

# COMMUNE DE VINEZAC

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D)

LES ORIENTATIONS GENERALES



Vu pour être annexé à la délibération  
du 28 juin 2006

Le Maire

## 1. RAPPEL REGLEMENTAIRE

### Loi Solidarité et Renouvellement Urbain :

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'Occupation 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.

Les orientations contenues dans ce document devront ainsi trouver leur traduction dans les règles du droit des sols constituant le PLU. Elles sont l'expression d'une vision à long terme pour la commune de Vinezac.

### Loi Urbanisme et habitat :

La loi Urbanisme et Habitat se présente comme une simplification de la loi SRU tout en conservant ce qui était positif. Cette réforme a été abordée avec l'idée simple que l'urbanisme ne doit pas opposer les communes rurales et les communes urbaines. L'urbanisme doit être un moyen pour les communes d'organiser leur développement et non de le subir. L'exigence du développement durable doit nous inciter à éviter l'étalement urbain anarchique et à favoriser l'évolution, la réhabilitation; mais ceci ne signifie pas qu'il faille densifier sans limites nos villes et laisser dépérir nos campagnes.

La loi Urbanisme et Habitat a clarifié le contenu du PLU en général et la fonction du PADD en particulier. Le PLU sera donc composé, en plus du rapport de présentation, par un PADD, des orientations 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 sein du conseil municipal.

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

## 2. LES ORIENTATIONS DU PADD

Après l'analyse du diagnostic communal et l'étude de requalification du centre-bourg effectué par le CAUE de l'Ardèche, la municipalité a décidé de se pencher sur les thèmes suivants pour la rédaction de son PADD :

1. Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat
  - a. Le développement de l'urbanisation
  - b. La politique de l'habitat
  - c. L'aménagement urbain du centre-bourg
2. Les activités économiques et de services à la population
  - a. Les activités commerciales et les zones d'activité
  - b. Le tourisme et les activités de loisirs
  - c. Les activités agricoles à Vinezac
3. L'aménagement des abords de la RD 104
  - a. Aménagement des abords de la RD 104

## I . LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

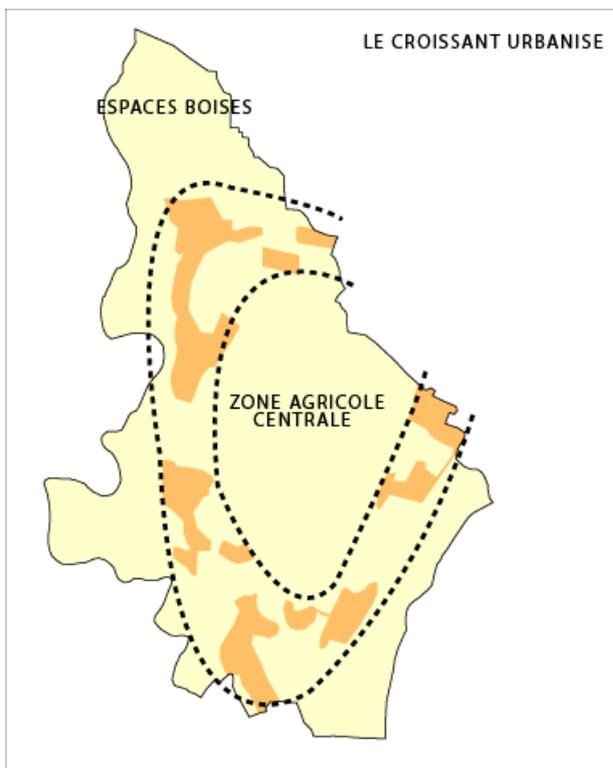
La commune de Vinezac, qui compte 1200 habitants environ, est dans une phase démographique positive, avec un rythme de croissance de 25 personnes par an environ. Il convient alors de définir une politique d'urbanisation et de l'habitat adaptée à la commune et à ses objectifs.

La municipalité souhaite continuer sur le rythme actuel de construction (Moyenne de 11 logements par an depuis 1975) et pouvoir accueillir à terme aux alentours de 1500 habitants.

### A. Le développement de l'urbanisation :

#### *Orientation n°1 :*

#### *Renforcer « le croissant urbanisé » de Vinezac*

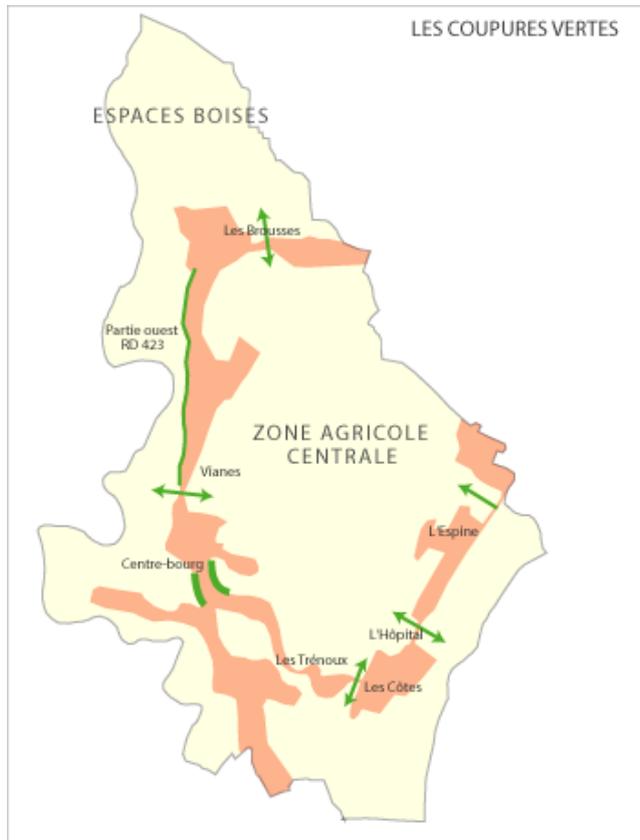


Après l'analyse des parties actuellement urbanisées de Vinezac, on constate que l'urbanisation s'est développée de façon plus ou moins diffuse le long des axes principaux de communication.

L'objectif de la municipalité est donc de renforcer cette composition de l'habitat et de densifier la structure urbaine qui présente une large forme de « croissant ».

Ce « croissant urbanisé » s'étend le long des trois routes départementales de Vinezac (la RD 104, la RD 103 et la RD 423).

Cette politique de développement urbain présente l'avantage de protéger les grands ensembles naturels et agricoles de Vinezac (zone agricole centrale et massif forestier nord) et de densifier les zones actuellement bâties.

**Orientation n°2 :****Prévoir des coupures vertes**

En parallèle avec l'objectif de densifier le croissant urbanisé de Vinezac, il convient de prévoir des coupures vertes afin de ne pas créer une urbanisation trop linéaire le long des axes de communication et des réseaux.

Ces coupures vertes se localisent sur les secteurs présentant un intérêt paysager, naturel ou agricole :

- Les Brousses et ses points de vue sur les espaces agricoles
- La partie ouest de la RD 423
- La coupure d'urbanisation entre Vianes et la Croix des Lauzes
- Les fronts urbains est et ouest du centre-bourg
- La zone de ripisylve entre les Côtes et les Trénoux
- Les abords de la RD 104 au lieu-dit l'Hôpital et au nord de l'Espine.

Ces coupures vertes présentent également l'avantage de préserver des couloirs d'accès à la zone agricole centrale et de sauvegarder des points de vue paysagers sensibles.

**Orientation n°3 :****Renforcer la voirie et les réseaux le long du croissant urbanisé et faciliter les déplacements**

La municipalité souhaite localement renforcer le niveau de desserte et d'équipement des zones urbanisables (élargissement de la voirie, sécurisation des accès, adaptation des réseaux...). Cet objectif passe notamment par la mise en place de principes d'aménagement des zones « à urbaniser » (voir partie orientations d'aménagement du PADD).

Egalement, dans l'actuel contexte de résidentialisation de la commune, il convient d'étudier l'opportunité de création d'un réseau de transport en commun qui pourrait desservir l'ensemble du croissant urbanisé.

Cet objectif doit cependant être étudié à une échelle intercommunale plus large et éventuellement être intégré dans un schéma de cohérence territoriale (SCOT).

B. La politique de l'habitat :**Orientation n°1 :*****Préserver les entités architecturales remarquables***

Les Auverges



Le centre-bourg

L'objectif de la commune de Vinezac est de pouvoir préserver l'aspect des constructions en fonction de l'intérêt paysager ou architectural des secteurs.

Ainsi, les zones situées à proximité ou en covisibilité des secteurs présentant une unité architecturale ou paysagère de qualité, seront protégées par un classement naturel ou agricole.

Les principales zones concernées sont les suivantes :

- Le centre-bourg
- Merzelet
- Vianes
- Les Auverges

**Orientation n°2 :*****Faciliter les projets de réhabilitation des logements vacants***

Le diagnostic communal a permis de recenser la présence de logements vacants dans le centre-bourg de Vinezac. La municipalité souhaite ainsi profiter de l'élan de requalification urbaine généré par l'opération « village de caractère » pour inciter les propriétaires à réhabiliter leurs logements.

Cette orientation est également liée aux projets d'aménagements urbains entrepris par la commune (étude CAUE).

**Orientation n°3 :*****Continuer sur une logique d'accueil diversifiée***

Les logements sociaux des Trenoux

La municipalité souhaite se positionner sur une logique d'offre en logements diversifiée (logements locatifs, programmes HLM...) facilitant la mixité sociale et l'accueil de personnes actives.

Les locataires représentent désormais 20% des habitants de Vinezac. Leur nombre est effectivement passé de 151 à 202 entre 1990 et 1999.

C. L'aménagement urbain du centre-bourg :**Orientation n°1 :****Conforter les aménagements urbains entrepris dans le cadre de l'opération « Village de Caractère »**

Exemples d'aménagements urbains

Le centre-bourg s'est établi sur une éminence, un peu à l'écart des axes de communication. Il domine les vastes espaces agricoles qui s'ouvrent devant lui et présente une silhouette visible loin aux alentours ainsi qu'une structure urbaine typique des anciens villages médiévaux.

La commune de Vinezac a obtenu le classement « village de caractère ». La municipalité s'est ainsi engagée dans un programme de valorisation de son centre bourg et de son patrimoine naturel et bâti, s'orientant selon trois axes principaux :

- AXE 1 : Le développement de l'animation culturelle en valorisant le caractère spécifique de Vinezac
- AXE 2 : L'amélioration de l'accueil touristique et du cadre de vie des habitants
- AXE 3 : L'effacement des atteintes à l'environnement et la maîtrise du paysage



Place centrale

De nombreuses actions ont ainsi été réalisées (effacement des réseaux aériens, valorisation des façades, signalétique...) et la municipalité désire conforter ces aménagements.

**Orientation n°2 :****Restructurer les espaces publics du centre-bourg**

Le centre-bourg de Vinezac bénéficie de plusieurs espaces publics bien répartis géographiquement ; la place de la cave coopérative au sud, la place de la Mairie au nord et la place centrale à l'intérieur des anciens remparts. On assiste en revanche à un basculement progressif de la fonction centrale du village vers la place de la Mairie, autour de laquelle se sont installés l'Ecole, la Mairie, la Poste, les salles d'animations et les terrains de sport.



La place de la Mairie

Cette place ne présente actuellement aucune réelle structure et apparaît comme un vaste espace de stationnement. Son aménagement fonctionnel et esthétique devient donc un enjeu majeur pour la municipalité.

Une étude de restructuration des espaces publics est en cours d'élaboration et permettra de réorganiser les espaces publics mais également de redéfinir leurs vocations à l'échelle du centre-bourg tout entier.

## II . LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DE SERVICES A LA POPULATION

Dans le cadre d'une croissance démographique importante et d'un fort phénomène de résidentialisation, dû à la proximité d'un bassin d'emploi dynamique, il convient de fixer des objectifs en terme de structure économique et de services à la population.

### A. Les activités commerciales et les zones d'activité :

#### *Orientation n°1 :*

##### *Préserver et renforcer les commerces de proximité*



Épicerie - bar



Restaurant

La commune ne dispose pas d'un appareil commercial très développé. La proximité de l'agglomération d'Aubenas et de ses zones d'activités permet effectivement de satisfaire les besoins des habitants. Il semble en revanche nécessaire de maintenir et renforcer une offre minimale de commerces de proximité (épicerie, café, restaurants...).

#### *Orientation n°2 :*

##### *Développer les équipements à vocation culturelle, sociale et de loisirs*

Concernant le centre-bourg, la Mairie souhaite développer les équipements à vocation culturelle, sociale et de loisirs.

L'urbanisation des abords se fera dans le souci de préserver le caractère du village tout en permettant les équipements résidentiels sur certaines parties.

#### *Orientation n°3 :*

##### *Se réserver la possibilité d'aménager une petite zone d'activité le long de la RD 104*



Relais des Côtes

Dans le même esprit que l'objectif précédent, les constructions à usage d'activité devront se concentrer le long de la RD 104, qui présente un fort trafic routier et donc un effet de « vitrine » très porteur.

La municipalité souhaite étendre vers le nord la zone à vocation d'activité existante (à partir du relais des Côtes jusqu'à l'intersection RD 104/ancienne voie ferrée).

En revanche, la voie ferrée doit marquer une limite d'urbanisation à ne pas franchir.

B. Le tourisme et les activités de loisir :***Orientation :******Favoriser un tourisme orienté vers le patrimoine de Vinezac***

L'opération « Village de caractère » a permis l'essor d'un tourisme « patrimonial » sur la commune de Vinezac. L'objectif est donc de reprendre les thématiques décrites dans le dossier « village de caractère » :

1. Communication autour du patrimoine bâti
  2. Communication autour du patrimoine viticole
  3. Aménagement des circuits de découverte du village
  4. Mise en place de sentiers muletiers de découverte
  5. Création d'un point info à la Mairie.
  6. Prévoir une aire d'accueil pour le tourisme de passage (camping-car)
  7. Développer et encourager la vie associative et de loisirs (associations, animations, activités sportives)
- ...

C. Les activités agricoles à Vinezac :***Orientation :******Réserver des terres à vocation strictement agricole***

La mise en place du plan local d'urbanisme est l'occasion de redéfinir les vocations des différents secteurs. L'activité agricole revêt une place primordiale dans la commune tant du point de vue économique que paysager.

Il convient ainsi de clairement définir des zones à vocation uniquement agricole et de bien les différencier des zones « à urbaniser ».

La municipalité souhaite ainsi favoriser les exploitations actuelles et classer en zone à vocation agricole la très grande majorité de l'espace collinaire central ainsi que les vignes ayant le label AOC.

Les coupures vertes, définies précédemment, permettront également de préserver des couloirs d'accès à la vaste zone agricole centrale.



Les espaces agricoles

### III . L'AMENAGEMENT DES ABORDS DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 104

Le territoire communal est traversé par la RD 104, selon une orientation Nord/Sud. Cet axe de communication fort entre l'agglomération d'Aubenas et le sud du Département mérite ainsi une attention toute particulière, notamment en ce qui concerne l'aménagement de ses abords.

#### A. Aménagement des abords de la RD 104 :

##### *Orientation :*

##### ***Lancer une réflexion qualitative et fonctionnelle sur les abords de la RD 104***



Les objectifs communaux concernant les abords de la RD 104 sont multiples. Il s'agit effectivement d'assurer la meilleure cohabitation entre les différents types d'usage mais aussi d'assurer un meilleur traitement paysager de ses abords.

Les enjeux sont essentiellement tournés vers :

- Un aménagement qualitatif des abords de la RD 104 en cohérence avec l'accueil éventuel de bâtiments à usage d'activité commerciale ou artisanale.
- Une requalification du carrefour des Côtes afin de faire ressentir aux usagers que l'on se trouve sur la commune de Vinezac.
- Une sécurisation du carrefour des Côtes (étude en cours avec la DDE).
- Une communication de manière plus évidente autour du classement « village de caractère ».



Carrefour des Côtes