COMMUNE de VENEJAN

- Mairie -
Place de la Fontaine
30 200 VENEJAN

PLAN LOCAL D'URBANISME

PADD

DOSSIER ARRETE LE 29 JUIN 2011
DOSSIER APPROUVE LE 27 JUIN 2013

MARIETTE FONTAINE ARCHITECTE DPLG, 2 rue A. Nast, 11100 Narbonne
MAGALI HEURLEY, JURISTE EN URBANISME, 26 rue de Gazagnepas, 11100 Narbonne

SOMMAIRE

Projet d'aménagement et de développement durable de la commune de Vénéjan 3

Schéma d'organisation générale du territoire de la commune de Vénéjan 4
Les objectifs de la Commune 5
Développement de l'habitat 6
Développement économique 9
Environnement 12
Transports, déplacements & équipements et services 15
Tourisme 18

Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la Commune de Vénéjan

Document central du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'aménagement et de développement durable définit les **orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues par la municipalité pour l'ensemble de la Commune.

Il permet d'exposer les ambitions de la politique communale pour les années à venir et constitue donc un recensement des objectifs municipaux à moyen terme. Ces objectifs peuvent être établis notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Les orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Commune de Vénéjan visent :

- A préserver l'identité « villageoise » de son territoire par un aménagement cohérent et une extension limitée de l'urbanisation,
- A pérenniser l'économie locale par le maintien de son appui aux commerces de proximité et en permettant son développement,
- A mettre en valeur les espaces naturels et urbains pour préserver le cadre de vie.

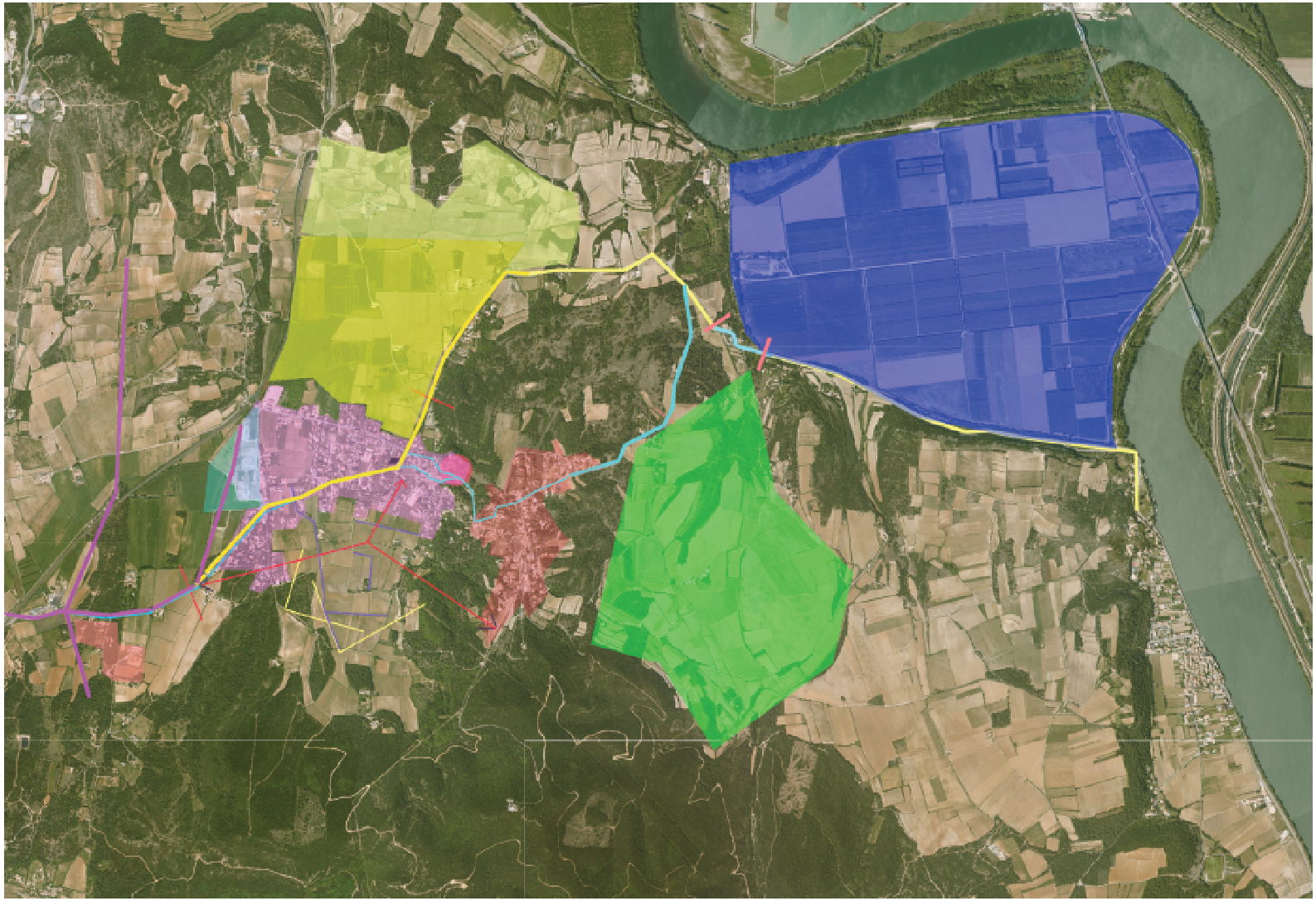
La politique municipale en matière d'aménagement et d'urbanisme se traduit ainsi au travers des thématiques suivantes :

1. Développement de l'habitat
2. Développement économique
3. Environnement
4. Transports, déplacements & équipements et services
5. Tourisme

Schéma d'organisation générale du territoire de la commune de Vénéjan

Légende

- Zone inondable
- Zone à fort risque de mouvements de terrain
- Formation urbaine structurante
- Village ancien et aggloméré
- Zone viticole à préserver
- Zone artisanale
- Hypothèse de déplacements permettant le désenclavement du Plateau et le contournement du CV
- Hypothèse de dispositions des entrées de ville
- Projet de délestage du village du trafic des poids lourds
- Voies de desserte actuelles
- D130
- Cônes de visibilité



Les objectifs de la Commune

De par sa situation géographique et la qualité de son environnement, la Commune de Vénéjan s'impose comme un lieu de passage, de villégiature et de résidence.

Dans le cadre du PLU, la Commune se donne aujourd'hui les moyens d'anticiper les actions à mener pour permettre une gestion cohérente et un développement réfléchi de son territoire, ainsi que la préservation de ses espaces naturels, agricoles et de son patrimoine bâti.

La Commune envisage de :

⇓

1. DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE SON TERRITOIRE
2. PERMETTRE UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX
3. PERENNISER ET DYNAMISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES
4. PROTEGER LE MILIEU NATUREL

Développement de l'habitat

Le développement de l'habitat de la commune de Vénéjan doit répondre à de nombreux enjeux.
La commune, par sa situation géographique, est amenée dans les futures années à subir une pression démographique et foncière importante.
Dans ses objectifs, et en fonction des capacités d'accueil de ses équipements communaux, la Municipalité prévoit d'avoir une population de moins de 2000 habitants à l'horizon du présent PLU.
Ainsi, le développement de l'habitat se fera par phase et en cohérence avec les besoins de la population, ce qui se traduira par une offre diversifiée, notamment en matière de typologies des logements et ce afin de suivre le parcours de vie de chacun.

Le développement de l'habitat se fera également vis-à-vis d'une volonté d'amélioration du cadre de vie pour l'ensemble de la commune.

Ainsi ...

- Le traitement paysager des zones ouvertes à la constructibilité qui accompagnera la création des espaces publics,
- L'amélioration des zones déjà bâties dans le cadre de la densification,
- Le développement des déplacements doux,
- La mise en œuvre de la politique communale en matière de sécurité routière,

... seront traduits dans le règlement du PLU.

DELIMITATIONS ET INTERFACES

ENJEUX

- Reconsidérer les zones d'urbanisation au regard de la législation.
- Prendre en compte les enjeux spatiaux liés à l'activité agricole pour préserver les équilibres entre espaces bâtis et espaces « naturels ».

⇒ Valoriser la qualité de vie dans une gestion économe de l'espace.

DENSIFICATION/EXTENSION, DIVERSITE, PRESERVATION

ENJEUX

- Densifier les zones urbaines existantes pour une gestion économe de l'espace.
- Répondre aux besoins en matière d'accueil de la population permanente.
- Diversifier l'offre de logement à l'échelle de la Commune.
- Protéger et valoriser le patrimoine architectural et urbain.
- Traiter le problème des bâtiments existants en zone agricole.

⇒

- Redynamiser et structurer le centre historique.
- Favoriser un développement harmonieux et cohérent de l'habitat dispersé.
- Prévoir de nouvelles zones à urbaniser.
- Favoriser de nouvelles formes d'habitat.
- Répondre aux besoins de la population en fonction de son évolution : diversifier les typologies de l'habitat afin de prendre en compte « le parcours de vie ».
- Combler le déficit en logements locatifs, sociaux.
- Valoriser le patrimoine architectural (zonage et règlement spécifique).
- Définir dans le règlement un zonage approprié à ces typologies particulières.

Schéma « Développement de l'habitat »

Légende :

Espaces non bâti à préserver

Agricole

Espaces bâti

Densification favorisée

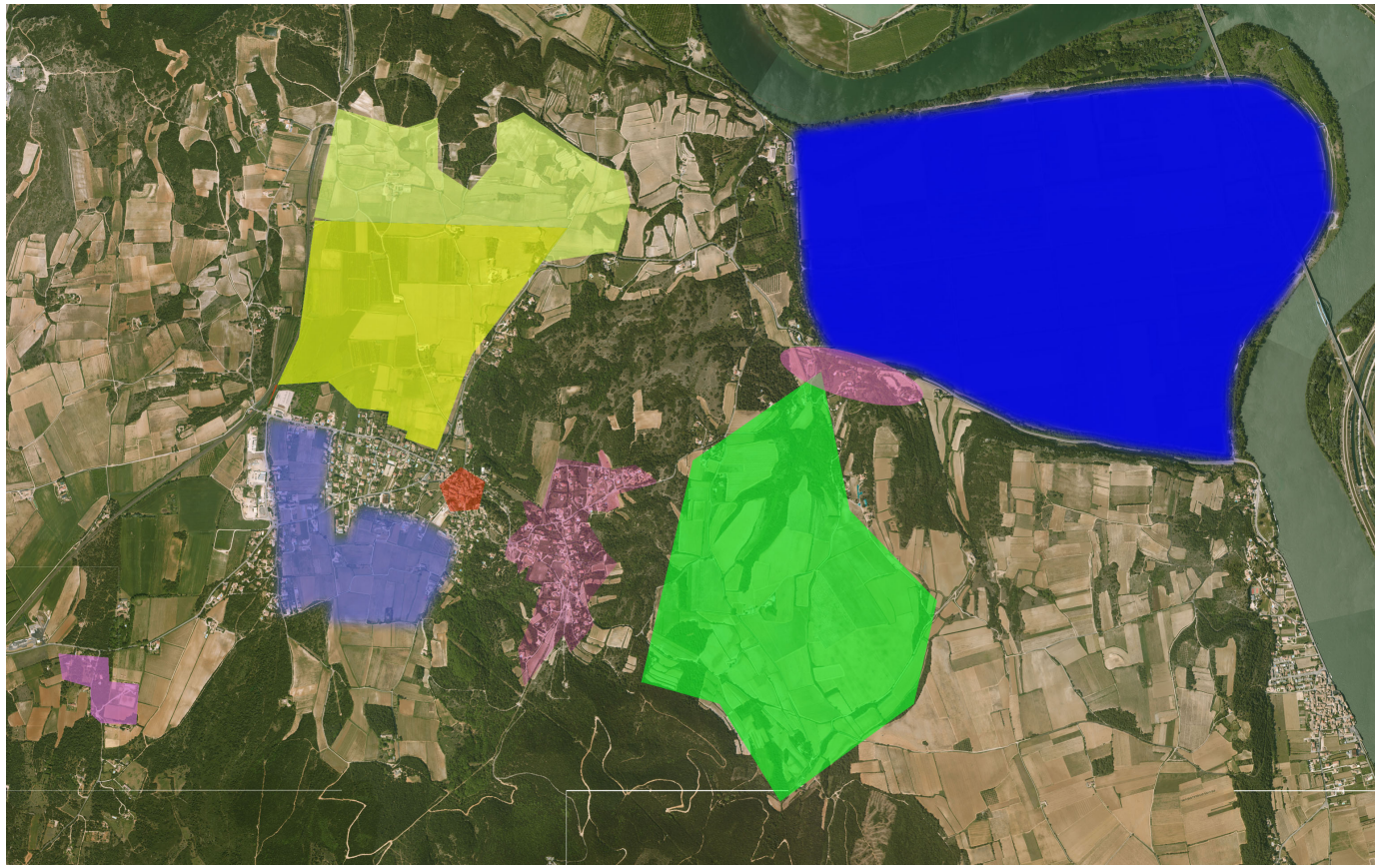
Zone d'extension urbaine projetée

Centre historique à préserver

Zones non constructibles aux regards de la réglementation

Risque minier

Risque inondation



Développement économique

Le développement de l'économie communale ne peut se faire qu'à une échelle locale. En effet, la Commune de Vénéjan n'a pas vocation à recevoir sur son territoire des entreprises ou industries de tailles importantes.
En outre, au regard du futur axe 2x2 voies « La Rodhanienne » qui permettra la liaison entre les autoroutes, la commune souhaite tirer parti de cette opportunité tout en conservant son identité « locale ».

Le développement économique de la commune se traduira par :

- L'ouverture à la constructibilité à proximité de cet axe et notamment de la sortie permettra à la commune d'accroître son rayonnement au sein de l'intercommunalité mais également de créer des emplois.

- L'aménagement du Centre Historique a comme double objectif de maintenir les commerces en place et de permettre le développement de nouveaux commerces de proximité. Cet aménagement se traduira notamment par :
    - La création de stationnements matérialisés au sol afin de pallier le stationnement anarchique actuel.
    - Le calibrage de la voirie afin de gérer la superposition des flux piétons/véhicules lourds et véhicules légers.

- En ce qui concerne la zone d'activité (ZA) existante, la commune souhaite :
    - Requalifier et densifier l'existant par la mise en œuvre d'une charte paysagère visant à l'amélioration du cadre de vie dans la ZA.
    - Par le biais d'un phasage, agrandir la ZA.

- La diversification de l'activité agricole, notamment en matière de complément de revenus par des activités annexes, se traduira à l'échelle du PLU au sein du règlement par l'autorisation du changement d'affectation des locaux agricoles et l'autorisation de reconstruction à l'identique de bâtiments présentant un intérêt patrimonial.

ENJEUX

- Maintenir les activités existantes et favoriser l'implantation de nouvelles entreprises.
- Favoriser la diversité et dynamique du tissu économique local.
- Tirer parti de l'attractivité du territoire pour favoriser l'économie locale.
- Maintenir l'activité agricole.

⇒

- Renforcer le positionnement touristique du centre historique et favoriser l'action commerciale dans le centre historique.
- Renforcer le poids de l'industrie et de l'artisanat local : prévoir de nouvelles zones à urbaniser.pour les activités.
- Valoriser les zones d'attraction commerciale (zonage et règlement spécifiques notamment au niveau de la future sortie de la 2x2 voies)
- Permettre la diversification de l'activité des agriculteurs.

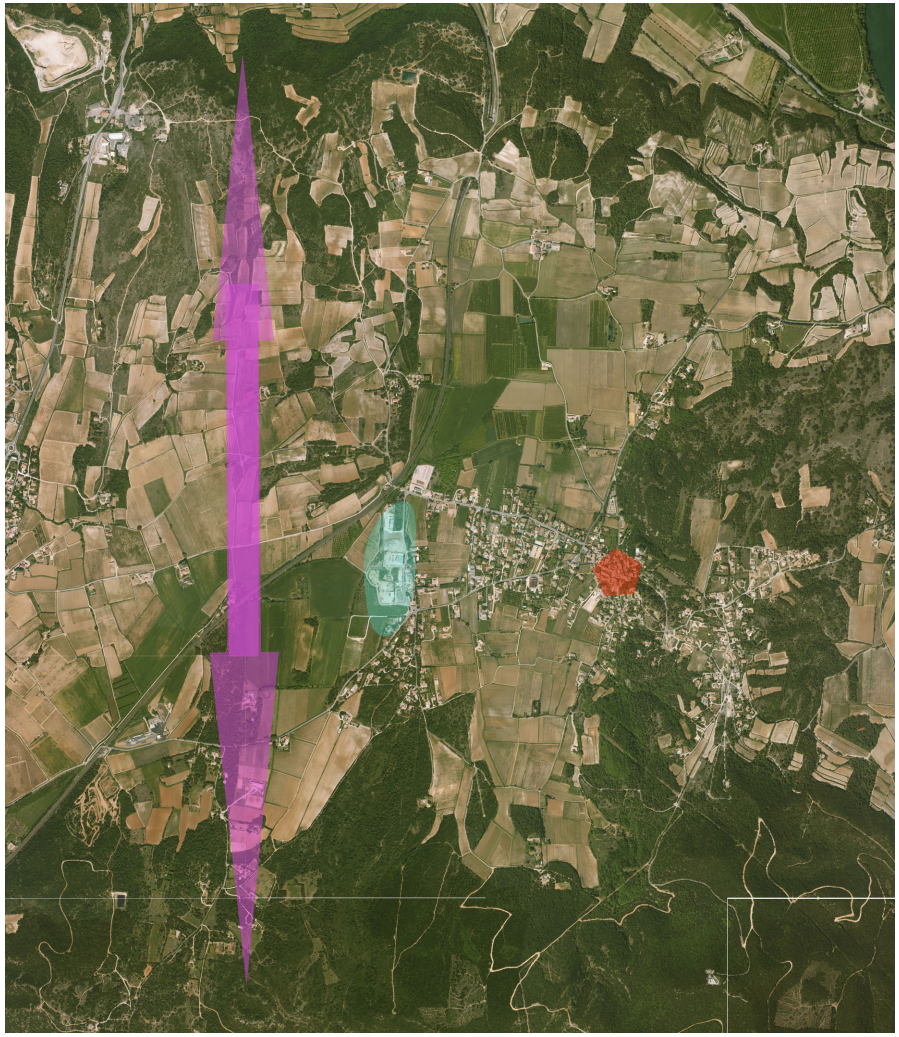
Schéma « Développement économique »

Légende

Favoriser l'action commerciale dans le centre historique

Prendre en considération les projets lancés à l'échelle intercommunale créant de l'attractivité (la 2x2 voies)

Prévoir l'extension de la zone artisanale



Environnement

Dans le cadre de son PLU, la commune souhaite traduire sa volonté de s'inscrire dans une démarche d'amélioration du cadre de vie notamment au travers des points suivants :

- Par la préservation de son patrimoine paysager, agricole, naturel et bâti : mise en place de cônes de visibilité traduits dans le zonage par un règlement approprié (préservation de la vue par non altus tolendi et travail d'intégration paysagère)
- Par le développement d'une politique d'aménagement d'espaces paysagers dans les zones ouvertes à la constructibilité.
- Par la « requalification» des zones déjà bâties au travers d'aménagements paysagers.
- Par la mise en place d'un maillage de voies douces.
- Par l'application du schéma pluvial au travers d'aménagements les plus naturels possible.

Afin, de garantir un équilibre entre « Environnement » et « Urbanisation », le PLU ne rend constructible aucune parcelle faisant l'objet d'un périmètre de protection du type ZNIEFF ou ZICO.
Son impact sur l'environnement sera donc à minima.

ENJEUX

- Mettre en valeur les atouts paysagers et patrimoniaux du territoire.
- Mettre en valeur les espaces naturels et urbains pour préserver le cadre de vie.
- Préserver la trame des paysages résultant de l'activité agricole et qui contribuent à la qualité du cadre de vie de la commune.
- Faciliter les échanges entre les quartiers en garantissant de bonnes conditions de sécurité pour tous les usagers.
- Prévoir les conditions d'un renforcement de la mixité urbaine dans les secteurs d'extension du XX^{ème} S.
- Poursuivre la gestion du traitement du problème hydraulique pluvial.

⇒

- Prise en compte et préservation des points de vue remarquables.
- Préservation des caractéristiques paysagères et architecturales du patrimoine bâti, naturel et agricole.
- Améliorer les liaisons inter-quartiers. Lors des opérations de requalification des voies ou de création de quartier, une attention particulière sera portée à l'amélioration de la sécurité routière et à la promotion des modes de déplacements doux (marche à pied, pratique du vélo).
- Dans le cadre de l'évolution des secteurs de l'habitat du XX^{ème} S et de l'établissement des principes d'aménagements des futurs quartiers d'extension, des mesures devront être prises de manière à renforcer la diversité urbaine.
- L'intégration de la gestion des eaux pluviales dans les programmations futures.
- Assurer la préservation des ressources en eaux.

Schéma « Préservation de l'environnement »

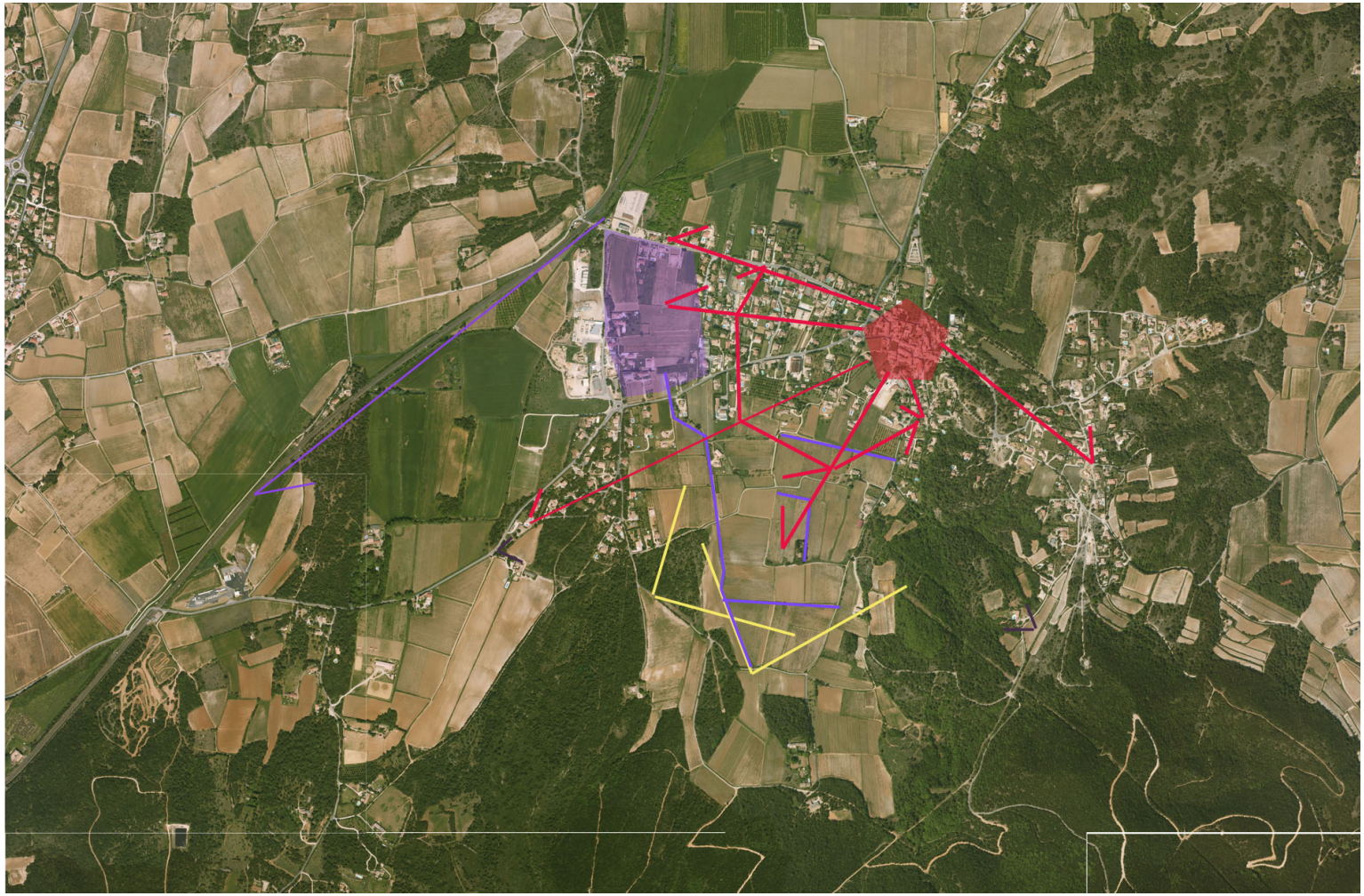
Légende

Préservation du patrimoine bâti

Maillage circulations douces

Traitement du pluvial

Cône de visibilité



Transports, déplacements & équipements et services

De par sa qualité de village périphérique à un centre urbain tel que Bagnols-sur-Cèze, regroupant commerces et services, et proche des bassins d'emploi des sites nucléaires, Vénéjan doit affirmer une politique de transports et déplacements internes laissant aux habitants l'usage de leur véhicule tout en contraignant cet usage afin de limiter les nuisances, notamment dans les zones habitées.
Le PLU est l'occasion d'entamer une réflexion à long terme sur la qualité des déplacements au sein de la commune et, dans le cadre du plan de zonage, une attention particulière sera portée à la limitation des déplacements lourds, priorité étant donnée aux déplacements doux pour les liaisons inter quartier et à proximité des équipements.
Le PLU prendra appui sur le Plan de circulation, de stationnement et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite et le traduira au travers de son règlement et de son zonage.

En matière d'équipement, la commune a pour vocation de répondre aux besoins de sa population.
La commune souhaite donc tirer parti de son PLU pour prévoir les emplacements permettant notamment :

- L'installation d'une salle polyvalente.
- L'accompagnement par des stationnements et espaces extérieurs pour les équipements existants.
- La valorisation des lieux de commerces et services par la rénovation de l'espace urbain les accompagnant.

ENJEUX

- Améliorer le cadre de vie en facilitant les déplacements et en favorisant les déplacements doux au sein de la commune notamment entre les zones d'habitat et les équipements et services en place.
- Préserver les habitants des nuisances dues aux véhicules.

⇒

- Gestion du stationnement :
  - Au centre historique à proximité des commerces, équipements et services.
  - Dans les quartiers, en dehors des voies.
  - Alentours des équipements en cohérence avec le Plan de circulation, de stationnement et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.
- Traitement de la problématique des déplacements lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble en favorisant les déplacements doux vers les équipements et services.
- Application du Plan de circulation, de stationnement et d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Schéma « Transports, déplacements & équipements et services »

Légende

- Voie à fortes nuisances Traitement sécuritaire
- Desserte de quartier, recalibrage
- 2 fois 2 voies liaison avec le réseau existant à prévoir
- Maillage déplacements doux
- Services et équipements

Tourisme

La commune, par l'élaboration de son PLU, souhaite donner un nouvel élan au tourisme local.
Par conséquent, c'est au niveau du règlement qu'une politique d'emplacements réservés sera privilégiée afin de permettre, à l'horizon du PLU :

- La préservation de son patrimoine paysager, agricole, naturel et bâti
- La mise en place d'un maillage de cheminements reliant les différents éléments touristiques entre eux soutenue par l'accompagnement d'une signalétique appropriée.
- Le développement de structures d'accueil et d'hébergement touristiques, notamment dans les espaces agricoles (zonages particulier sur les bâtiments existants, ainsi que sur la possibilité de créer de l'accueil en relais équestre), mais aussi au niveau des structures existantes (aire de stationnement des campings cars, valorisation des abords de l'auberge...)

ENJEUX

- **Capter les flux touristiques et prolonger les durées de séjours**
- Développer l'accueil touristique.
- Développer les structures touristiques en s'appuyant sur celles en place.
- Valoriser le patrimoine
- Accompagner les sites par des équipements adaptés: parkings, points d'info, point d'eau, point poubelle etc

⇒

- Mise en place de la signalétique adaptée.
- Préservation des caractéristiques paysagères et architecturales du patrimoine bâti, naturel et agricole.
- Autorisation dans le zonage du développement de l'accueil dans les zones à fort caractère patrimonial et paysager (par exemple agricole, ou rénovation des ruines etc)
- Création d'emplacements réservés autours des sites et paysages à fortes valeurs patrimoniale et touristique