site particulier, généralement de taille réduite, qui présente un intérêt spécifique et abrite des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées.

- ZNIEFF de type 2 : Elle signale seulement une zone naturelle intéressante.

**La ZNIEFF de type 1 : Ripisylve et lit majeur de l'Ardèche (N°07160001)**

Cette zone correspond à un tronçon d'une dizaine de kilomètres de la vallée de l'Ardèche.

Les milieux alluviaux y restent remarquables, en particulier à l'aval. Le lit mineur, relativement mobile, comporte des faciès très variés (diversité d'écoulement, de substrat...).

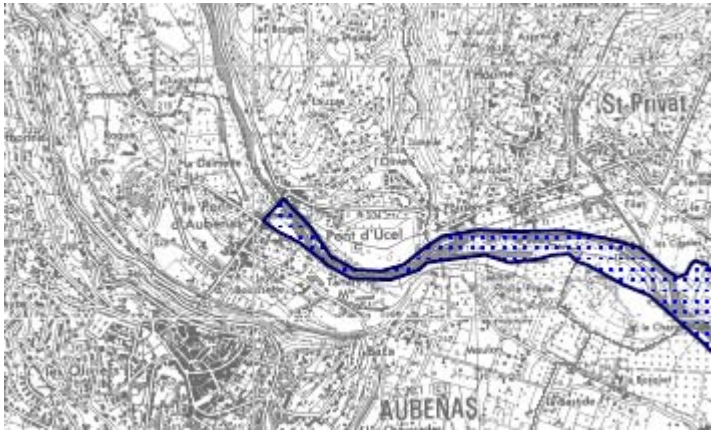
Les milieux humides périphériques (mares, bras secondaires, petits affluents...) sont également très nombreux.

Cette diversité des habitats aquatiques participe au maintien d'une faune très riche : en dehors de la Loutre, huit espèces d'amphibiens (comme par exemple le Pélodyte ponctué et la Rainette méridionale) et plus de quarante espèces de libellules ont été recensées (dont l'Agrion de Mercure,l'Agrion mignon et le Sympétrum piémontais).

La ripisylve (galerie forestière bordant les cours d'eau) est dans l'ensemble large et très diversifiée. Elle abrite une faune importante avec en particulier de nombreux oiseaux : Faucon hobereau, Bouscarle de Cetti, Pic épeichette…

Le Balbuzard pêcheur est régulier en halte migratoire grâce à l'abondance des poissons. Enfin les parois rocheuses situées à proximité de la rivière sont très favorables à la faune rupestre : Hibou grand-duc, Merle bleu...

Globalement, il convient de souligner l'intérêt du site pour l'avifaune. Ainsi, plus de cent cinquante espèces ont été observées, dont plus de quatre-vingt nichent régulièrement.




Le périmètre de la ZNIEFF 1 ne concerne qu'une très faible partie du territoire, en limite sud-est de la commune.

**LA ZNIEFF de type 2 : Ensemble fonctionnel formé par l'Ardèche et ses affluents (N°0716)**

Cette vaste zone naturelle aux contours digités met en exergue l'ensemble fonctionnel remarquable formé par la rivière Ardèche, ses milieux annexes ainsi que ses principaux affluents.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée-Corse identifie à l'échelle du bassin la basse vallée de l'Ardèche parmi les milieux aquatiques remarquables au fonctionnement peu ou pas altéré.

Il rappelle que la basse Ardèche s'inscrivait historiquement dans le domaine vital des poissons migrateurs rhodaniens.

Elle conserve d'ailleurs des frayères fonctionnelles (Alose feinte) et fait partie du plan de reconquête des axes de migration, qui souligne à cet égard l'intérêt particulier des axes Beaume-Chassezac et Ardèche-Rhône, avec de plus la présence d'espèces piscicoles rares ou endémiques du bassin rhodanien (Apron).

Cet ensemble fluviatile conserve par ailleurs un patrimoine remarquable tant dans le domaine piscicole (Bouvière, Lamproie de Planer, Toxostome…), qu'en matière de crustacées (Ecrevisse à pattes blanches), d'insectes (très grande richesse en odonates, dont des espèces à répartition méditerranéenne très localisées dans la région comme le Gomphus de Graslin, l'Agrion bleuâtre, l'Agrion blanchâtre ou la Cordulie splendide, Magicienne dentelée, coléoptère Cétoine bleue…), de reptiles et de batraciens (Seps tridactyle, Lézard ocellé, Coronelle lisse, Pélobate cultripède, Rainette méridionale …), mais aussi d'avifaune (Aigle botté et Aigle de Bonelli, Hirondelle rousseline, voire Percnoptère d'Egypte nicheur jusque dans des périodes récentes…), ou de mammifères (nombreux chiroptères, Castor d'Europe, Loutre…).

La flore, qui comporte des espèces remarquables (Ciste de Pouzolz, circonscrit à quelques stations du piémont cévenol…) et des plantes endémiques du Massif Central (cas de l'Œillet du granite), présente également un grand intérêt. Celui-ci va de pair avec la présence de types d'habitats naturels remarquables (lits de graviers méditerranéens…).

Enfin, le secteur abrite un karst de type méditerranéen développé dans les calcaires ou les dolomies, caractérisé par des phénomènes de dissolution relativement lents, et une karstification ancienne.

Le peuplement faunistique du karst de l'Ardèche est relativement bien connu, et cette zone est concernée par certains sites de recherche (karst de Foussoubie…).

Elle conserve quelques remarquables stations disjointes d'espèces méridionales, dont la plus célèbre est un crustacé dépigmenté connu ici dans deux grottes dont celle de la Dragonnière.

Un Amphipode endémique est également connu du seul site de la grotte du Colombier. D'autres espèces (notamment des coléoptères dont l'un est inféodé au milieu souterrain superficiel dans les zones particulièrement humides) sont des endémiques dont la répartition est circonscrite au sud-est du Massif Central.

Enfin, le site est concerné par une nappe phréatique, dont il faut rappeler qu'elle recèle elle-même une faune spécifique. Il s'agit d'un peuplement à base d'invertébrés aquatiques aveugles et dépigmentés.

Ainsi, 45% des espèces d'Hydrobiidae (la plus importante famille de mollusques continentaux de France avec une centaine de taxons : Moitessieria, Bythinella…) sont des espèces aquatiques qui peuplent les eaux souterraines et notamment les nappes.

Un crustacé amphipode endémique est par ailleurs connu de la nappe phréatique de l'Ardèche et du Chassezac. La biodiversité est ainsi considérée comme importante dans celle-ci.

Le zonage de type II traduit le bon état de conservation général de cet ensemble, au sein duquel la richesse du patrimoine biologique est retranscrite par plusieurs zones de type I souvent soumises à de fortes interactions, et délimitant les espaces abritant les habitats ou les espèces les plus remarquables (tourbières, landes et prairies humides, escarpements rocheux…).

Il souligne également particulièrement les fonctionnalités naturelles liées à la préservation des populations animales ou végétales, en tant que zone de passages et d'échanges entre les Cévennes et le piémont méditerranéen (et zone d'échange avec le fleuve Rhône pour ce qui concerne la faune piscicole), corridor écologique fluvial, zone d'alimentation ou de reproduction pour de multiples espèces, dont celles précédemment citées. Certaines d'entre-elles exigent un vaste territoire vital (Aigle de Bonelli…).

Le cas des populations d'Apron disséminées sur plusieurs des rivières concernées, et la nécessité d'assurer la pérennité des échanges entre celles-ci, est un exemple qui illustre l'intérêt d'une prise en compte globale du fonctionnement d'un tel ensemble.

Le zonage de type II souligne enfin la sensibilité particulière du bassin versant, en rapport avec le maintien des populations locales d'espèces fluviatiles réputées pour leur sensibilité particulière vis à vis de la qualité du milieu (cas de l'Ecrevisse à pattes blanches). Il met enfin en exergue la sensibilité particulière de la faune souterraine, tributaire des réseaux karstiques et très dépendante de la qualité des eaux provenant là encore du bassin versant. La surfréquentation des grottes, le vandalisme des concrétions peuvent de plus rendre le milieu inapte à la vie des espèces souterraines.

Les aquifères souterrains sont sensibles aux pollutions accidentelles ou découlant de l'industrialisation, de l'urbanisation et de l'agriculture intensive.

L'ensemble présente par ailleurs un évident intérêt paysager (la basse-Ardèche est citée comme exceptionnelle dans l'inventaire régional des paysages) et géomorphologique (avec, entre autres, le Pont d'Arc cité à l'inventaire des sites géologiques remarquables de la région Rhône-Alpes), mais aussi biogéographique, paléontologique, spéléologique et archéologique (grottes ornées…).

## 2.4 – L'état initial de l'environnement et du paysage

### 2.4.1 – Localisation et typologie paysagère

La commune d'Ucel appartient au grand ensemble paysager dit de *« l'avant pays cévenol »,* caractérisé par une plaine monoclinale sédimentaire, bordée à l'ouest par un ensemble de collines de transition avec les pentes cévenoles.

Du coté est, les collines de grès roux prolongent les vallées schisteuses au contact avec le Bas Vivarais calcaire. Les reliefs souples et boisés (avec une présence marquée du Pin maritime) sont ponctués d'un habitat dispersé et dense.

Il s'agit d'un paysage général de transition, entre les pentes cévenoles et les plateaux du bas Vivarais.

La commune est ainsi entourée de collines à pentes douces couvertes de forêts qui ont tendance à venir fermer le paysage, accompagnant ainsi une évolution d'enfrichement des anciennes parcelles agricoles.

*« L'unité urbaine d'Aubenas »* ressort par ailleurs de ce grand type paysager.

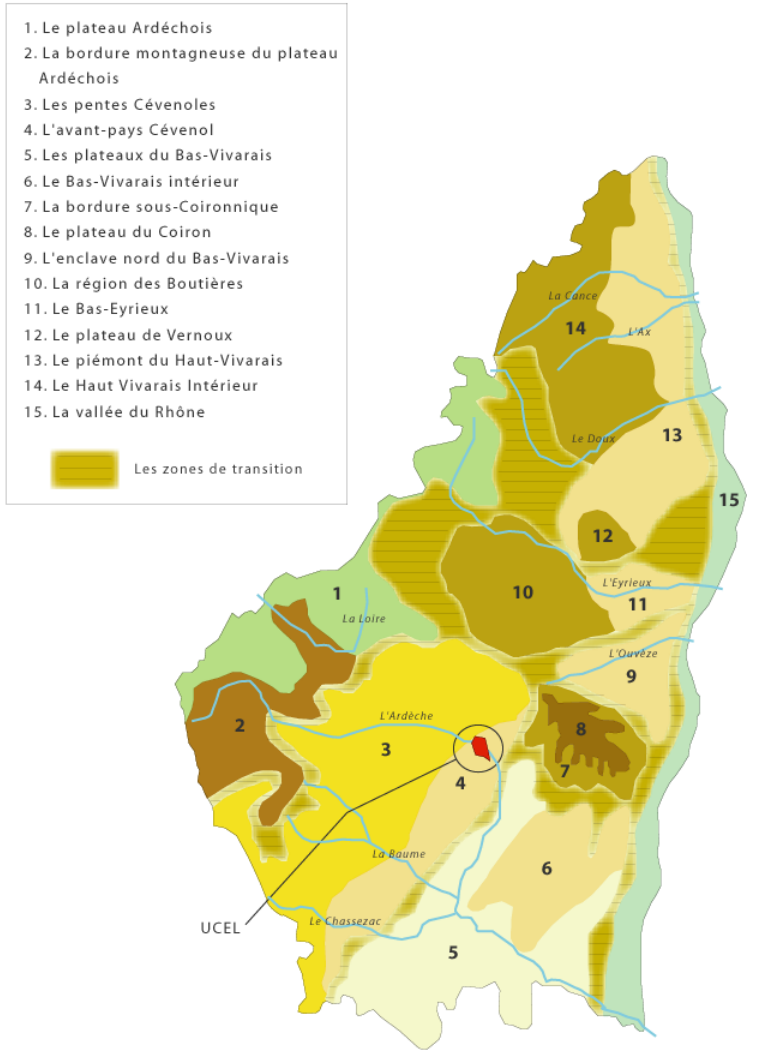
Elle est marquée par une vocation de services avec poly-activités et soumise à une forte pression touristique de passage.

Le phénomène d'urbanisation de cette zone est important et le risque de friche urbanisée diminue par une densification du parc de logement et par la forte demande d'installation.

Vue panoramique depuis la place de l'Airette (Aubenas)

LES ENTITES PAYSAGERES DU DEPARTEMENT DE L'ARDECHE

(d'après les données du CAUE 07)



2.4.2 – L'état initial de l'environnement

Le territoire communal se divise en différents secteurs :

Partie ouest du territoire :

La vallée du ruisseau de Jumel, les quartiers du Sartre et de la Chavade se situent sur le versant orienté à l'est, face à la commune de Saint Privat. Le paysage, vu du CD 218, est fermé par le versant abrupt nord-ouest de la vallée du Jumel.

Du quartier des Plaines et du Mas d'Ucel, en descendant vers les quartiers des Bruges et de Lauzas, puis du pont d'Ucel et de l'Olivet, une croupe massive représente un élément principal de la structure paysagère de la commune.

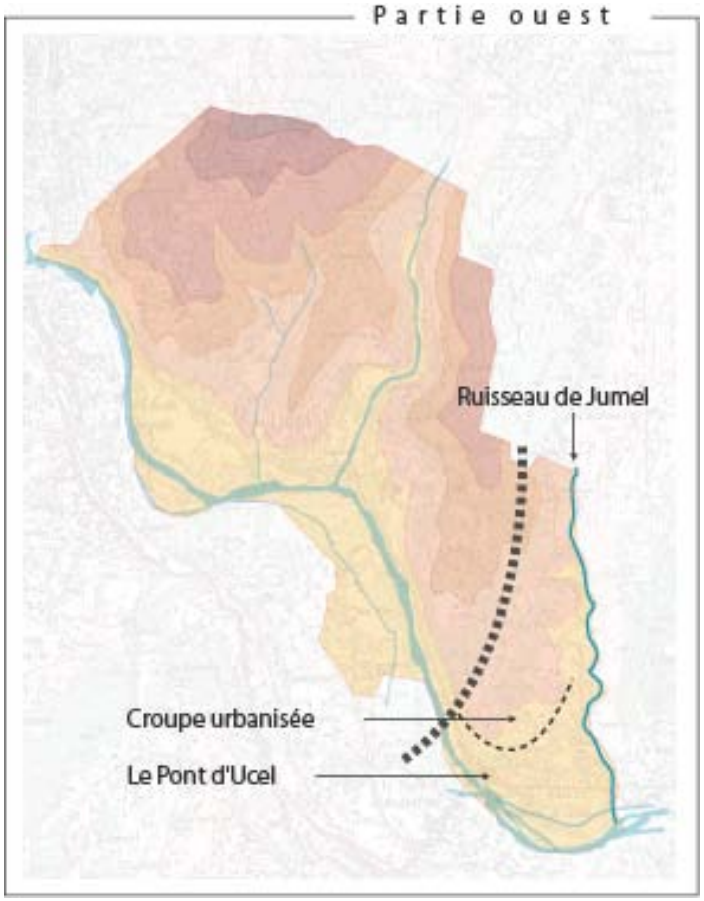
Elle est particulièrement significative car elle se détache sur la vallée de l'Ardèche qui la contourne. A ses pieds se trouve le quartier de Pont d'Ucel.

Le fond de vallon est à protéger par une bande inconstructible afin de conserver la ripisylve du ruisseau.

Les autres secteurs situés au nord-ouest sur la même rive apparaissent comme une suite visuelle beaucoup plus intégrée dans le paysage.

Ils forment une succession de vallées parallèles et un rythme de crêtes successives jusqu'au point haut de la commune à 479 m d'altitude.

Vue panoramique sur la partie est de la commune et sa « croupe urbanisée »



La vallée du Sandron :

La vallée du Sandron, avec comme point caractéristique le Vieux Village perché sur son éperon à son entrée, a perdu sa vocation agricole. Les constructions nouvelles se sont implantées majoritairement sur le versant sud, quartier le Pastural, Bréchignac…

En allant vers Bréchignac, l'occupation est effectivement plus récente, la tendance actuelle est à la densification de ce quartier. Le pourtour ouest et nord est occupé par la forêt sur les parties hautes.

En amont du confluent du ruisseau du Sandron et de l'Ardèche, le quartier de l'Eglise s'est confortablement développé. Il demeure un lieu de passage obligé pour rejoindre :

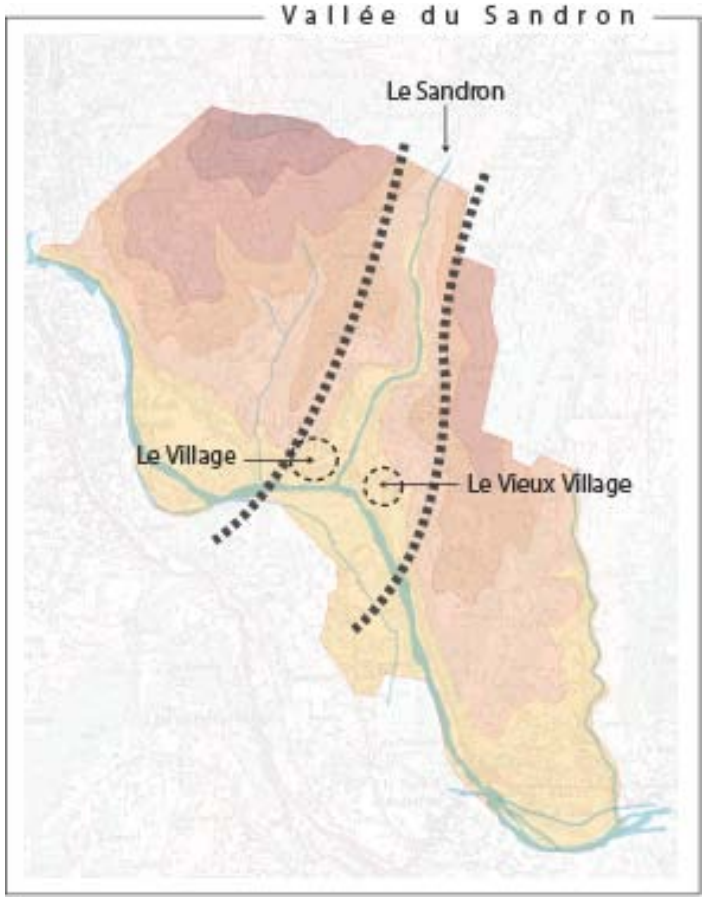
- à l'ouest : Le Gruel, Teyssonneires, Rieu-Treboul, Fontanille, la Grange Crémade, les Combes, Jacquiers.
- à l'est : Le Pastural, Bréchignac.

Le Village

Le Sandron

Le Vieux village

Le Pastural



La vallée du Gruel :

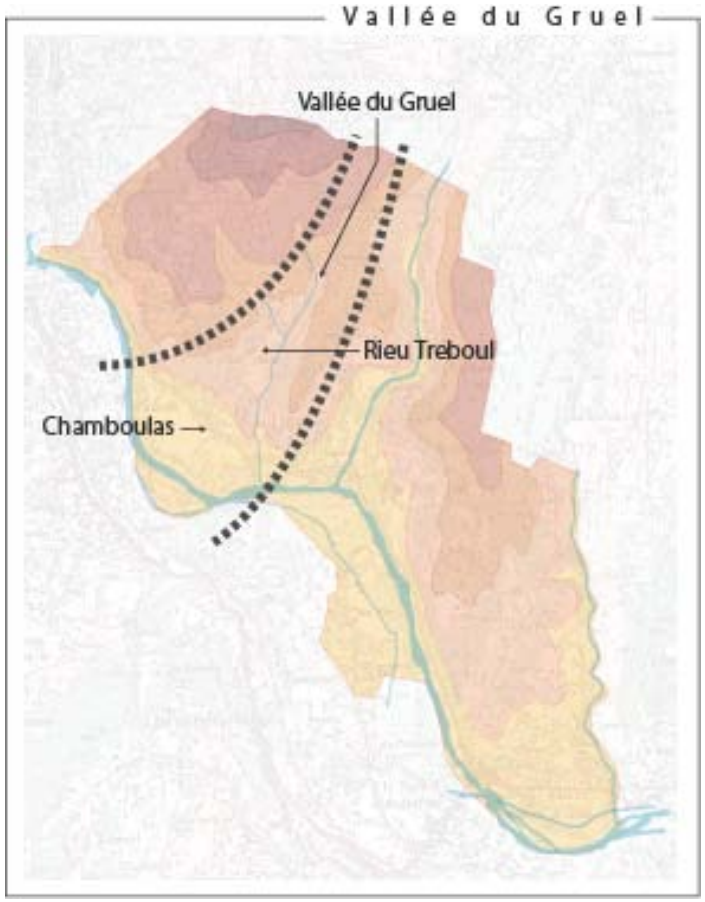
La vallée du Gruel présente une composition de type « fond de vallée agricole et crêtes occupées par la forêt ». Elle ne représente pas d'éléments aussi significatifs que l'éperon du grand village mais elle frappe par la faible présence de constructions récentes.

Le maintien de l'activité agricole a préservé ce site et confère au paysage une grande qualité.

Des Rochers volumineux en position sud retiennent l'attention. Quand on s'approche, on découvre un paysage chaotique, accidenté, qui descend en cascade jusqu'à la vallée de l'Ardèche (Chamboulas, la Clappe).

Vue sur le secteur de Rieu Treboul

Vue sur le site de Chamboulas



Les parties hautes de la commune :

Il faut traverser la forêt, entre Rieu Treboul et Fontanille, pour arriver aux parties hautes de la commune (Fontanille, Grande Crémade, les Combes, Jacquiers) qui apparaissent comme une vaste croupe entourée de forêts sur le bas, et dominant la vallée de l'Ardèche, Aubenas et Labégude.

Magnifiquement exposés, ces secteurs furent autrefois des pays de vignes, de vergers, de pâtures et subissent aujourd'hui une forte pression foncière qui progressivement modifie la vocation des sols.

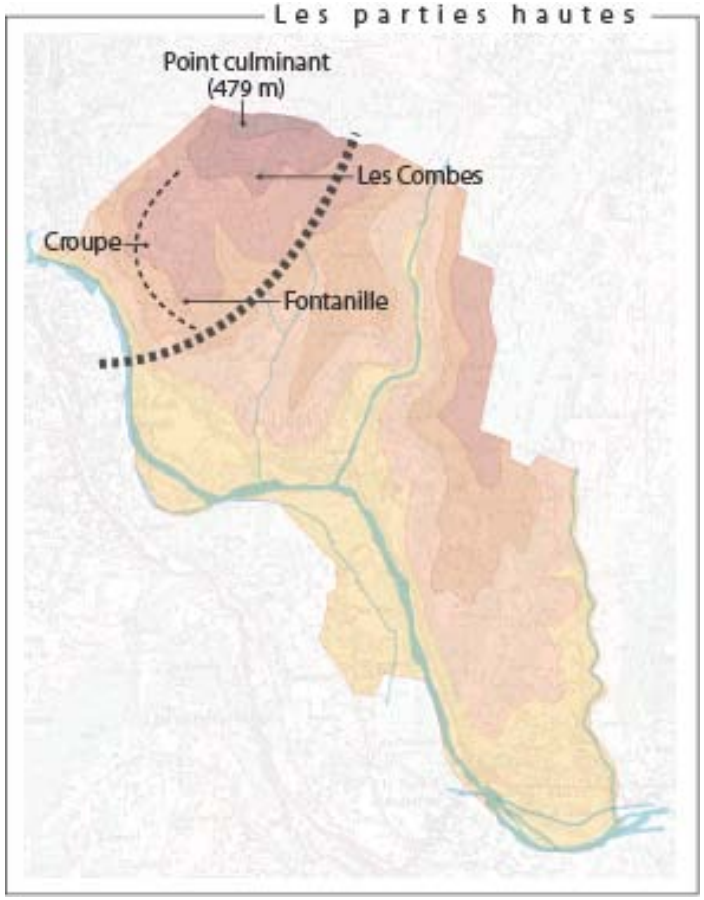
Ces secteurs sont également les plus boisés et il conviendra d'apporter une attention particulière aux risques d'incendie.

Développement de l'urbanisation

Quartier Jacquiers

Les Combes

Vue sur Fontanille depuis Labégude

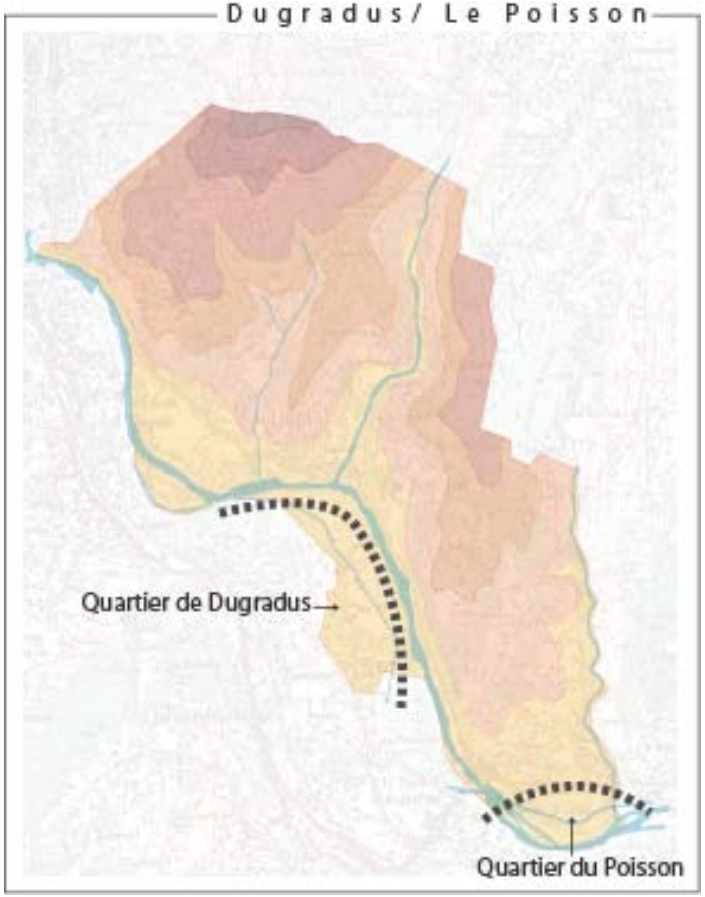


Les quartiers de Dugradus et du Poisson :

En bordure de la rivière Ardèche, se localisent deux secteurs périphériques : la plaine du Poisson et celle de Dugradus.

Le secteur de Dugradus est séparé du reste de la commune par l'Ardèche. Ceci s'explique probablement par l'existence ancienne d'un gué face au vieux Ucel. De la partie nord de ce secteur, on dispose d'une très belle vue sur le grand village d'Ucel. On note encore quelques parcelles utilisées à des fins d'agriculture ainsi qu'une structure de type pavillonnaire sur la partie ouest de la voie communale d'accès au stade de Dugradus.

Le quartier du Poisson est en revanche directement connecté au quartier de Pont d'Ucel. Celui-ci présente de vastes « espaces ouverts » en partie inondables et occupés par des terrains de jeux ainsi qu'une structure urbanisée qui s'est organisée le long de la RN 304 (entre le giratoire et le garage Volkswagen).



Quartier du Poisson

Quartier de Dugradus

Interface Boisement/habitat/agriculture :

La forêt couvre une très large partie nord de la commune, où elle représente l'amorce d'un véritable massif forestier qui s'étend sur les communes voisines. Cette forêt se poursuit sur les versants et les crêtes des reliefs qui se dirigent perpendiculairement au cours de l'Ardèche.

Ces collines boisées sur lesquelles se sont installées, en contre bas, bon nombre de résidences font partie de l'entité paysagère du piémont cévenol, avec un dénivelé relativement doux et une couverture végétale sur les hauteurs constituée essentiellement de pins maritime, de chênes verts et pubescent qui colonisent les châtaigneraies et les anciennes parcelles agricoles (comme peuvent en témoigner la présence et le recouvrement d'anciennes terrasses de soutènement.). Elles sont ici particulièrement soumises à une forte pression foncière du fait de la proximité avec Aubenas et du cadre de vie (exposition…).

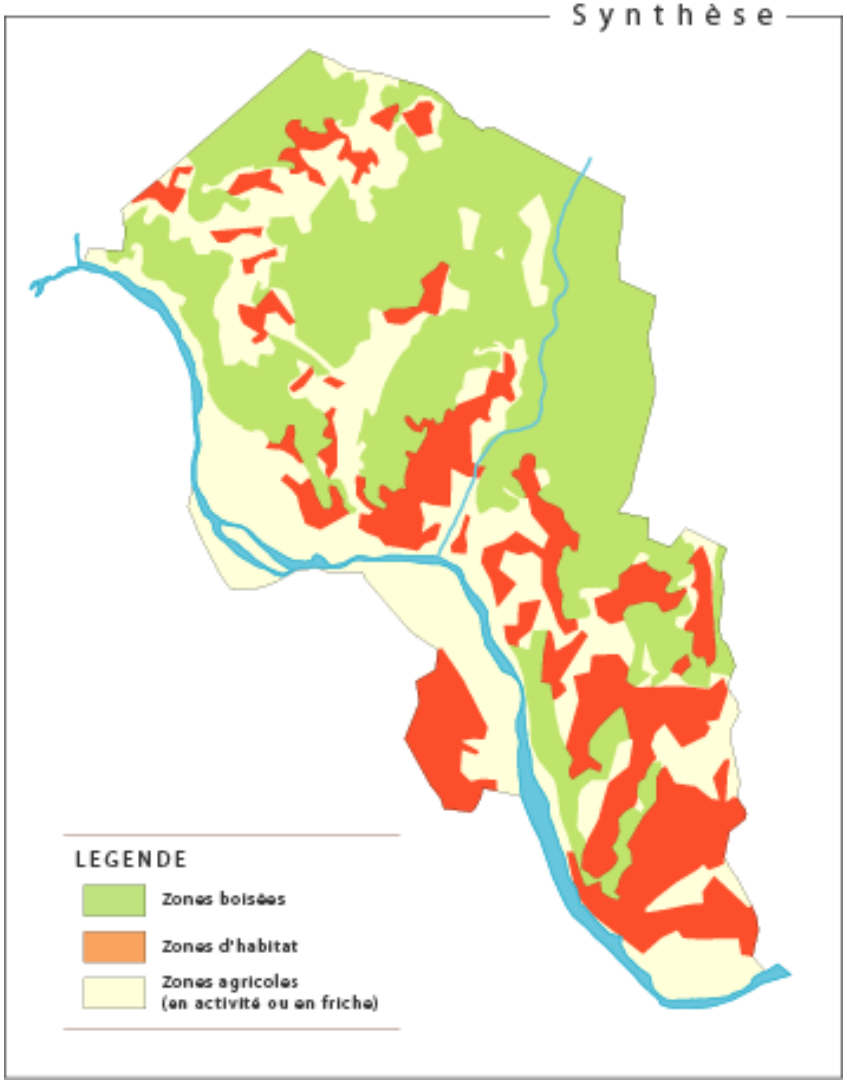
Il en ressort un paysage d'ensemble boisé mais de plus en plus mité par de l'habitat pavillonnaire dispersé.

Exemple d'interface entre les zones boisées et les zones habitées

En résumé :

A part quelques secteurs, la vocation résidentielle s'impose sur une grande partie du territoire communal. La composante majeure du paysage qui a été maintenue jusqu'à présent reste la forêt qui occupe les sommets de crête.

On observe çà et là quelques grignotages qui sont préjudiciables à l'allure générale de la commune, et ceci, d'autant plus, que bordant le cours de l'Ardèche, ses versants sont visibles du lointain en provenance de nombreuses communes riveraines (Aubenas, Mercuer, Labégude).



2.5 – La gestion des risques naturels

Le risque incendie :

La commune possède un massif boisé sensible aux incendies de forêt qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation diffuse. 36 départs de feux ont ainsi été déclarés depuis 1973.

Les moyens de lutte contre les incendies :

Une partie importante de la commune est couverte par un massif boisé en pins maritime et donc très sensible aux incendies de forêt.

Le territoire, et plus particulièrement les zones urbanisées ou urbanisables, est bien desservi par des bornes ou poteaux incendie. (Voir report sur zonage du territoire).

Par ailleurs, la commune, soucieuse de la protection de la forêt, a élaboré une étude menée par la DDAF, pour la mise en place d'une protection du massif forestier.

Les propositions qui en découlent sont les suivantes :

-Installation de deux réserves d'eau de 30m3 (à Jacquier et à l'Hermitage)
-Amélioration des accès aux réservoirs
-Création de deux nouvelles pistes DFCI
-Amélioration de la route du bois communal

Le risque d'inondation :

**Le plan de prévention des risques inondation :**

Le territoire d'Ucel est concerné par les risques d'inondation de la rivière Ardèche, de nombreuses inondations ont effectivement été recensées sur la commune.

La commune dispose d'un plan de prévention des risques inondation (PPRi) approuvé par arrêté préfectoral du 31/05/2006.

Ce document vaut servitude d'utilité publique et figure dans les annexes du plan local d'urbanisme.

Ainsi, les zones inondables ont été reportées sur le plan de zonage et le règlement du PPRi a été intégré dans le règlement du PLU.

Le zonage du PPRi résulte du croisement de deux critères :

- Les aléas inondation
- Les enjeux de la commune

Les aléas sont répartis suivant les trois classes :

– aléa fort,
– aléa moyen
– aléa faible

Les enjeux sont répartis en trois grandes classes :

– Les secteurs urbanisés : centres urbains et autres secteurs urbanisés,
– Les zones de camping,
– Les autres espaces (agricoles, boisés, plan d'eau, cours d'eau, ...).

Le croisement des aléas et des enjeux conduit à une appréciation hiérarchisée des zones à risque en trois niveaux :

– Zone fortement exposée : zone 1
– Zone moyennement exposée : zone 2
– Zone faiblement exposée : zone 3

**ZONE 1 :**

D'une façon générale, la réglementation relative à cette zone proscrit toute opération d'urbanisation ; pour les dispositions relatives aux habitations, seule est autorisée la surélévation des constructions existantes à condition que la demande corresponde à un souci de mise en sécurité (transfert du niveau habitable le plus exposé). La création de bâtiments agricoles ou à usage artisanal, liés à une activité existante, est autorisée dans des conditions très particulières.

Cette zone regroupe :

· Les zones d'expansion des crues qu'il convient de préserver, essentielles pour une gestion globale des cours d'eau en assurant une solidarité des communes amont-aval et une protection des milieux. Ces zones ont vocation à devenir inconstructibles.

· Les zones d'aléa fort, pour des raisons de sécurité des personnes et des biens.

**SECTEUR 1 CB**

Pour les secteurs urbanisés, un périmètre particulier, dans lequel les règles d'occupation et d'utilisation du sol peuvent être moins contraignantes que celles appliquées dans toute la zone inondable, a été défini. Il s'agit du périmètre de centre bourg (zonage R1 cb), dont le territoire doit satisfaire à deux critères essentiels :

– Présence d'une structure urbaine suffisamment consistante,
– Participation à la vie économique communale.

Le choix de ces deux critères correspond à deux préoccupations :

· La sécurité : en cas de crue, l'évacuation d'un habitat regroupé sur un petit territoire est beaucoup plus facile à organiser que celle d'un habitat diffus. Ainsi, il est admis que ce type de secteur puisse accueillir une population plus nombreuse.

· Le développement : geler l'évolution du bâti dans un secteur où sont concentrés tous les équipements d'infrastructure (réseaux) et de superstructure (bâtiments publics, école, mairie,…) ainsi que la majorité des activités économiques, conduirait, à terme, à une asphyxie totale de ce territoire vital pour la commune.

**ZONE 2**

D'une façon générale, cette zone correspond aux secteurs urbanisés situés en zone d'aléa moyen.
D'une façon générale, la réglementation relative à cette zone proscrit également toute opération d'urbanisation ; pour les dispositions relatives aux habitations, seule est autorisée la surélévation des constructions existantes sans contrainte de transfert. La création d'annexes au bâti existant est possible à condition de respecter le libre écoulement des eaux.

**ZONE 3**

D'une façon générale, cette zone correspond aux secteurs urbanisés situés en zone d'aléa faible.
La réglementation relative à cette zone autorise les constructions à usage d'habitation à condition de réaliser le niveau du 1er plancher au dessus de la cote de référence d'inondation.

**Le principe de précaution :**

Afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention toute particulière aux territoires situés à proximité des talwegs des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'évènements pluvieux exceptionnels.

Des zones naturelles de retrait de 5 m à 10 m de l'axe des ruisseaux ont ainsi été tracées.

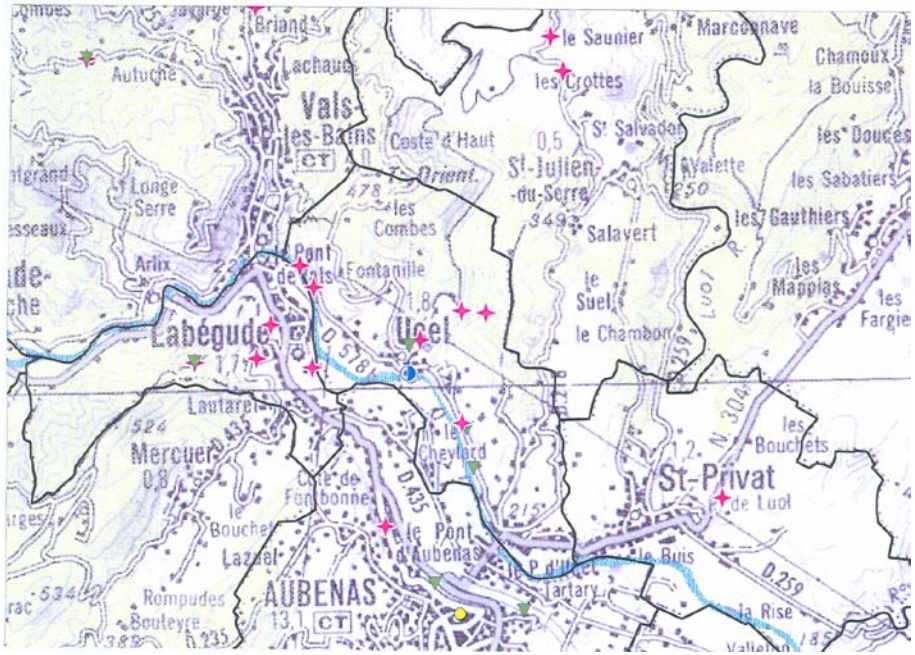
Le risque de mouvements de sol :

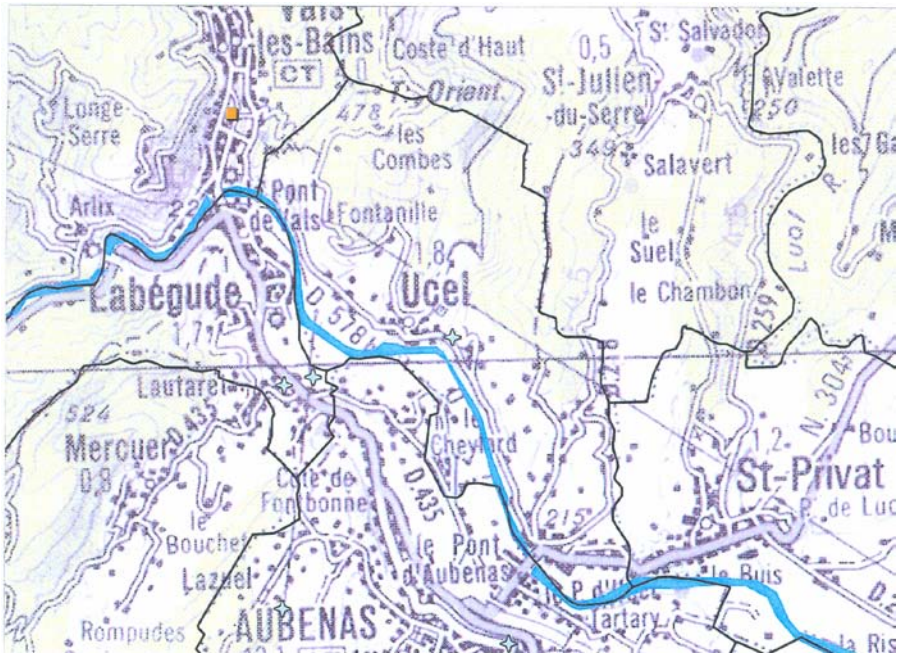
Dans le cadre de la réalisation de l'inventaire des mouvements de terrain et des cavités souterraines sur le territoire national, le BRGM a fait apparaître dans son étude la présence de glissements de terrain et de cavités souterraines sur le territoire communal (voir cartographie page suivante).

Par ailleurs, afin de respecter le principe de précaution, il conviendra faire particulièrement attention aux secteurs susceptibles d'être concernés par des glissements de terrain.

Ils devront rester vierges de tout aménagement et construction et être classés en zone naturelle.

Cartographie du BRGM - Inventaire départemental :



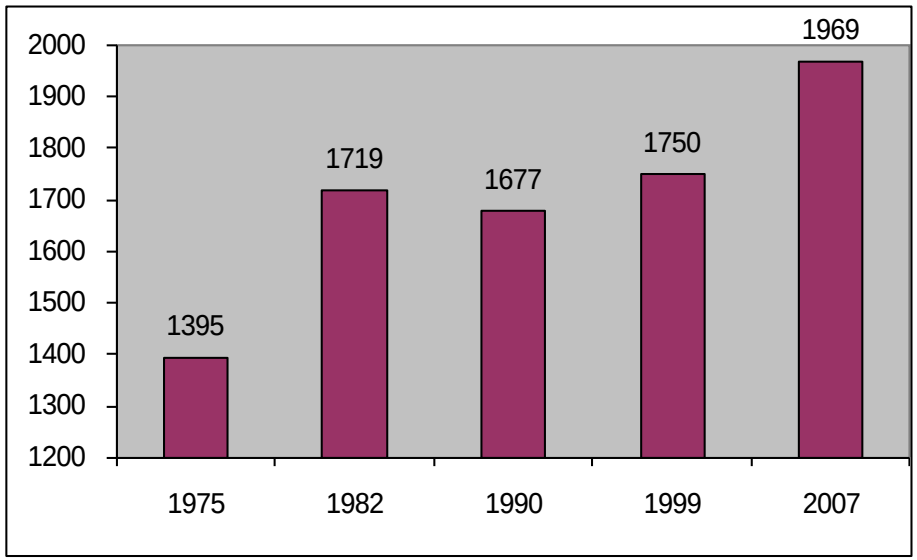

Légende :

| | |
|---|---|
| Croix rose : | Glissement de terrain |
| Triangle vert : | Chute de blocs |
| Cercle bleu et blanc : | Erosion de berges |
| Croix bleu : | Cavité souterraine |

3 – ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

3.1 - Analyse socio-économique (données INSEE)

L'évolution démographique :



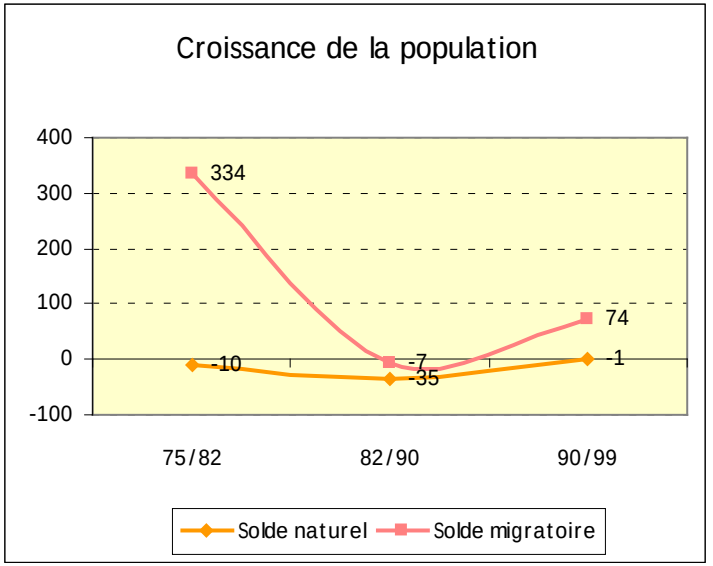

On constate une évolution de la population alternative avec une forte augmentation entre 1975 et 1982, puis une période de stagnation entre 1982 et 1999.

La croissance a été à nouveau forte entre 1999 et 2007 où la population a progressé de + 219 habitants.

La population d'Ucel a donc quasiment doublé en 50 ans (1000 habitants en 1962).

Ce phénomène, directement lié à la proximité directe de l'agglomération d'Aubenas, est particulièrement sensible depuis 1962 avec un accroissement annuel de l'ordre de 2 à 3 %.

| | 75/82 | 82/90 | 90/99 |
|---|---|---|---|
| Solde naturel | -10 | -35 | -1 |
| Solde migratoire | 334 | -7 | 74 |



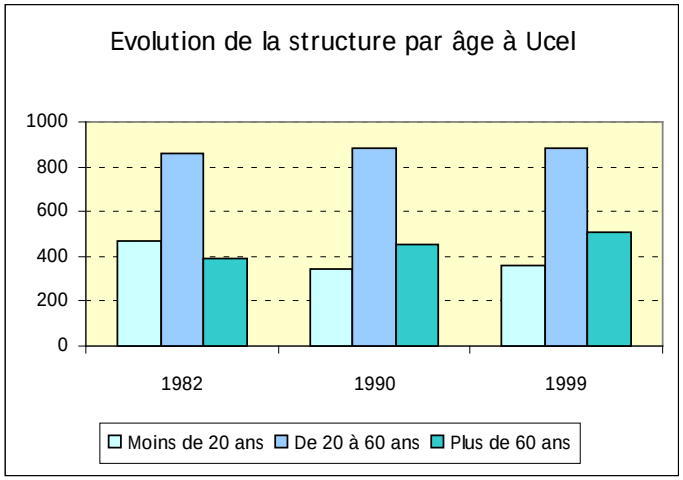

On peut constater une forte chute du solde migratoire à partir de 1975 pour devenir négatif en 1990 avant de se redresser de 1990 à 1999, sans toutefois parvenir à rattraper le seuil de 1975.

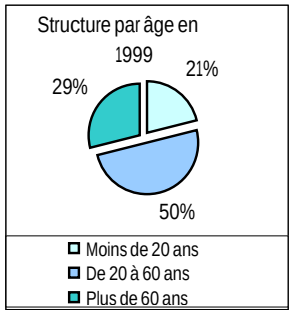
La commune a donc été très attractive entre 1975 et 1982, en accueillant 334 nouveaux habitants, ce qui explique la hausse démographique exposée précédemment. Le solde naturel reste en revanche relativement stable et légèrement négatif, démontrant que la croissance démographique d'Ucel est liée à l'accueil d'habitants extérieurs et non à un renouvellement naturel de la population.

Les données du dernier recensement (2006) confirme cette tendance avec un taux de variation annuel de +1% (-0,2 pour le solde naturel et +1,2 pour le solde migratoire).

La répartition par âge de la population :

| | Moins de 20 ans | De 20 à 60 ans | Plus de 60 ans |
|---|---|---|---|
| 1982 | 467 | 862 | 388 |
| 1990 | 345 | 886 | 451 |
| 1999 | 363 | 881 | 506 |




Globalement, les trois classes sont relativement homogènes dans leur évolution de 1982 à 1999, à savoir une relative stabilité contrastée par un léger vieillissement de la population et une diminution de la classe d'âge des moins de 20 ans.

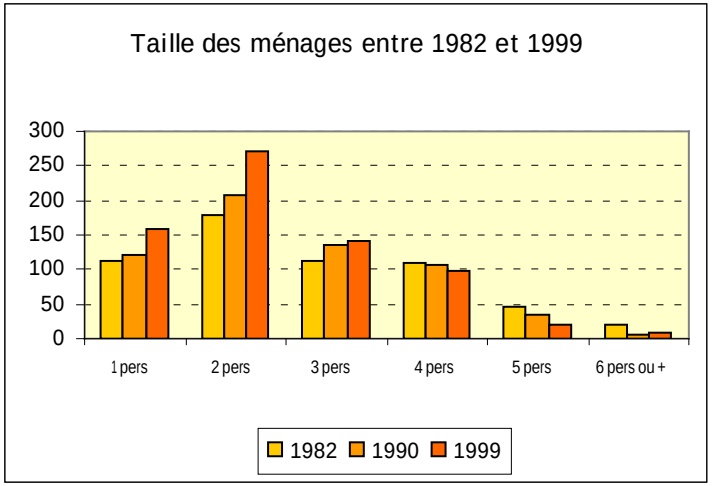
En 1999, la catégorie des « plus de 60 ans » représentait 29 % de la population de la commune, ce qui est relativement important.

Plusieurs critères peuvent expliquer cette situation :

- Sans apport extérieur, la population vieillit et les enfants en âge de travailler quittent le domicile familial.
- Compte tenu du prix des terrains et des maisons sur la commune, les nouveaux arrivants sont déjà relativement âgés…

L'accueil d'une population jeune devient ainsi un enjeu primordial pour la municipalité. Le développement du marché locatif, couplée à une politique de renouvellement urbain permettra d'apporter des réponses…

| | Total des ménages | Pop des ménages | 1 pers | 2 pers | 3 pers | 4 pers | 5 pers | 6 pers ou + |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1982 | 578 | 1600 | 112 | 179 | 113 | 109 | 45 | 20 |
| 1990 | 614 | 1593 | 121 | 207 | 136 | 108 | 36 | 6 |
| 1999 | 700 | 1696 | 159 | 270 | 140 | 99 | 21 | 10 |



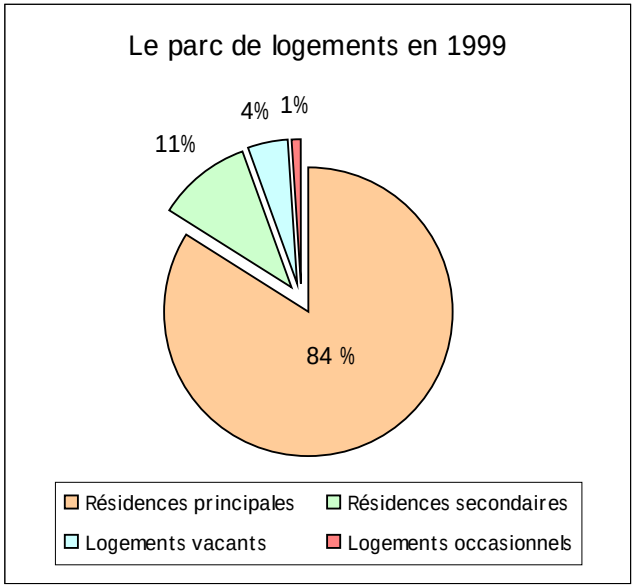

Durant la période 1982-1999, au delà d'une hausse du nombre total des ménages, on peut constater une augmentation significative des personnes seules ou en couple.

Inversement, les familles nombreuses (4 personnes et plus) diminuent alors que la catégorie des 6 personnes tend à disparaître.

Cette tendance est également directement fonction du niveau de vieillissement de la commune.

Le logement et la construction :

| | 1990 | 1999 |
|---|---|---|
| Résidences principales | 614 | 699 |
| Résidences secondaires | 101 | 88 |
| Logements vacants | 25 | 37 |
| Logements occasionnels | 2 | 9 |
| Total des logements | 742 | 833 |



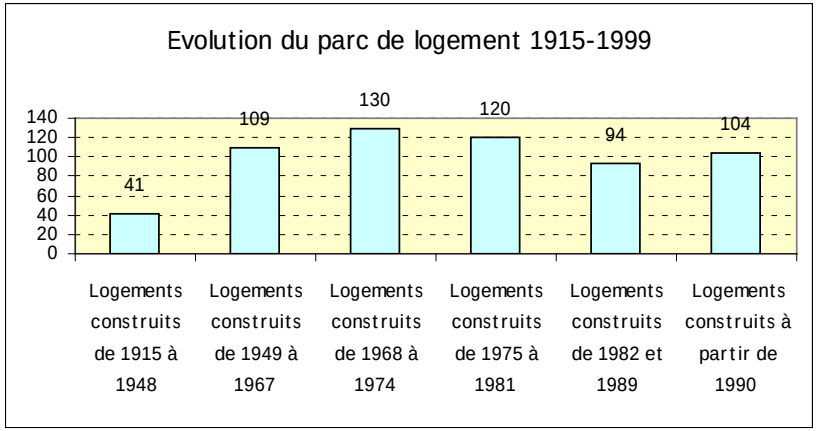

Le fort taux de résidences principales (84%) nous informe d'un important pouvoir de résidentialisation de la commune.

Cette tendance se confirme entre 1990 et 1999 (évolution des résidences). Si la part des résidences secondaires diminue de 1990 à 1999, elle reste garante d'une certaine attractivité touristique due en partie à la localisation de la commune à proximité des grands axes touristiques.
La part des logements vacants à hauteur de 4% en 1999 laisse également entrevoir des possibilités de réhabilitations (notamment au niveau du quartier de Pont d'Ucel).

Les données 2006 confirment ces données et sont sensiblement identiques.

L'évolution des constructions et des réhabilitations depuis 1915 :

| | |
|---|---|
| Logements construits de 1915 à 1948 | 41 |
| Logements construits de 1949 à 1967 | 109 |
| Logements construits de 1968 à 1974 | 130 |
| Logements construits de 1975 à 1981 | 120 |
| Logements construits de 1982 et 1989 | 94 |
| Logements construits à partir de 1990 | 104 |




Depuis 1975 le rythme de construction est relativement stable avec un pic sur les périodes 75/81, une diminution en 82/89 et un redressement à partir de 1990. Il se calque donc relativement bien sur l'évolution de la population de la commune.

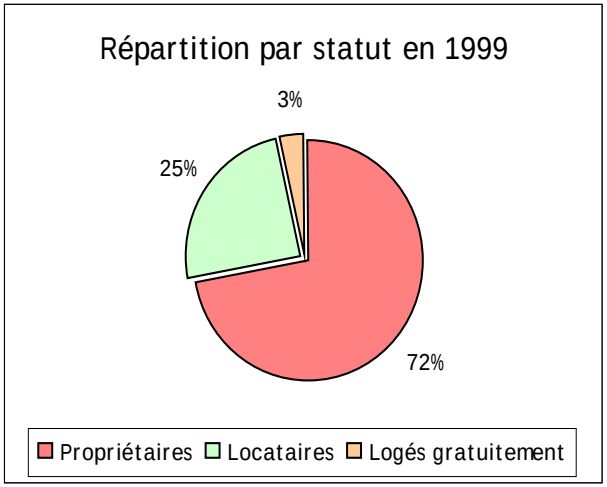
Entre 1975 et 1981, on notait un rythme de construction très soutenu de 17 logements par an. Entre 1990 et 1999, le rythme s'est stabilisé autour de 10 constructions par an. Depuis 1999 (entre mars 1999 et avril 2005) on a recensé 82 permis de construire (soit un rythme de 13,6 constructions par an).

Environ 70 % des constructions sur la commune d'Ucel ont été bâties après 1949. On est donc en présence d'une structure de l'habitat relativement récente.

Le patrimoine immobilier ancien, concentré dans les quartiers du Pont, du vieux village et dans les nombreux hameaux, ne représente plus que 30 % du nombre total de logements.

Le statut des occupants :

| | Propriétaires | Locataires | Logés gratuitement |
|---|---|---|---|
| 1990 | 1186 | 338 | 69 |
| 1999 | 1211 | 414 | 58 |

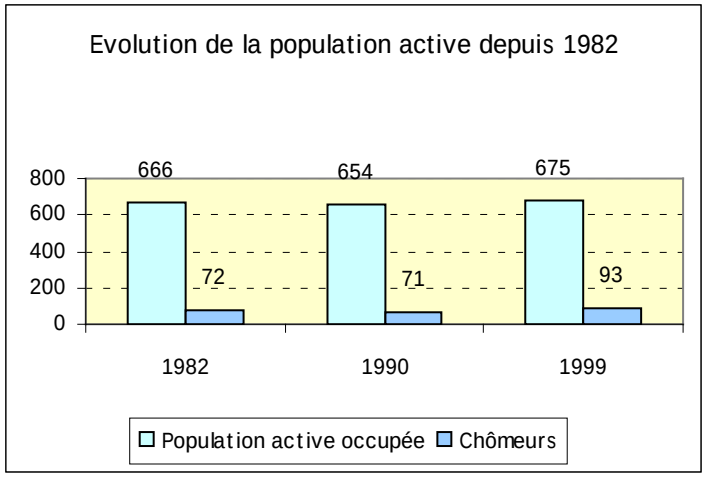



On recense un nombre important de propriétaires (72%), mais, si leur nombre a augmenté entre 1990 et 1999, on peut cependant constater que leur part a diminué puisque les locataires ont davantage augmenté (+76) que les propriétaires (+25 ).

Un quart des habitants d'Ucel sont ainsi locataires.

Les données économiques :

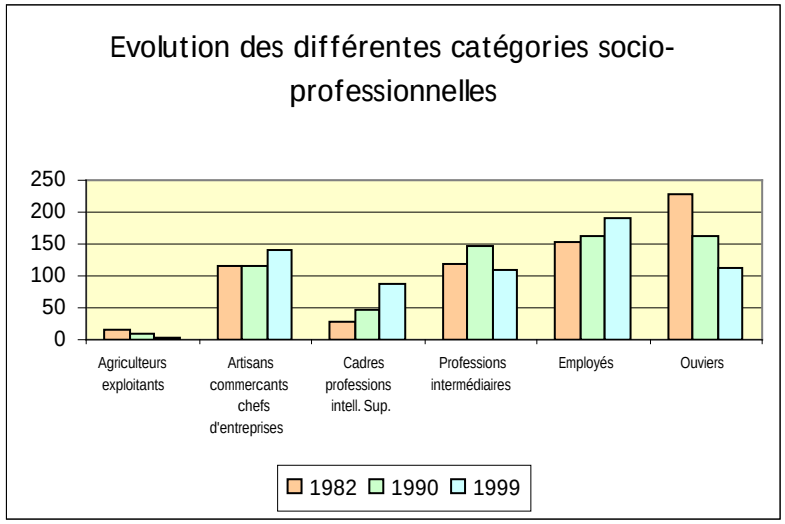
| | Population active occupée | Chômeurs |
|---|---|---|
| 1982 | 666 | 72 |
| 1990 | 654 | 71 |
| 1999 | 675 | 93 |




La population active occupée reste relativement stable entre 1982 et 1999 (même si l'on retrouve la légère dépression des années 1990) alors que le nombre de chômeurs augmente sur même période.

L'évolution des emplois depuis 1982 :

| | Agriculteurs exploitants | commercants chefs | professions intell. Sup. | Professions intermédiaires | Employés | Ouviers |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1982 | 16 | 116 | 28 | 120 | 152 | 228 |
| 1990 | 8 | 116 | 48 | 148 | 164 | 164 |
| 1999 | 4 | 140 | 88 | 108 | 192 | 112 |




Les catégories socio professionnelles qui évoluent positivement sont les cadres, les employés et les artisans commerçants et chefs d'entreprise.

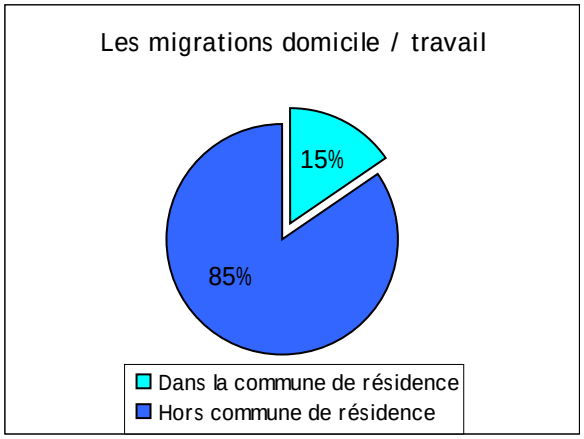
Les ouvriers sont ceux qui connaissent la plus forte chute passant de 228 en 1982 à seulement 112 en 1999, suivis par les professions intermédiaires.

Les agriculteurs tendent également progressivement à disparaître.

Aucune catégorie n'a été susceptible de remplacer numériquement les ouvriers, d'où l'augmentation du nombre de chômeurs constatée sur le diagramme précédent.

Les migrations domicile travail :

| | Dans la commune de résidence | Hors commune de résidence |
|---|---|---|
| 1990 | 148 | 506 |
| 1999 | 104 | 571 |




Les migrations domicile-travail sont très importantes au sein de la commune puisqu'en 1999, les emplois « hors commune de résidence » représentaient 85% de la totalité des emplois des habitants d'Ucel.

C'était déjà le cas en 1990, où les emplois « dans la commune de résidence » étaient largement inférieurs à ceux « hors commune».

Cette tendance s'accentue et confirme le phénomène de résidentialisation de la commune.

Les activités commerciales :

La situation de la commune sur l'ancienne RN 304 et aux portes d'Aubenas a favorisé l'implantation d'une structure commerciale et artisanale relativement complète.

Les commerces de proximité :

Ils sont essentiellement concentrés dans le quartier du Pont et comprennent :

- 1 Boulanger pâtissier
- 1 Boulanger épicier
- 1 Pharmacie
- 1 Bar tabac
- 1 coiffeur

Les commerces du quartier du Pont

Vue aérienne IGN 2002 du quartier du Poisson

Les projets :

Sur l'initiative des commerçants et avec l'aide de la commune, Ucel souhaite implanter une surface commerciale nouvelle en entrée de ville.

Le site retenu est situé à l'entrée Est de la commune au quartier du Poisson, à proximité de la Mairie et du terrain de sport, proche des berges de l'Ardèche. Cet espace, actuellement entretenu en prairie, est limitrophe d'une zone pavillonnaire.

Ses atouts sont son accessibilité, depuis l'ex RN 304 par un rond-point aménagé récemment, et enfin la planéité du terrain. Le projet consisterait ainsi à déplacer certains commerces du Pont et de créer une moyenne surface, le tout dans un programme mixte incluant également des constructions à usage d'habitat.

L'aménagement de ce quartier s'inscrit dans la continuité des opérations récemment engagées par la municipalité (nouvelle Mairie, salle polyvalente, aménagement des rives de l'Ardèche…).

Le programme est né du souhait de la collectivité et des commerçants de Pont d'Ucel, ces derniers subissant quotidiennement le trafic routier et le manque de zones de stationnement, de créer un centre commercial en retrait de cette voie où l'on privilégie le confort d'accès.

Au travers des études menées, il est apparu nécessaire d'associer aux commerces locaux, dont certains souhaitent déjà s'implanter sur cette nouvelle zone, une moyenne surface dynamisante et attractive pour ce centre.

Les activités artisanales :

On recense les activités suivantes :

- Terrassement/Maçonnerie/chauffage/charpente : 19
- Ebénisterie/menuiserie : 3
- Serrurerie/ferronnerie/mécanique : 4
- Carrosserie : 2
- Electricité/électroménager : 2
- Garage automobile et mécanique : 3
- Entreprise de vente : 2
- Autres : 6

Les activités médico-sociales :

On recense :

- 1 foyer logement pour personnes âgées « le Sandron » (117 lits)
- 1 établissement sanitaire non hospitalier (Home Vivarois)
- 1 médecin généraliste
- 1 pharmacien
- 1 dentiste
- 1 infirmière diplômée
- 2 masseurs kinésithérapeutes
- 1 service d'aide ménagère à domicile

Les activités à caractère industriel :

La zone d'activité de Chamboulas va permettre à la communauté de commune du Pays d'Aubenas Vals d'accueillir plusieurs entreprises (9 lots sur 5,4 hectares) et de répondre ainsi à une réelle demande d'installation d'activités industrielles et artisanales.

Les activités touristiques :

Le tourisme n'est pas une activité très développée sur le territoire d'Ucel. La population estivale était estimée à 500 personnes en 1996.

La capacité touristique se traduit par :

- 1 camping - caravaning avec restaurant « le camping de Gil » de 80 emplacements.
- 1 camping – caravaning de 40 emplacements (Pastural).
- 1 aire naturelle de camping de 25 emplacements (Brechignac).
- Plusieurs meublés et gîtes ruraux.

Le camping de Gil et du Pastoural

Même si l'activité touristique n'est pas très développée, la commune présente de nombreux atouts à mettre en valeur :

- La rivière Ardèche
- L'activité Canoë Kayak et la base de Dugradus
- Les nombreux chemins pédestres balisés
- Table d'orientation des Jacquiers

Le secteur du Poisson mérite également une réflexion autour de son éventuelle vocation touristique, au regard de son excellente localisation, de sa desserte routière et de sa topographie…

Les activités agricoles :

Afin d'analyser l'évolution de l'activité agricole sur la commune d'Ucel, il convient d'étudier les résultats des recensements agricoles.

Le recensement agricole 2000

| | |
|---|---|
| Nombre d'exploitations<br>Dont exploitations professionnelles | 12<br>c |
| Nombre de chefs d'exploitation et de co-exploitants | 14 |
| Nombre d'actifs familiaux sur les exploitations | 23 pers |
| Nombre total d'actifs sur les exploitations | 10 UTA |
| Superficie agricole utilisée | 38 ha |
| Terres labourables | c |
| Superficie toujours en herbes | 21 ha |
| Nombre total de vaches | 0 |
| Rappel : nombre d'exploitations en 1988 | 14 |

Ces données confirment les données INSEE. Le nombre d'exploitations est en baisse, il est effectivement passé de 59 exploitations en 1970 à 14 en 1988 et à seulement 12 en 2000.
La superficie agricole utilisée (SAU) s'étale 38 ha ce qui ne représente que 6,8 % du territoire communal.

L'activité agricole actuelle se concentre essentiellement à Dugradus (4 exploitants) et au Mas-l'Olivet (2 exploitants).

L'agriculture devient ainsi de plus en plus marginale sur le territoire Ucellois, tant sur le plan de l'occupation du sol que sur celui de l'activité et de la population qu'elle fait vivre.

Cette déprise agricole a cependant des répercussions sur le paysage local et provoque une lente « fermeture » des paysages (voir étude paysagère).

Zone agricole de Dugradus

Intérêt paysager du maintien de zones agricoles entretenues

Zones en déprise agricole

3.2 – Analyse de la structure urbaine

Historique :

Le nom d'Ucel provient du gaulois Uxelus qui désigne une élévation, mais aussi Uxellum, qui signifie un lieu de passage, une issue vers la montagne.

La partie d'Ucel qui retient l'attention au niveau historique est celle dite du vieux Ucel située au centre de la commune, qui est dominé par un ancien château du XIème siècle, détruit en 1213 par les soldats du comte de Toulouse.

Sa position géostratégique propose une vue lointaine sur la vallée et sur Aubenas afin de prévenir jadis des dangers potentiels. La proximité de l'Ardèche et des axes de communications était également un atout non négligeable pour l'époque.

Du château, il ne reste aujourd'hui qu'un morceau du donjon qui faisait certainement office de salle d'armes.
Il fut démonté par les habitants des alentours qui se servirent des pierres pour construire leurs maisons.

Il existe également sur la commune un Hermitage, joyau du patrimoine Ucellois, qui fut fondé en 1473 par Raymond du Serre. Depuis le XVIème siècle et jusqu'à nos jours, les moines ermites s'y succédèrent. Aujourd'hui, un seul moine y réside encore.

La présence de nombreuses terrasses ou « faysses » de qualité sur le territoire communal témoigne également d'une histoire riche, ou comment l'homme du pays a su s'adapter aux contraintes naturelles.

Le travail colossal d'une ou deux générations pour ériger ces terrasses de cultures laisse un patrimoine historique, culturel et paysager aux générations actuelles qui sont le témoin d'une époque…

Les ruines du château du XIème siècle

Le Vieil Ucel

Les parties actuellement urbanisées :

On peut clairement définir deux structures d'habitat, l'une ancienne et traditionnelle et l'autre plus récente qui se développe rapidement entraînant une évolution paysagère importante de la commune.

*Les zones d'habitat traditionnel et ancien*

Les entités «anciennes» sont organisées en habitat groupé, autour du vieux village, du quartier de l'Eglise, du Pont d'Ucel et sous forme de hameaux dispersés sur l'ensemble du territoire communal.

Cette disposition venait parfaitement s'intégrer dans une articulation harmonieuse entre le patrimoine bâti et le patrimoine naturel et agricole. Il n'existait effectivement quasiment aucune construction à usage d'habitation en dehors de ces hameaux (ou des fermes isolées de type Rieu Treboul).

*Les zones d'habitat récent et de développement pavillonnaire*

Le développement urbain et résidentiel a entraîné un phénomène de « jonction » des différents hameaux, par l'implantation de résidences récentes le long des voies de communications.

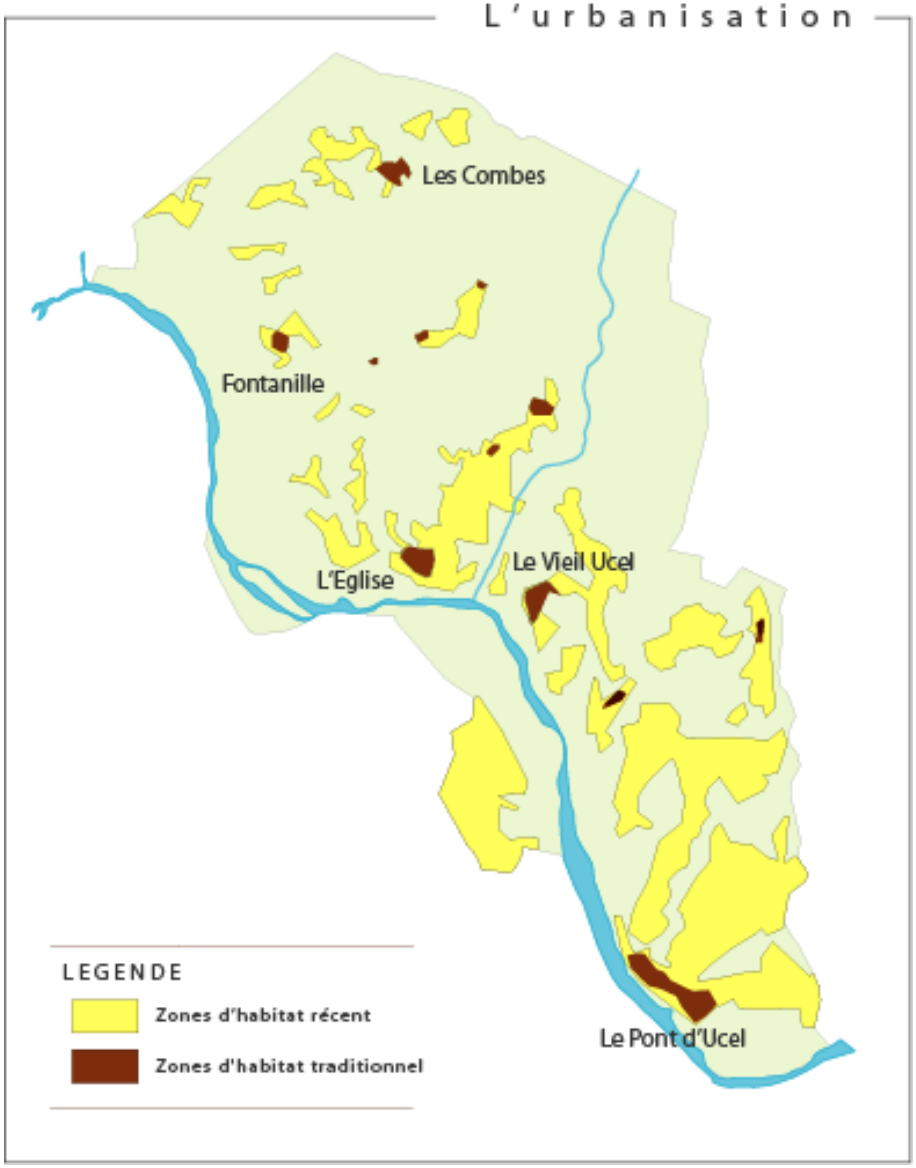
Cet habitat résidentiel s'est essentiellement développé sur la partie sud et dans la vallée du Sandron, de manière plus ou moins dense. Les quartiers pavillonnaires les plus anciens, comme l'Olivet, présentent notamment une structure urbaine plus dense que les zones de développement récent.

La partie sud du territoire est effectivement celle qui a connu le plus fort développement urbain (et la plus forte densité). Cela s'explique notamment par la proximité directe de la RN 304 et de la commune d'Aubenas.

La vallée du Gruel est celle qui s'est le moins développée, notamment grâce aux documents d'urbanisme précédents qui ont permis de protéger les espaces agricoles au sud et à l'est de Rieu Treboul (voir étude paysagère).

La partie nord d'Ucel (« partie haute ») est celle qui connaît actuellement le plus de demande de construction. Cela s'explique par la qualité du cadre de vie et la très bonne exposition des terrains.

Il conviendra donc de se pencher sur le besoin de densifier les zones pavillonnaires existantes et de protéger les éléments majeurs du paysage Ucellois, à savoir les espaces forestiers de transition et les zones agricoles aux alentours des espaces bâtis.



*Secteur 1 : Fontanille - Les Combes - Jacquiers*

Ce secteur qui se situe au nord de la commune sur la partie haute du territoire représente un secteur en fort développement urbain. Les constructions récentes tendent ainsi à se regrouper autour de la voie communale qui assure la liaison entre les hameaux de Fontanille, Les Combes et Jacquiers. On arrive progressivement à une jonction urbaine de ces trois entités autrefois isolées les unes des autres.

Le hameau de Fontanille se compose d'un noyau d'habitat ancien avec notamment une partie bien restaurée et de qualité en entrée sud. Les constructions récentes se situent au nord sur la bordure gauche de la route en montant sur Les Combes. Quelques possibilités persistent ici, de même que sur la partie située au dessus du hameau qui offre des garanties en terme d'insertion paysagère (peu visible de la route) surtout si l'on consent à conserver quelques arbres afin de maintenir une « barrière visuelle»…

Le hameau des Combes se compose également d'un noyau traditionnel entouré de constructions contemporaines, comme cela peut notamment être le cas au sud-ouest en direction de Fontanille où la topographie propice accueille de nombreuses habitations récentes et en construction. Il reste néanmoins des possibilités et ce quartier est appelé à se développer fortement dans un futur proche.

On retrouve plus au nord le hameau des Jacquiers caractérisé par une absence de noyau ancien groupé, (seulement quelques habitations traditionnelles isolées) et par la présence d'habitations contemporaines mais pas forcement très récentes, agencées de manière dispersée et aléatoire. Cela s'explique probablement par l'inclinaison plus importante du relief sur cette partie du territoire, et son recouvrement par un tissu forestier dense.

Entrée sud Fontanille

Habitat en développement…

Hameau des Combes

Photographie aérienne IGN 2002

*Secteur 2 : Teysonneires – Le Gruel – Rieu Treboul*

Ce secteur est celui qui s'est le moins développé en terme de constructions récentes. On note effectivement une préservation d'espaces « ouverts » et agricoles entre le fond de vallée du Gruel et les espaces boisés (sur les hauteurs et sur les flancs situés à l'ubac). Seuls quelques regroupements de bâti traditionnel et fermes isolées s'y sont installés (bâtiments de grande qualité architecturale et patrimoniale).

Cette configuration offre ainsi un paysage de rupture naturelle et agricole entre le quartier de Fontanille, qui marque le début de la partie haute d'Ucel, et le Village.

Des possibilités d'urbanisation existent néanmoins mais elles devront respecter ce large principe d'aménagement et d'organisation du bâti.

Vue générale sur le secteur.

Photographie aérienne IGN 2002

*Secteur 3 : Le Village - le Vieil Ucel - Bréchignac - Le Pastural*

Ce secteur, qui se positionne au centre du territoire communal, présente quasiment la même morphologie que le secteur précèdent, avec des anciens espaces ouverts situés entre la foret et le fond de la vallée du Sandron. Ce secteur, contrairement à la vallée du Gruel, a connu un fort développement urbain.

Le Vieil Ucel représente l'entité historique de la commune. Positionné stratégiquement, ce centre historique a conservé une partie des ruines d'un château du XIème siècle. Le noyau est composé d'un habitat ancien groupé sur lui-même, bien rénové et maillé par d'étroites ruelles, lui conférant un aspect médiéval. La périurbanisation c'est développée vers l'est et le nord pour venir jusqu'en bordure de forêt et en début de pente. Les abords proches du centre historique ont heureusement été épargnés d'une urbanisation trop oppressante, et il conviendrait de poursuivre sur cette voie en préservant une ceinture vierge de toute construction autour de celui-ci.

Le Village est une délocalisation du centre ancien, motivée en son temps par une volonté de se rapprocher de l'axe de communication que représente l'actuelle RD 578b. Il est composé de l'église autour de laquelle s'articule un groupement d'habitations peu important et peu dense. Les constructions à l'agencement dispersé se situent vers le nord, en direction du Pastural, où il reste quelques dents creuses qu'il est possible de combler.

Le quartier du Pastural s'est développé le long de la voie communale qui relie le Village au vieux village. Il s'agit d'un petit groupement de bâti ancien complété par un semis de maisons contemporaines, plus récentes dans la partie sud, où la topographie est la plus clémente.

Le hameau de Bréchignac possède un centre traditionnel plus conséquent, mais avec peu d'espace disponible du fait du resserrement de la vallée et de la présence de quelques terrasses agricoles de caractère (jardins et vigne).

Le Pastural

Bréchignac

Le Village

Photographie aérienne IGN 2002

*Secteur 4 : Secteur de Chamboulas*

Ce secteur s'étire vers l'ouest du Village, le long de la départementale 578b par un alignement de bâti et offre des possibilités de construction par la présence de quelques dents creuses à combler. Le hameau se prolonge vers le nord, par un groupement d'habitations traditionnelles et plus récentes, en petit nombre.

Cette zone est également le support de la zone d'activité de Chamboulas qui va permettre à la communauté de commune du Pays d'Aubenas Vals d'accueillir plusieurs entreprises (9 lots sur 5,4 hectares) et de répondre ainsi à une réelle demande d'installation d'activités industrielles et artisanales.

A noter également la présence du camping de Gil de 80 emplacements.

Vue sur la future zone d'activité et le camping

Photographie aérienne IGN 2002

*Secteur 5 : Le Mas – Les Bruges – Les Plaines – Le Sartre – Le Lauzas*

Ce secteur a également connu un fort développement de la construction le long des voies de communication (vers Saint Julien du Serre et le Vieil Ucel). Il s'agit d'une zone très prisée comme la partie haute du territoire, où il persiste encore de nombreuses possibilités de construire.

Le Lauzas se situe au nord du quartier de l'Olivet. Les constructions de type contemporaines se sont implantées le long de la voie communale qui serpente jusqu'au plateau.

Le doublon des quartiers La Chavade/Les Plaines se situe au dessus de la route de Saint Julien du Serre. La Chavade possède un secteur qui a fait l'objet d'un aménagement d'ensemble (lotissement). L'habitat diffus vient s'y greffer, et remonte notamment vers le nord pour rejoindre le lieudit des Plaines, dépourvu de centre ancien et où se développe de l'habitat diffus.

Le Mas dispose d'un habitat ancien situé le long de la route communale, complété par des résidences plus récentes.

Les Bruges se situe au sud du Mas. Il est constitué d'habitations récentes déployées le long du chemin communal. Des possibilités résident en continu, en prévoyant un défrichement et des aménagements d'aire de retournement.

Le Sartre se situe en limite communale, le long de la départementale 218 qui accueille de nombreuses résidences de manière longitudinale.

L'Olivet Haut

La Chavade

Le Mas

Photographie aérienne IGN 2002

*Secteur 6 : Le Pont d'Ucel – L'Olivet – Le Poisson*

La commune d'Ucel dispose de trois secteurs jouant un rôle de centralité : Le Vieil Ucel, le Village et le Pont d'Ucel. Si le Village se présente comme une « délocalisation » du Vieil Ucel, on assiste aujourd'hui à un réel déplacement de la fonction « centrale » du Village vers le quartier du Pont d'Ucel et du Poisson.

Le quartier du Pont d'Ucel accueille effectivement la grande majorité des commerces d'Ucel, des services administratifs et se situe sur l'axe principal de liaison avec Aubenas. Les aménagements récents et en cours (Mairie, salle polyvalente, zone du Poisson…), qui vont assurer la jonction à terme entre le quartier du Poisson et le Pont d'Ucel, viennent renforcer cette tendance de « nouveau centre d'Ucel ».

L'enjeu de l'aménagement du quartier du Poisson (voir page 20) est donc de réussir cette jonction entre le quartier pavillonnaire de l'Olivet sud et le Pont d'Ucel afin d'assurer une réelle continuité urbaine.

Le quartier de l'Olivet se décompose en deux unités, séparées par un large domaine privé. La partie sud de l'Olivet vient se greffer sur la route nationale 304 et se présente sous la forme d'un quartier pavillonnaire dense.

La partie nord propose un habitat qui s'est d'abord organisé le long de la RD 218 en direction de Saint Julien du Serre (uniquement du côté nord de la route, le reste faisant partie du grand domaine privé). L'urbanisation s'est ensuite « attaquée » à la croupe, le long de la voie d'accès au quartier de Lauzas.

Photographie aérienne IGN 2002

Le Pont d'Ucel

Le Poisson

l'Olivet

*Secteur 7 : Quartier de Dugradus*

Le quartier de Dugradus présente trois vocations principales ; l'habitat, les équipements sportifs et ludiques et l'agriculture.

L'habitat s'est effectivement développé le long de la voie communale, entre le quartier de Roqua et le stade, principalement du coté ouest.

La partie nord du quartier pavillonnaire accueille effectivement le stade de football et de rugby, ainsi qu'une petite base nautique sur la rivière Ardèche.

Enfin, les bords de la rivière Ardèche sont toujours utilisés à des fins agricoles.

Le stade de football et de rugby

Les zones agricoles

Base nautique

Photographie aérienne IGN 2002

Le patrimoine architectural d'Ucel :

Le patrimoine architectural d'Ucel est étroitement lié à ces références historiques développées plus haut. Le Vieil Ucel, au delà de son château du XIème siècle, est composé d'une structure de bâti de type médiéval, avec de petites ruelles resserrées et profondes qui retiennent l'attention. On retrouve également de nombreux porches ou voûtes d'une grande qualité et témoins de cette époque.

Ce secteur est par ailleurs protégé par un site inscrit le 20/12/1945.

L'article L341 du code de l'environnement permet effectivement de protéger les sites dont la préservation présente du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général.

Depuis juillet 2003, une commission « Grand Village » a été crée. Son but consiste à mener à bien l'aménagement de la place ainsi que la mise en valeur du Vieux Village. Les enjeux définis par la commission sont les suivants :

- Respecter le site et l'environnement.
- Créer une vraie place de village.
- Assurer des stationnements de proximité pour les résidents permanents et des stationnements supplémentaires pour les vacanciers, visiteurs ou randonneurs.
- Garder un espace de loisirs où chacun pourra apprécier à sa façon la beauté et le calme du site.
- Aménager la voirie en respectant la sécurité.

Le patrimoine architectural s'exprime également dans les hameaux traditionnels d'Ucel, qui présentent des structures typiques de l'habitat rural et du besoin de se regrouper.

Quelques photographies d'éléments architecturaux remarquables :

3.3 – Les équipements communaux

Equipements sportifs :

- Stade de football et de rugby (Dugradus)
- Base nautique, plan d'eau autorisé (Dugradus)
- Sentiers, circuits sportifs et randonnées
- Terrain de grands jeux et de football (Le Poisson)

Equipements socio-éducatifs, culturels et cultuels :

- Ecole primaire publique (enfants accueillis à partir de 3 ans) (5 classes en 2005 sur deux sites)
- Service de ramassage scolaire
- Bibliothèque

Equipements administratifs :

- Mairie et Siège de la communauté de commune du Pays d'Aubenas Vals
- Bureau de poste
- Une salle polyvalente

Terrain de grands jeux (le Poisson)

Stade de Dugradus

La Mairie

Le bureau de Poste

3.4 – Les réseaux et les servitudes

Le réseau de Voirie :

Le réseau principal de voirie d'Ucel est composé par :

- La RD 304
- La RD 218
- La RD 578b

Ce réseau est relativement équilibré mais doit néanmoins composer avec la topographie. Les axes les plus important se situent logiquement en bordure de l'Ardèche et permettent de rejoindre rapidement les communes voisines (Aubenas, Vals-les-Bains…).

Les voies secondaires permettent ensuite de desservir les nombreux hameaux de la commune. On dénombre ainsi 16 Kms de voies communales et 22 Kms de chemins ruraux entretenus par la commune.

Le carrefour de Pont d'Ucel était un « point noir circulatoire » qui a été réglé par l'aménagement du giratoire du Poisson.

Il reste toutefois des problèmes d'étroitesse de voirie qu'il conviendra de cibler afin de prévoir des emplacements réservés au bénéfice de la commune.

La gestion des déchets et des ordures ménagères :

La commune a délégué la compétence collecte des ordures ménagères à la communauté de communes du pays d'Aubenas Vals.

Le traitement est assuré par le SIDOMSA (SI des ordures ménagères du secteur d'Aubenas).

Ainsi, aucun emplacement n'a été retenu pour le stockage et le traitement des déchets sur le territoire communal.

L'adduction d'eau potable (données POS) :

La très grande majorité des espaces urbanisés est desservie par le réseau d'eau potable. Le SEBA (Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche) assure la gestion du réseau.

Il n'existe pas de captage sur le territoire communal. L'alimentation en eau potable provient du barrage de Pont de Veyrières.

Une partie du territoire communal est toutefois concernée par le périmètre de protection éloigné du captage de Cheyron, localisé à Aubenas. Ce périmètre est reporté sur la carte des servitudes en annexes du présent PLU.

Récemment, la commune a renforcé les réservoirs situés aux Jacquiers (de 50 à 250m3) permettant ainsi toute la desserte de la partie haute (Les Combes, Grange Crémade, Jacquiers, Fontanille).

Le réservoir du Peintre est aujourd'hui doté d'une capacité de 400 m3.

Le quartier de Dugradus est alimenté à partir du réseau AEP d'Aubenas.

La gestion de l'assainissement autonome :

Le Syndicat des Eaux de la Basse Ardèche (SEBA) a élaboré les schémas généraux d'assainissement des communes membres du SEBA. Le SGA d'Ucel a été approuvé le 29 juin 2009.

Le schéma général d'assainissement permet d'établir un zonage d'assainissement et définit la carte d'aptitude des sols pour les zones d'assainissement non collectif.

La carte d'aptitude des sols et le zonage d'assainissement sont joints en annexes du présent PLU.

Le réseau d'assainissement collectif :

Quartier de Pont d'Ucel :

Un réseau séparatif draine les eaux usées des quartiers de pont d'Ucel, de l'Olivet et du Poisson, pour les acheminer vers la station d'épuration de Saint Privat-Ucel. Le réseau situé sur la route de Saint Julien draine plusieurs réseaux privés qui desservent des quartiers de l'Olivet haut et de la Chavade.

Une antenne permet de collecter les quartiers des Plaines (sud), Le Lauzas et les Bruges.

Quartier Ucel-Plantier-Brechignac : Un réseau séparatif dessert désormais la quasi-totalité de la vallée du Sandron, jusqu'à l'aire naturelle de camping de Brechignac. Ces eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Saint Privat-Ucel.

Le Vieil Ucel : De nombreuses extensions du réseau séparatif ont été réalisées sur ces quartiers. Seul un secteur du quartier de Chalancon demeure non desservi.
La zone d'activité de Chamboulas est également desservie par le réseau d'assainissement collectif.
Actuellement et au regard de la saturation de la station d'épuration de Saint Privat, la commune et le SEBA ont programmé la connexion du réseau d'assainissement d'Ucel au réseau d'Aubenas.
Pour l'assainissement non collectif, le SEBA a mis en place un service public d'assainissement non collectif (SPANC).

Les servitudes d'utilité publique :

La commune est concernée par les servitudes suivantes :

- **A4 :** Servitudes de passage pour l'entretien des cours d'eau non domaniaux : Rivière Ardèche.
- **I4 :** Servitudes électriques:
  - Ligne 63 KV : Le Teil - Vals
  - Ligne 63 KV : Boudeyre - Vals

- **T5 :** Servitudes aéronautiques (aérodrome de Lanas).
- **AC2 :** Servitude patrimoniale :
  Site inscrit, hameau du grand village.
- **AC1 :** Servitude patrimoniale :
- La Grange du Cheylard
  Inscription au titre des monuments historiques par arrêté du préfet de région du 5 mars 2007

- **JS1:** Servitude de protection des installations sportives subventionnées (stade de rugby de Dugradus).
- **JS2 :** Servitude relative au plan départemental de randonnée.
- **EL2:** Servitudes relatives aux zones submersibles (PPRi).
- **PT2:** Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques.
- **A1 :** Servitudes relatives à la forêt soumise au régime forestier.
- **AS1 :** Servitude relative au périmètre de protection éloigné du captage de Cheyron

**SECTION 2 : LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT**

1- RAPPEL REGLEMENTAIRE

1.1 – 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 particulières).

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 d'Ucel.

1.2 – Rappel réglementaire 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 reforme 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 particulières 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.

2- LES CHOIX DU PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

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

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

Il est effectivement nécessaire de favoriser l'accueil de différentes catégories d'habitants (population jeune notamment).

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

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

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

Thème 1 : La politique de l'habitat et de développement urbain

Thème 2 : L'aménagement des lieux de centralité

Thème 3 : Les activités économiques, de services et d'équipements

Thème 4 : L'environnement, les paysages et les risques naturels

3- 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 :

3.1 – Les zones urbaines « **U** » :

Les zones urbaines correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et/ou urbanisés. On distingue trois sous-secteurs : **UA**, **UB** et **UI**.

**La zone UA :**

La zone UA représente les parties urbanisées denses et anciennes de la commune : Le Vieil Ucel, Pont d'Ucel et le Village.

Les bâtiments doivent généralement être construits en ordre continu. L'ensemble présente une unité architecturale de très grande qualité, ce qui explique les prescriptions architecturales définies dans le règlement de la zone **UA**.

La zone **UA** est desservie par un réseau d'assainissement collectif, le raccordement est donc obligatoire.

Le vieil Ucel est concerné par un site inscrit qui vaut servitude d'utilité publique (AC2).

*S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2006 et qui vaut servitude d'utilité publique.*

*La zone UA est concernée par :*

- *Zone fortement exposée (zone 1 et Secteur 1CB)*
- *Zone moyennement exposée (zone 2)*
- *Zone faiblement exposée (zone 3)*

**La zone UB :**

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire d'Ucel, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu.

On distingue plusieurs sous secteurs :

Le sous secteur **UBa**, situé à proximité immédiate du vieil Ucel, dispose d'un article 13 imposant la plantation d'un arbre pour 100 m² de terrain.

Le sous secteur **UBb**, situé au niveau du quartier de l'Olivet, doit respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Les zones UB doivent respecter les dispositions issues de la protection du captage de la source de Cheyron (Partie sud du territoire concernée par le périmètre de protection éloigné).

Le sous secteur **UBL** correspond aux structures d'accueil touristique existantes (campings).

*S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2006 et qui vaut servitude d'utilité publique.*

*La zone UB est concernée par :*

- *Zone fortement exposée (zone 1)*
- *Zone moyennement exposée (zone 2)*
- *Zone faiblement exposée (zone 3)*

Il s'agit d'une zone équipée, destinée à accueillir des constructions individuelles qui respectent les caractéristiques du bâti existant et assurent une extension homogène des quartiers.

Le tracé des zones UB propose de nombreuses « dents creuses » et offre un potentiel de construction important.

Le coefficient d'occupation du sols (COS) a été fixé à O,5, ce qui permet une densification importante des zones UB.

Aucun COS n'a été fixé pour la zone UBb afin d'assurer une densité plus importante.

**La zone UI :**

La zone **UI** concerne la zone d'activités existante de Chamboulas. Un arrêté de lotir a été délivré sur cette zone et il ne reste que deux lots à commercialiser.

Le PPRi considère cette zone comme une zone « anciennement inondable » ce qui explique que le zonage ne « hachure » pas la zone UI.

3.2 – Les zones à urbaniser « **AU** » :

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

**La zone AU :**

Les zones **AU** représentent les zones d'extension de l'urbanisation à court terme.

Les constructions sont admises au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

On distingue des zones **1AU** où les constructions sont uniquement autorisées lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les zones AU doivent respecter les dispositions issues de la protection du captage de la source de Cheyron (Partie sud du territoire concernée par le périmètre de protection éloigné).

Justification des zones AU :

Les zones AU présentent des secteurs encore vierges de toute construction. L'enjeu de ce classement est de permettre la meilleure utilisation et rentabilisation du sol afin de ne pas « gaspiller » de terrain.

Pour satisfaire ces objectifs, des orientations d'aménagement ont été définies dans le PADD.

Egalement, certaines zones AU devront faire l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble afin de ne pas autoriser d'urbanisation « au coup par coup ».

Le coefficient d'occupation du sols (COS) a été fixé à O,5, ce qui permet une densification importante des zones AU et 1AU.

**La zone 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 zones devront faire l'objet d'une procédure de modification (ou de révision) du plan local d'urbanisme pour être « ouvertes à l'urbanisation ».

Ces zones se présentent donc comme le réservoir foncier à long terme pour la commune.

On recense deux zones AUF qui nécessitent l'aménagement de la voirie, des réseaux et des accès.

**Application de l'article L 123-1 7ème du code de l'urbanisme :**

Cet article du code de l'urbanisme permet de localiser sur le règlement graphique les éléments patrimoniaux à préserver :

La municipalité a ainsi souhaité localiser les chemins et calades à préserver sur la commune.

On en recense 5 aux lieux-dits : Rieu-Treboul – Le Grand Village – Chalencon - Le Gruel – Les Combes.

3.3 – Les zones agricoles « **A** » :

**La zone A :**

Les zones agricoles regroupent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

*S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2006 et qui vaut servitude d'utilité publique.*

*La zone A est concernée par :*

- *Zone fortement exposée (zone 1).*
- *Zone faiblement exposée (zone 3).*

3.4 – Les zones naturelles « **N** » :

**La zone N :**

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

On distingue un sous secteur **NL**, qui correspond aux espaces naturels de loisirs de la commune.

*S'ajoutent aux règles propres du PLU, les dispositions et prescriptions du PPRi approuvé par arrêté préfectoral du 31 mai 2006 et qui vaut servitude d'utilité publique.*

*La zone N est concernée par :*

- *Zone fortement exposée (zone 1)*
- *Zone moyennement exposée (zone 2)*
- *Zone faiblement exposée (zone 3)*

3.5 – Le potentiel de construction :

| ZONES DU PLU | Potentiel maxi. | Adaptation terrain | Résidence secondaire |
|---|---|---|---|
| | | -15% | -11% |
| | | | |
| UB - Vallée du Sandron jusqu'au pont d'Ucel | **97** | **82** | **73** |
| UB - Dugradus | **19** | **16** | **14** |
| UB - Zone comprise entre vallée du Sandron et du Gruel | **20** | **17** | **15** |
| UB - Teyssonneires | **5** | **4** | **4** |
| UB - Chamboulas | **9** | **8** | **7** |
| UB - Vallée du Gruel jusqu'à limite de Vals les Bains | **60** | **51** | **45** |
| | | **0** | **0** |
| AU - Chalancon | **10** | **9** | **8** |
| 1AU - Le Sartre | **6** | **5** | **5** |
| 1AU - Le Lauzas | **11** | **9** | **8** |
| 1AU - Jumel | **6** | **5** | **5** |
| AU Brechignac | **7** | **6** | **5** |
| AU - Les Plaines - Le Mas d'Ucel | **5** | **4** | **4** |
| | | **0** | **0** |
| Total général | 255 | **217** | **193** |

Le zonage qui a été délimité devrait répondre de manière satisfaisante aux objectifs de la municipalité, qui souhaite à terme accueillir 2500 habitants (1969 habitants en 2007), mais surtout attirer une population jeune et permanente.

En se basant sur un ratio de 11 % de résidences secondaires (niveau de 1999) et une adaptation au terrain de -15 % des terrains urbanisables, le potentiel constructible permet un accueil de 193 nouvelles résidences.

Au niveau démographique :

En se referant à une moyenne de 2,5 personnes par logement, on arrive à + 480 habitants, ce qui correspond donc aux objectifs démographiques définis ci avant.

La présente méthode de calcul ne prend pas en considération les éventuels effets liés à la rétention foncière.

3.6 – Le niveau d'équipement et de services :

La municipalité pourra « assumer » la hausse démographique décrite précédemment, d'une part grâce à la proximité des communes de Vals les Bains et d'Aubenas, qui permet de satisfaire les habitants en terme d'équipements et de services divers.

Cette logique place ainsi Ucel comme une commune à vocation principalement résidentielle à l'échelle de la communauté de communes d'Aubenas Vals les Bains.

La mise en service d'un réseau de transport en commun (navettes) permettra également de faciliter les déplacements.

Toutefois, la municipalité souhaite renforcer le pôle de Pont d'Ucel comme le nouveau centre de la commune, en terme d'équipement, de commerces et de services à la population.

Ainsi dans ce secteur un emplacement réservé au bénéfice de la commune a été prévu pour la réalisation d'une nouvelle école (quartier de L'Olivet).

Enfin, la dynamique de développement commercial (développée en page 22) s'inscrit dans ce même objectif de nouveau centre.

Concernant le niveau d'équipement en réseaux, la commune dispose d'un réseau d'eau potable et d'une ressource qui permettra la desserte des zones constructibles.

Pour la question de l'assainissement, la partie sud du territoire est connectée à un réseau d'assainissement collectif et le reste fonctionnera sur des systèmes d'assainissement autonome, conformément à la carte d'aptitude des sols du schéma général d'assainissement.

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

La mise en place du Plan Local d'Urbanisme respecte le principe de développement durable.

Le développement de l'urbanisation s'oriente effectivement vers un « remplissage » des dents creuses en zone UB et une maîtrise de l'urbanisation dans les zones AU, au travers des orientations d'aménagement du PADD.

4.1 – Les ensembles paysagers :

Les lignes de crêtes ont été préservées au maximum dans le projet de PLU.

Des espaces boisés classés ont également tracés afin de protéger certains bois et espèces intéressantes (Parc de L'olivet – Ligne de crête du Lauzas…).

Par ailleurs sur la totalité du territoire, des lignes de protection orientées Nord/sud ont été prévues (classement en zone N ou A) afin de conserver des coupures paysagères et naturelles :

- Ruisseau du Jumel.
- Espace boisé classé du Lauzas.
- Zone agricole des Plaines.
- Ruisseau du Lauzas.
- Zones naturelles de Chalancon.
- Rivière le Sandron.
- Ligne de crête du Pastural.
- Vallée du Gruel et zones agricoles de Rieu Treboul.
- Zone boisée de transition avec Forêt de Vals les Bains.

La coupure d'urbanisation la plus nette reste la vallée du Gruel, où la municipalité n'a pas souhaité un développement urbain analogue à la vallée du Sandron même si les conditions topographiques, paysagères et naturelles sont identiques pour les deux vallées.

4.2 – Les ensembles architecturaux :

Le zonage du PLU souligne en zone UA les secteurs urbains anciens et denses. Le secteur le plus typique à conserver reste le Vieil Ucel. Il est par ailleurs concerné par un périmètre de site inscrit.

Le zonage du PLU propose ainsi une couronne classée en zone naturelle autour de ce patrimoine bâti exceptionnel.

Par ailleurs, la préservation de la vallée du Gruel permettra de continuer à mettre en valeur les quelques grosses bâtisses présentes dans ce secteur et notamment la relation – Bâti traditionnel – Milieu ouvert à vocation agricole.

Les proches périphéries de certains hameaux de caractère tels Fontanille, Brechignac ou les Combes ont en revanche déjà été consommées par du développement résidentiel diffus…

4.3 – L'assainissement et la qualité de l'eau :

Le zonage d'assainissement annexé au présent PLU présente une large partie sud du territoire (la plus dense en habitat) desservie par un réseau d'assainissement collectif.

Le Schéma Général d'Assainissement permet de donner des solutions d'assainissement individuel dans les secteurs non desservis par le réseau collectif.

Une carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif a par ailleurs été réalisée et différentes filières d'assainissement sont proposées.

De la sorte le développement de la construction ne devrait pas engendrer de pollution des nappes souterraines.

4.4 – Les risques naturels :

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

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

Le risque d'inondation :

La commune est fortement concernée par les risques d'inondation de l'Ardèche.

La municipalité applique les dispositions édictées par le Plan de Prévention des Risques Inondations qui réglemente de façon précise le développement de la construction.

Le ruissellement des eaux pluviales :

Les secteurs à forte pente ont généralement été exclus des zones constructibles, de ce fait la gestion des eaux de ruissellement devra être gérée au cas par cas, chaque projet de construction devant assurer le libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Pour chaque projet, des mesures conduisant à maîtriser et contenir les eaux pluviales devront être prises. Celles-ci ne devront en aucun cas aggraver les écoulements et le ruissellement, notamment sur le domaine public.

4.5 – Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement :

Le projet de PLU propose une politique de l'habitat orientée vers la densification des zones déjà urbanisées et équipées et une maîtrise du développement des grandes entités vierges de construction.

Effectivement, un développement urbain mal maîtrisé peut engendrer :

- Une forte consommation d'espace, une destruction et une fragmentation des milieux naturels.
- Une perturbation des échanges et des déplacements ainsi qu'un isolement de certains milieux.
- Une modification des conditions du milieu et une artificialisation de l'espace.

Ainsi, le PLU, au travers de son PADD, développe la manière dont il prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

***La préservation et la mise en valeur :***

Les choix du PLU :

1. Protection des lignes de crêtes et des coupures naturelles orientées Nord-Sud.
2. Conservation de zones naturelles autour des ruisseaux et rivières.
3. Classement en espaces boisés des éléments remarquables (parc de l'Olivet).
4. Mise en valeur de la vallée du Gruel.
5. Prise en compte du site inscrit du Vieil Ucel.
6. Maîtrise du développement touristique par un renforcement des structures existantes.
7. Respect des dispositions du PPRi.
8. Classement en zones agricoles des exploitations encore présentes.