

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Les orientations générales

Vu pour être annexé à la délibération  
d'approbation du projet de PLU.

Le Maire

## Avant Propos

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

Ces orientations sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune des Vans. Elles s'inscrivent dans une logique de développement durable du territoire, en cohérence avec les engagements du Parc Naturel Régional auquel la commune adhère.

Le territoire des Vans s'inscrit également dans le périmètre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de l'Ardèche Méridionale. Ainsi les orientations du PADD des Vans doivent être compatibles avec les orientations du SCOT.

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

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

## 1- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et forestier

La commune des Vans souhaite modérer sa consommation de l'espace naturel et agricole en agissant sur 3 leviers :

- La définition d'un objectif démographique réaliste,
- La mise en place d'une politique urbaine plus dense et plus mixte (petits collectifs, habitat individuel groupé ...),
- Le renouvellement urbain et la résorption des logements vacants (objectif 15%), notamment grâce à l'OPAH.

L'objectif démographique a été défini sur la base d'une projection de la population à 10 ans à partir de 2019 sur un taux annuel de croissance de 0,81%.

En compatibilité avec les objectifs du SCOT, ce taux est plus élevé que celui constaté au cours des dernières années (0,1% entre 1990 et 2015) afin de fortifier la croissance démographique des Vans, centralité de la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes et polarité secondaire dans le bassin du sud Ardèche.

Cette projection aboutit à une population de 2 991 habitants en 2029, ce qui représente une hausse de 232 habitants (à partir de la population estimée en 2019).

Afin de déterminer les besoins en terme de nombre de logements, la commune se base sur une occupation future de 1,95 habitants par résidence principale en 2029 (1,95 en 2015). La tendance à la baisse de la taille moyenne des ménages sur les Vans (2,4 en 1990, 2 en 1999 et 2010) se veut limitée par le retour de la croissance et l'installation de jeunes ménages sur la commune, induite par la politique de l'habitat et les démarches d'aménagements urbains qualitatifs.

D'autre part, la commune souhaite une action volontariste de résorption de 15 % des logements vacants présents sur sa commune. Le centre bourg est particulièrement touché par la vacance dans des immeubles anciens qui demandent souvent des rénovations lourdes, difficiles à porter par les propriétaires.

Elle souhaite également prendre en compte la part importante de construction dédiée aux résidences secondaires, qui correspond à 5,8 logements par an entre 2005 et 2015. Ainsi la municipalité évalue à 3 logements par an le nombre de construction dédié à la résidence secondaire. La mise en place d'une politique urbaine plus

dense doit en effet permettre de diminuer le nombre de construction de résidences secondaires sur le territoire communal.

On obtient ainsi un besoin total de 121 nouveaux logements en résidence principale pour la période 2019-2029.

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements est la suivante :

- 55 % des logements construits dans des opérations d'habitat dense (petit collectif, habitat individuel groupé, soit 67 logements ;
- 45 % des logements construits dans des opérations d'aménagement d'habitat individuel avec et hors procédure, soit 54 logements ;

### Comparaison entre les besoins et le potentiel de densification des espaces bâtis existants :

L'étude du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis existants nous a permis de quantifier le potentiel en nombre de logements qui pourrait être construit dans les parties actuellement urbanisées de la commune (le tissu urbain existant).

Celui-ci s'élève pour les typologies d'habitat dense à environ 40 logements.

Pour les catégories d'habitat individuel avec et hors procédure, le potentiel dans le tissu urbain existant représente environ 64 logements.

Si le potentiel est supérieur au besoin de la commune (10 logements en excédent vis-à-vis du besoin), il est cependant incompressible puisqu'il se situe en dents creuses dans les parties urbanisées de la commune. Ces parcelles sont également difficilement densifiables de part leurs tailles, leurs accès, leurs topographies...

Le besoin en nombre de logements, en ce qui concerne l'habitat dense, ne peut pas être satisfait dans le tissu urbain existant. Il s'avère ainsi nécessaire de prévoir une zone d'extension à l'urbanisation pour atteindre les objectifs de mixité des formes de l'habitat qui ont été définis.

## 1- Les objectifs de modération de la consommation de l'espace naturel et agricole et forestier

La municipalité projette cette extension sur un terrain situé dans la continuité du centre bourg à l'ouest, au lieu-dit Boissède. Celui-ci permettra la construction d'au moins 27 logements en habitat dense, ce qui amène sur l'ensemble de la commune un potentiel constructible de 67 logements en habitat dense.

Ainsi le potentiel constructible de la commune, en prenant en compte le projet d'extension, permet la construction de 131 logements pour un besoin de 121 nouveaux logements. L'excédent de 10 logements lié à de l'habitat individuel étant incompressible.

Dans l'ensemble, le potentiel constructible de la commune permet la construction de 131 logements sur une surface de 96 823 m<sup>2</sup> (dont 88 249 m<sup>2</sup> au sein des parties actuellement urbanisées), soit une densité de 13,5 logements à l'hectare.

De manière plus détaillée, le potentiel constructible destiné à accueillir de l'habitat individuel représente une densité estimée à 9 logements par hectare.

La municipalité se donne pour objectif d'atteindre une densité minimum de 25 logements par hectare dans le potentiel constructible destiné à accueillir des opérations d'habitat dense au sein des PAU, et de 30 logements par hectare minimum dans le potentiel constructible en extension.

Entre 2002 et 2011 (dernière période où la donnée est connue), 261 nouveaux logements ont été construits sur la commune, majoritairement en extension des nombreux hameaux, pour une consommation d'espace moyenne de 11 logements par hectare.

Ainsi le projet de la municipalité présente bien une modération de la consommation des espaces naturels et agricole avec une densité plus importante et un développement de la construction se faisant principalement dans les parties actuellement urbanisées.

## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

### Compléter les zones résidentielles existantes

Tel qu'indiqué précédemment, le potentiel constructible dans les parties actuellement urbanisées s'élève à 100 logements (hors extension). La commune a effectivement connu un fort développement résidentiel sur un modèle d'habitat individuel.

Ainsi des parcelles résiduelles (dents creuses) se trouvent aujourd'hui «englobées» dans des zones que l'on ne peut ni qualifier «d'urbaines» ni «de naturelles» ou encore «d'agricoles»...

L'objectif est donc de compléter ces zones résidentielles en priorité et de stopper le mitage urbain de la plaine du Chassezac, du Plateau des Gras et des zones à vocation agricole.

Les zones urbanisées et urbanisables devront avoir des limites franches.

Ce parti d'aménagement permet une économie des terres agricoles et la préservation des unités paysagères de la commune.

La commune a connu un développement de l'habitat individuel diffus sur le plateau des Gras qui est soumis à des risques inondations par ruissellement. La construction dans ces zones aggrave la situation et présente des risques pour les biens et les personnes ; elle sera proscrite dans les secteurs présentant des risques.

### Assurer un équilibre social et une mixité des formes de l'habitat

La municipalité souhaite répondre aux exigences du vieillissement de la population ainsi qu'à l'accueil de jeunes ménages.

En effet Les Vans, en temps que centralité de la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes et pôle secondaire dans le cadre du SCOT, doit redynamiser sa démographie et rééquilibrer sa structure sociale et la répartition par âges de sa population.

La forte attractivité de la commune pour les personnes retraités est une tendance

à accompagner, notamment en prévoyant des aménagements adaptés (résidences services pour personnes âgées, déplacements doux adaptés).

Par ailleurs, on observe à l'échelle de la communauté de communes un solde migratoire positif et une dynamique sur l'accueil de jeunes ménages dont la commune des Vans ne profite pas. La politique de l'habitat devra permettre l'accueil de jeunes ménages en développant le marché locatif et l'accession à la propriété par des opérations qualitatives à proximité du centre-ville.

### Les besoins en matière d'équilibre social et de mixité de l'habitat :

Afin d'assurer la mixité dans les formes d'habitat et de répondre au besoin des jeunes ménages et des personnes âgées, l'objectif de répartition en terme de typologie de logements neufs est la suivante :

- 55 % des logements construits dans des opérations d'habitat dense (petit collectif, habitat individuel groupé) soit 67 logements. 30% de ces logements (soit 20 logements) devront être conventionnés.
- 45 % des logements construits dans des opérations d'aménagement d'habitat individuel avec et hors procédure, soit 54 logements ;

Pour la production de logements dans des opérations d'habitat dense, les «dents creuses» ne répondent pas suffisamment aux critères de proximité ou de surface : les secteurs qui ont été définis route de Roussillon, avenue des Droits de l'Homme et avenue Duclaux-Monteil ne permettent pas de répondre à la totalité du besoin.

Une extension «en greffe» du centre bourg est donc projetée sur un terrain d'environ 8 574 m<sup>2</sup> situé dans la continuité du centre bourg à l'ouest, au lieu-dit Boissède.

Ce terrain est idéalement situé pour recevoir de l'habitat dense puisqu'il s'inscrit dans la continuité du centre bourg et se trouve de fait à proximité directe de ses commerces et services.

Cette proximité directe limitera les déplacements motorisés et favorisera les déplacements doux.

La création d'une opération d'habitat dense aura également un impact positif sur la vitalité des commerces et services du centre bourg.



## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

L'aménagement de ce secteur permettra par ailleurs la création d'une nouvelle voie destinée à améliorer la desserte des habitations existantes au lieu-dit Boissède.

En effet les nombreux logements situés dans ce secteur (deux immeubles, le lotissement le Castanier et des maisons individuelles diffuses) sont desservis par le chemin de Naves, un chemin étroit qui n'est plus approprié au flux de véhicule qu'il supporte. L'intersection entre la RD 901 et le chemin de Naves présente également des problématiques de visibilité et de sécurité routière.

Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) seront définies sur les secteurs à enjeux route de Roussillon, avenue des Droits de l'Homme, avenue Duclaux-Monteil et chemin de Naves afin de garantir un aménagement cohérent du foncier et la typologie des logements construits (densité de constructions, implantation, volumétrie, schéma de voirie ...).

### Prendre en compte la vacance:

La commune est marquée par un taux de vacance fort principalement présent dans le centre bourg. Cela représente à la fois une problématique de salubrité et de dynamisation du centre resserré mais aussi un énorme réservoir de logements potentiels particulièrement bien situés.

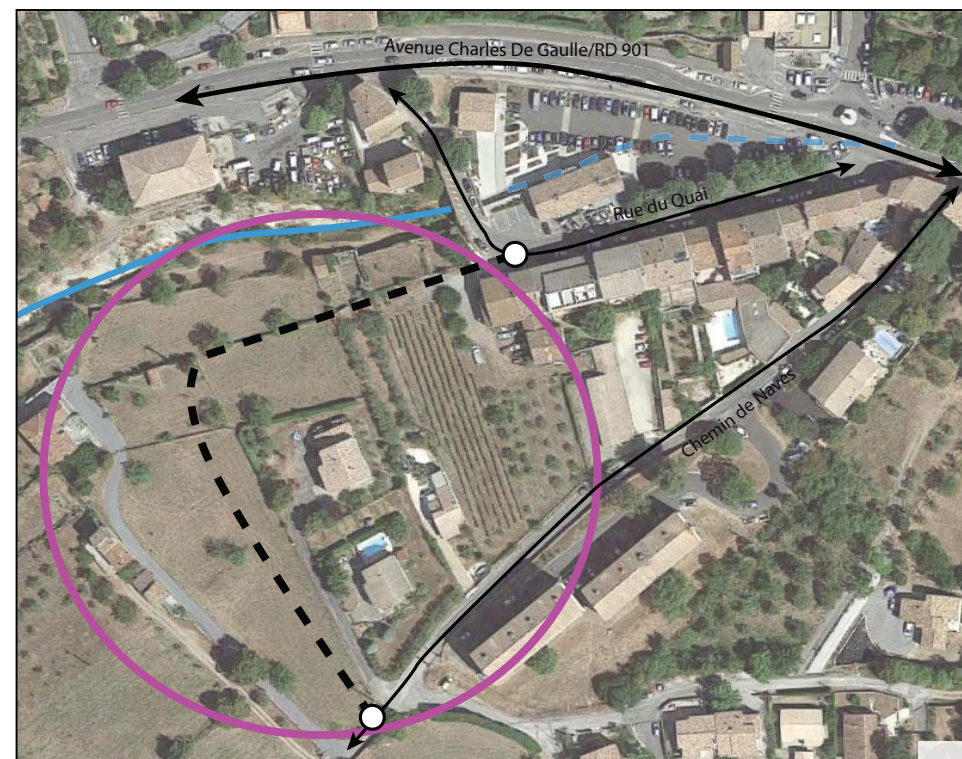
Cependant, ce parc de logements est difficile à remobiliser car les réhabilitations nécessaires sont souvent lourdes et ne rencontrent pas la logique économique.

Pour cela, la municipalité souhaite garantir la bonne mise en oeuvre de l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) 2018-2021, qui répond aux objectifs d'accompagnement des personnes retraités et d'accueil de jeunes ménages en permettant notamment :

- d'accompagner les propriétaires modestes dans leur projet de réhabilitation, d'amélioration thermique ou d'adaptation de leur logement (mobilité réduite, vieillissement);
- d'accompagner la réhabilitation de logements aujourd'hui inoccupés, qui pourront être remis sur le marché ;
- de développer une offre locative de qualité à loyer maîtrisé.

Dans une approche réaliste, la réhabilitation des logements du centre bourg se fera de manière progressive en parallèle d'une redynamisation de sa démographie et de son attractivité. Il est donc important que le PLU propose par ailleurs la réalisation d'opérations qualitatives adaptées aux jeunes ménages mais aussi aux personnes vieillissantes en proximité directe du centre bourg afin de lancer le processus de redynamisation.

La commune se donne donc pour objectif la réhabilitation de 15% des logements vacants comptabilisés soit environ 29 logements.



En violet, le secteur où est projeté une extension de l'urbanisation, dans la continuité direct du centre bourg. Une nouvelle voirie (en pointillés noirs) reliera le chemin de Naves et la rue du Quai : elle permettra d'améliorer la qualité de desserte des habitations du Boissède.



## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

Entourés en pointillées rouges, les secteurs qui ont été identifiés route de Roussillon, avenue des Droits de l'Homme et avenue Duclaux-Monteil pour la production de logements dans des opérations d'habitat dense et faisant l'objet d'OAP.



## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

### Permettre un aménagement qualitatif du centre-bourg

Le diagnostic urbain du rapport de présentation, et notamment l'étude de programmation urbaine réalisé en 2018, ont mis en avant le fort potentiel dont bénéficie la commune en terme d'équipements, d'espaces publics, de commerces et de services à la population mais également les problématiques en terme de trafic routier, de stationnement, de manque de liaisons interquartiers ou de transitions entre ses différentes entités.

Le rayonnement des Vans en tant que bourg centre sur les communes et hameaux devra être renforcé en augmentant son attractivité. Le projet urbain passera par une politique de l'habitat forte en encourageant le développement d'un marché locatif adapté dans le centre et de proposer une offre diversifiée de logements.

De plus, le bourg des Vans est caractérisé par une sectorisation des usages, centre ancien, équipements, zone commerciale divisés par des fractures urbaines, Place Thibon, Avenue Nadal, Route Le Savel, Place de l'oie... Le renouvellement urbain visera la suppression de ces fractures dans le centre et le centre élargie afin de faciliter les échanges entre le bourg et les faubourgs.

### Ainsi la municipalité s'est donnée pour objectifs :

- De requalifier les espaces publics de son centre bourg (Place Léopold Ollier, place Thibon, place des Masseguisses, place de l'Oie, parking des Soeurs...) afin de leur donner une véritable vocation, de faire de ces espaces des lieux de vie à part entière ;
- D'assurer une continuité des déplacements doux entre les différentes places du centre bourg et les pôles d'équipements alentours ; d'assurer un traitement qualitatif des espaces piétons pour inciter leur usage ;
- De limiter l'impact du stationnement, aujourd'hui présent sur la quasi-totalité des espaces publics du centre bourg, tout en conservant la capacité d'accueil actuelle. La relocalisation hors du centre bourg d'entreprises générant des nuisances pour le voisinage (circulation de poids lourds, poussières, bruit...) pourrait à moyen termes libérer des espaces permettant la création de parking.
- De conforter les pôles structurants du centre-bourg (commerces, enfance et

jeunesse, sportifs) qui participent à son attractivité à l'échelle communale et supra-communale.

#### - De créer de nouveaux pôles d'équipements publics :

- Socio-culturel : autour de la Maison des Associations, du centre d'accueil et du musée, cet espace pourrait également accueillir des équipements telle que la médiathèque et le centre social «REVIVRE»;
- Administratif : autour de la place de l'Oie la maison paroissiale et l'ancienne filature représentent une opportunité de restructuration de ce secteur aujourd'hui dégradé.

Cet espace constitue également le seuil d'entrée vers le cœur de bourg depuis l'Est : la localisation de la Mairie, de la Communauté de communes, voire de l'Office de Tourisme dans la filature est ainsi un enjeu fort en matière de renouvellement urbain.

La municipalité souhaite également accompagner l'important projet de requalification du site de l'ancien hôpital. Dans la continuité directe au nord du centre ancien, avenue Ferdinand Nadal, ce tènement idéalement situé pourrait accueillir :

- une maison médicale (permettant de regrouper l'ensemble des acteurs de santé des Vans) ;
- une résidence seniors ;
- une crèche d'entreprise ;
- un hôtel ;
- un parking public et privé ;
- la gare routière.

Ainsi ce projet va considérablement renforcer le centre bourg des Vans en tant que polarité. La municipalité apportera une attention particulière à l'insertion urbaine de toute nouvelle construction.

- De pacifier le boulevard qui ceinture le centre bourg en atténuant son caractère routier, en créant de nouvelles voies d'accès, en retravaillant sur l'emprise du stationnement, le gabarit et le sens des voies et les limites de vitesse ;

Il s'agit donc à la fois de conforter l'attractivité du centre bourg, de fluidifier le déplacement automobile, de favoriser le déplacement doux, d'apporter de la lisibilité aux différents pôles structurants et d'apporter un meilleur cadre de vie à la population.

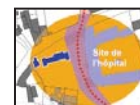


## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

Mise en valeur des polarités, des équipements publics, des axes structurants nord-sud et est-ouest.



Assurer la continuité des déplacements doux entre les différentes places du centre bourg et les pôles d'équipements alentours. Assurer un traitement qualitatif de ces espaces afin notamment d'inciter à leur usage.



Soutenir le projet de requalification du site de l'ancien hôpital.



Conforter les pôles structurants du centre-bourg (commerces, enfance et jeunesse, sportifs).



Créer de nouveaux pôles : socio-culturel et administratif.

Source de l'illustration : «Étude de programmation pour une valorisation paysagère et fonctionnelle du bourg des Vans», David ROBIN, Arthur REMY et TRAJEO.

## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

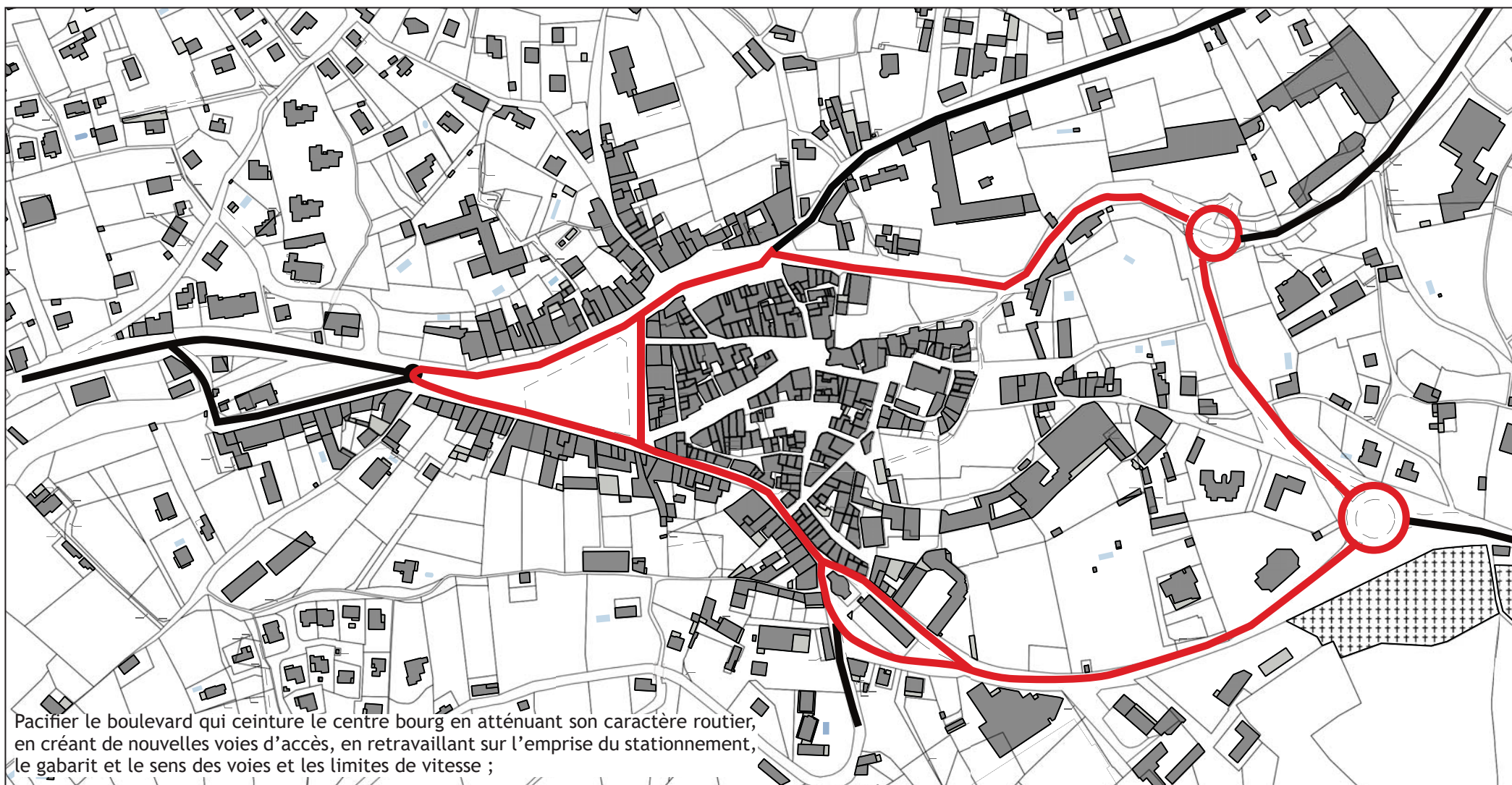
Mise en valeur des espaces publics et des liaisons piétonnes.



Requalifier les espaces publics du centre bourg (Place Léopold Ollier, place Thibon, place des Masseguisses, place de l'Oie, parking des Soeurs...) afin de leur donner une véritable vocation, de faire de ces espaces des lieux de vie à part entière ;



## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans



Pacifier le boulevard qui ceinture le centre bourg en atténuant son caractère routier, en créant de nouvelles voies d'accès, en retravaillant sur l'emprise du stationnement, le gabarit et le sens des voies et les limites de vitesse ;



## 2- Le développement urbain et la politique de l'habitat de la commune des Vans

### Aménager les entrées de villes

Dans la continuité du projet de requalification du centre bourg, la municipalité souhaite prévoir des aménagements qualitatifs marquant de manière franche les entrées de ville de la commune :

- Direction Aubenas ;
- Direction Villefort ;
- Direction Alès.

La municipalité souhaite par ailleurs accompagner le développement de la future zone d'activité dans la plaine de Chabiscol avec la requalification du chemin de Champ Vert, qui y permettra l'accès depuis le centre bourg.

La municipalité souhaite également réorganiser le stationnement afin de limiter sa place dans l'espace public, redonner de l'espace aux piétons dans le centre bourg. Elle souhaite ainsi prévoir la création de nouveau parking en entrée de ville pour compenser la réduction des places de stationnement au coeur du centre bourg.

### Maintenir et pérenniser la vie de village à Brahic et Chassagne

Si les villages de Brahic et de Chassagne ne présentent pas les mêmes enjeux de développement que le centre bourg des Vans, la municipalité souhaite garder un potentiel de construction dans chacun de ces lieux afin de maintenir et pérenniser la vie de village.

Le développement urbain périphérique du centre bourg : des poches urbaines à structurer et à intégrer au reste du territoire communal

Le développement urbain périphérique du centre bourg, que l'on retrouve notamment aux lieux-dits les Armas, le Roussillon, les Coulets, la Villarde, la Chareyrasse, le Haut Gras, Combe de Mège se compose majoritairement de maisons individuelles construites au coup par coup, sans véritable cohérence. Ces secteurs n'ont pas vocation à s'étendre et leur urbanisation sera strictement contenue dans les parties actuellement urbanisées.

Dans les parties actuellement urbanisées situées sur le plateau des Gras, notamment aux lieux-dits la Villarde, la Chareyrasse, le Haut Gras ou encore Combe de Mège, les dents creuses n'ont pas vocation à se densifier.

Par ailleurs, La municipalité a pu constater d'une manière générale dans le développement urbain périphérique que l'espace public se limitait majoritairement à la voirie.

La municipalité souhaite donc :

- «Recoudre» le tissu urbain, favoriser les liaisons interquartiers et périphérie/centre bourg par la création de cheminements pour les modes de déplacements doux ;
- Créer des espaces publics à l'échelle des quartiers afin de faire de ces extensions des lieux de vie à part entière sur la commune. Les espaces publics pourront être des lieux de rencontre arborés, des terrains de pétanques, des espaces de jeux pour les enfants... L'objectif est de créer des espaces de respiration dans les quartiers, de faciliter la vie de quartier en créant des lieux de convivialité adaptés à différents publics.

## 3- Prévoir le maintien et le développement des activités économiques

Pérenniser la structure commerciale et économique des Vans afin de conserver un statut de centre bourg, adapter les services aux évolutions de la population

Tel que nous avons pu le constater à travers le diagnostic et l'étude urbaine, la commune dispose d'une structure économique développée qui satisfait les besoins actuels de la population communale et fait du centre bourg des Vans un véritable pôle d'attractivité pour les communes avoisinantes.

La diversité des commerces de détail et de proximité (dont bon nombre reste ouvert toute l'année) sont une véritable richesse et donnent une réelle attractivité pour les résidents permanents, secondaires et les touristes.

La proximité directe de la zone d'activité et de service de Chambonas, où se situe le centre hospitalier Léopold Ollier, participe également à l'attrait économique et à la qualité des services pour les habitants des Vans.

Face à ce constat, la municipalité souhaite donc pérenniser ses activités de commerces de centre bourg et de services à la population existante.

Les objectifs précédemment cités en matière d'habitat devront participer à leur maintien : réhabilitation des logements vacants du centre bourg, densification de l'habitat dans les dents creuses aux abords du centre bourg.

Les objectifs précédemment cités en matière d'aménagement qualitatif du centre bourg devront également participer à l'attractivité et au maintien du tissu économique : aménagement urbain de qualité, connexion des espaces publics et continuité dans les déplacements, lisibilité des pôles structurants, optimisation du stationnement, meilleure gestion du trafic routier, requalification du site de l'ancien hôpital avenue Ferdinand Nadal, devant accueillir de nouveaux services et logements.

Permettre de répondre à la demande en foncier pour les activités économiques

Le diagnostic a fait apparaître la carence importante en matière de foncier d'activité disponible sur le territoire intercommunal : la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes, compétente en la matière, est en effet actuellement dans l'incapacité de répondre favorablement aux demandes de développement des entreprises présentes sur son bassin économique.

Au vu de cette situation, la communauté de communes, qui s'est donnée pour objectif de soutenir le développement de l'activité et de l'emploi sur son territoire, a notamment identifié 1 secteur à cheval sur les communes des Vans et de Chambonas au lieu-dit Chabiscot, destinés à répondre en partie aux attentes de développement des entreprises.

Il a par ailleurs été créé sur ce secteur une Zone d'Aménagement Différée (ZAD) par arrêté préfectoral du 4 avril 2019. Le titulaire du droit de préemption dans la zone délimitée est la communauté de communes du Pays des Vans en Cévennes. Elle pourra ainsi acquérir prioritairement les biens et concrétiser la réalisation de la future zone d'activités.

En accord avec les objectifs de la communauté de communes, la municipalité des Vans souhaite permettre la réalisation de ce projet d'extension à vocation économique.

Elle apportera cependant une attention particulière à la qualité des futurs aménagements et leur insertion paysagère. Elle veillera également à ce que les futurs activités qui viendront s'implanter sur le territoire puissent être complémentaires aux activités existantes et non concurrentielles, afin notamment de préserver le tissu économique du centre bourg.

Le projet de nouvelle voirie qui s'appuiera sur le chemin de Champvert et rejoindra la RD 104a permettra le bon accès aux futures zones de développement économique.

En terme de communications numériques, le télé-travail devrait être facilité par l'amélioration progressive des conditions d'accès au réseau internet Haut-Débit (fibre optique dans le cadre du projet ADN).

## 3- Prévoir le maintien et le développement des activités économiques



La vue aérienne ci-dessus présentent le périmètre de la futures zones d'activités au lieu dit Chabiscol, à cheval sur les communes des Vans et de Chambonas. Ce périmètre correspond également au périmètre de la ZAD.



## 3- Prévoir le maintien et le développement des activités économiques

Assurer la préservation des activités agricoles dans la plaine mais également dans les hameaux plus isolés

Malgré une baisse des surfaces exploitées et une diminution du nombre d'exploitations constatées au cours de ces dernières décennies, les exploitations qui restent sur la commune se maintiennent ainsi que les surfaces de cultures permanentes. Le diagnostic a également mis en évidence la diversité et la complémentarité des activités agricoles sur le territoire communal et le développement de petites exploitations dont la pérennité économique est notamment due à une production commercialisée en circuit court, favorable dans ce secteur touristique.

Ainsi la municipalité s'est donnée pour objectif :

- De préserver les zones agricoles cultivées du territoire - des surfaces en pentes de l'arrière pays aux plaines du Bourdaric et de Chassagnes - qui participent également à la qualité paysagère de la commune.
- De permettre, par un classement adapté, le développement de petites exploitations agricoles autour des hameaux de Brahic. Ces petites zones agricoles participeront également à l'entretien des paysages autour des hameaux qui ont aujourd'hui tendance à «se fermer» avec l'avancée des boisements.
- De développer une politique foncière pour permettre l'accueil de nouveaux agriculteurs.
- De développer le pastoralisme pour maintenir cette activité sur le territoire et permettre une réouverture des paysages.
- La réalisation d'une forêt communale par l'achat de parcelles privées

La municipalité est également favorable à la récente démarche de la communauté de communes qui souhaite la mise en place d'un «périmètre de protection et de valorisation des espaces agricoles et naturels en zone péri-urbaines», appelé PANDA.

Développer une activité touristique adaptée au contexte environnemental et paysager

La municipalité souhaite développer son activité touristique, qui participe grandement à la richesse économique des Vans, tout en apportant une attention particulière à l'intégration paysagère des futures activités et à la préservation des milieux naturels de qualité.

Elle souhaite permettre le développement d'hébergements adaptés à l'agrandissement de la saison touristique.

L'attrait du Parc national des Cévennes, du Parc Naturel Régional des «Monts d'Ardèche» et de la caverne du Pont d'Arc génère notamment d'importants flux touristiques qui s'étalent sur une période plus longue que la seule période estivale. Ces flux créent de nouveaux besoins en hébergements auxquels la municipalité des Vans souhaite répondre et ainsi pouvoir en profiter pour promouvoir les activités de son territoire : tourisme de plein air, agro tourisme, vente des produits agricoles en circuit court.

La municipalité se donne ainsi pour objectifs :

- D'accueillir le projet qualitatif de Parc résidentiel de Loisirs (PRL) du manoir de Champ Vert - gîtes et Chambre d'hôtes - afin de maintenir et de pérenniser cette activité.
- D'accompagner le projet de requalification du site de l'ancien hôpital qui pourrait accueillir hôtel.

Les nouvelles capacités d'accueil que représenteraient le projet d'hôtel et le développement du manoir de Champ Vert répondent, au besoin d'hébergement hors période estivale, à la montée en gamme des hébergements touristiques encouragée par le SCOT et à l'apport d'une nouvelle clientèle aux commerces du centre bourg.

- Préserver fortement le paysage et l'environnement des Vans qui constituent la matière première d'attrait touristique. A ce titre les campings, qui se situent dans des espaces naturels de qualité, doivent être préservés mais n'ont pas vocation à se développer ;
- Encourager les démarches tournées vers l'agrotourisme qui permettent de maintenir et de renforcer les exploitations agricoles existantes.
- Accompagner les projets de chemins pédagogiques, en cours de réalisation comme celui de la société de chasse ou autres.

## 4- Préserver les richesses naturelles et prendre en compte le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Auvergne-Rhône-Alpes

L'état initial de l'environnement a fait ressortir les richesses naturels des Vans : la diversité des documents cadres en terme de préservation de l'environnement qui concerne la commune (SRADDET, SAGE, ZNIEFF, ZICO, site Natura 2000, Espaces Naturels Sensibles du département, Réserve Naturelle régionale, zones humides...) démontre l'importance de son patrimoine naturel, qui participe par ailleurs à la qualité du cadre de vie des Vans et à son attractivité touristique.

La commune souhaite ainsi :

- Préserver les espaces naturels du plateau des Gras et de la montagne de Brahic, reconnus comme réservoir de biodiversité par le SRADDET. Accompagner les mesures de valorisation et de fréquentation du Bois de Païolive par des actions pédagogiques.
- Préserver les cours d'eau que sont les ruisseaux de Font de l'Aille, de Pialouzet, de Planzolle ainsi que les rivières le Chassezac et la Ganière, reconnus d'intérêt écologique par le SRCE. Préserver les ripisylves qui bordent ces cours d'eau.

- Préserver les zones humides du Chassezac, du ruisseau de Champlclos et du Granzon.
- Préserver ou remettre en bon état les espaces reconnus de mobilité et de bon fonctionnement des cours d'eau que sont le ruisseau de Doulovy et la rivière Chassezac.
- Préserver les grands ensembles agricoles qui ont un intérêt paysager et environnemental. Préserver également les terres agricoles aux alentours des hameaux et mas anciens qui participent à la bonne visibilité du patrimoine bâti ;
- Préserver les corridors écologiques qui participent au bon fonctionnement et au maintien des réservoirs de biodiversité à l'échelle du SRADDET ;
- Stopper l'étalement de l'urbanisation qui se fait au détriment des espaces naturels et agricoles. Fixer des limites franches aux zones urbanisées.

## 5 - Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

Le bâti traditionnel et les hameaux anciens de la commune représentent un atout architectural et patrimonial très riche qu'il convient de conserver et de valoriser.

On peut notamment citer :

- Le centre bourg des Vans ;
- Les villages Naves de Chassagnes et Brahic ;
- L'ensemble des hameaux de la commune ;
- L'Eglise Saint Jacques au village Naves ;
- L'Ermitage St Eugène ;
- L'Eglise des Vans ;
- le château de Chassagnes ;
- le temple protestant ;
- la tour de la place de l'Oie ;
- la maison Grangousier ;
- le lavoir du centre bourg ;
- la maison Rouvière...

Il conviendra donc de préserver fortement les entités bâties par la rédaction d'une réglementation stricte de l'aspect extérieur des bâtiments existants et surtout de limiter, le développement d'une urbanisation diffuse autour des ensembles bâtis denses.

En effet, la valeur patrimoniale, architecturale et paysagère des hameaux traditionnels dépend en partie des espaces encore «ouverts» qui les entourent, qu'ils soient à vocation agricole ou naturelle. Il convient alors de conserver des limites franches entre le bâti traditionnel et l'environnement naturel et agricole.

Il conviendra également de préserver les vues remarquables sur le patrimoine bâti et les ouvertures sur le grand paysage. Les points de vue permettent de découvrir et d'apprécier le patrimoine, ils participent à la qualité du cadre de vie des habitants.

Le règlement du PLU devra être suffisamment précis pour assurer l'insertion des futurs bâtiments dans la pente, pour favoriser des volumétries simples et pour permettre une bonne insertion paysagère des constructions, des extensions et des réhabilitations.

D'autres éléments patrimoniaux à préserver marquent le paysage des Vans :

- Les terrasses en pierre sèche font également partie du patrimoine paysager des Vans ;
- Les plaines agricoles, qui maintiennent le paysage ouvert et mettent en valeur le patrimoine bâti ;
- Les effets de crêtes et coteaux qui assurent la transition entre les diverses entités paysagères du territoire communal ;
- Le petit patrimoine (murs en pierre sèche, chemins creux, les clèdes, les ouvrages dans les cours d'eau...)