

# SAINTE-CECILE-LES-VIGNES

DEPARTEMENT DU VAUCLUSE



PIECE N° 2

## Plan Local d'Urbanisme

### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Conçu par	Commune
Dressé par	Habitat et Développement de Vaucluse
B.WIBAUX	Ingénieur aménagement rural Direction animation
JB.PORHEL	Chargé de mission urbanisme
M. DUBOIS	Assistant d'études urbanisme



29/11/2017

## SOMMAIRE

---

PREAMBULE	3
ORIENTATIONS GENERALES DU PADD	6
SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD	13

## PREAMBULE

---

### **Rappel réglementaire :**

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document clé du PLU. Il présente sous une forme simple et synthétique le projet du territoire retenu par la commune et ce sur une dizaine d'années.

Son contenu est régi par le code de l'urbanisme qui en définit le contenu et les attendus :

- Code de l'Urbanisme - Définition et contenu du Projet d'aménagement Durables - Article L151-5, créé par ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 – art.

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.*

- **Sainte-Cécile-les-Vignes aujourd'hui**

Sainte-Cécile-les-Vignes est une commune située au sein de l'entité paysagère du Plan de Dieu, au Nord du département de Vaucluse. A seulement 13 km de Bollène et 16 km d'Orange, pôles majeurs à l'échelle du département, Sainte-Cécile-les-Vignes est un territoire attractif.

Le territoire communal est marqué par la prédominance de la vigne et des vues panoramiques sur les massifs alentours : Mont Ventoux, Dentelles de Montmirail, Massif d'Uchaux. L'Aygues serpente en partie la commune à l'Est et constitue ainsi une continuité écologique majeure. La présence de ces écosystèmes est un apport de richesse sur le plan paysager, écologique et naturel.

Sainte-Cécile-les-Vignes est une commune qui connaît une croissance démographique constante depuis 1975 (+1% par ans), avec même une hausse du TCAM à 1,3% depuis 2007. De plus, la commune présente un visage démographique rajeuni marqué par un renouvellement des jeunes ménages. Ce paramètre doit être pris en compte par la collectivité pour le développement communal futur. L'offre de logements s'est ainsi diversifiée ces dernières années avec l'apparition de petits collectifs et d'habitat groupé, même si les grands logements dominent encore largement. Cette mixité dans la typologie de logement doit donc être encouragée.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un tissu économique local de proximité dynamique composé de petits commerces mais aussi d'entreprises réputées. Cette particularité économique est un atout que la commune défend depuis de nombreuses années. La vocation touristique de Sainte-Cécile est également indéniable et doit être développée. L'activité viticole in situ corrélée à la position de carrefour entre de grands sites touristiques montre tout le potentiel que la commune peut avoir dans ce secteur.

En tenant compte des quelques dents creuses restantes au sein du tissu bâti existant (village et quartier de l'Araignée), les potentialités du POS à vocation principale d'habitat s'élèvent à **22 hectares**.

**L'objectif principal de la commune de Sainte-Cécile-les-Vignes est de poursuivre sur la dynamique actuelle, en favorisant l'accueil de nouveaux habitants, tout en poursuivant une organisation équilibrée et durable du village, dans le respect du site au sein duquel le territoire s'inscrit.**

- **Le PADD : un projet communal sur une dizaine d'année**

Le diagnostic et l'état initial, exposés dans le rapport de présentation ont permis de dégager des besoins et des enjeux en matière d'aménagement et de développement du territoire communal : faire en sorte que Sainte-Cécile-les-Vignes maîtrise durablement son développement, notamment au regard de l'activité agricole, des milieux naturels et des risques (risque inondation notamment), et garantisse un réel dynamisme démographique, social, économique et urbain.

Pour cela, l'objectif majeur est de poursuivre sur le même rythme de croissance démographique en ayant pour objectif une croissance annuelle moyenne de la population de **1,2 %**.

Les objectifs démographiques sont donc de **300 nouveaux habitants** souhaités par la commune d'ici les dix ans à venir, correspondant à des besoins de **160 logements** : 130 logements concernant l'accroissement démographique (sur une base moyenne de 2.3 personnes par ménage), et 30 logements concernant le phénomène de desserrement des familles nécessitant d'anticiper la création de résidences principales pour maintenir la population résidente.

Le maintien de la population résidente et l'accueil d'une nouvelle population déterminent la création d'environ **130 nouveaux logements sur foncier nu**. En effet, environ 30 logements sont à déduire des besoins globaux, considérant que ces logements seront réinvestis dans le village (densification du tissu existant, division parcellaire, division de logement, etc.). La rétention foncière à prendre en compte est de l'ordre de 20 % des superficies non bâties.

Ainsi, en se fixant comme objectif de modération de consommation de l'espace une densité moyenne de **15 logements par hectare** au sein du tissu existant et des nouvelles opérations d'aménagement, **10 hectares** environ seront nécessaires pour permettre l'accueil de cette nouvelle population.

Le développement de l'urbanisation sur la commune se fera uniquement au niveau du village, et dans les limites actuelles de l'urbanisation. L'objectif est de maîtriser et d'organiser l'urbanisation sur les grandes poches non bâties en priorité.

**Le projet des élus est de maîtriser le développement de la commune, à travers trois grandes orientations qui sont :**

**1. DEVELOPPER DE FACON DURABLE LE VILLAGE TOUT EN CONSERVANT SON IDENTITE VITICOLE**

**2. GARANTIR UN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE COMPATIBLE AVEC L'ESPRIT VILLAGEOIS**

**3. PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LE CADRE DE VIE DE SAINTE-CECILE**

## ORIENTATIONS GENERALES DU PADD

# 1. Développer de façon durable le village tout en conservant son identité viticole

La commune souhaite parvenir à l'implantation durable, au sein du village, d'une population nouvelle, constitué notamment de jeunes ménages. L'ambition de la municipalité est donc de poursuivre sur la même dynamique de croissance démographique tout en disposant d'une chaîne de logements complète pour répondre aux besoins de sa population actuelle et future. L'objectif est de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle.

Le développement bipolaire de Sainte-Cécile, avec d'un côté le village, noyau historique de l'urbanisation où est concentrée la majorité des logements et des commerces, et de l'autre le quartier de l'Araignée, pôle urbain récent essentiellement à vocation scolaire et de loisirs, est abandonné au profit d'un développement centré exclusivement sur le périmètre urbain existant.

Ce choix de développement pour les années à venir répond en grande partie au souhait des élus de stopper l'étalement urbain en densifiant le village où sont présentes toutes les commodités (commerces, équipements publics), de limiter la consommation de foncier agricole et de pouvoir développer les déplacements doux sur le territoire afin de limiter les déplacements automobiles.

## **CONFORTER LE ROLE CENTRAL DU VILLAGE EN PRIVILEGIANT LE MAINTIEN DES TERRES CULTIVEES**

- Protéger les terres agricoles encore vierges de construction y compris proche du village, en arrière des alignements d'habitations et le long d'artères principales telles que la Route de Bollène, la Route de Suze, le route de Cairanne, dans les quartiers de Ferrière, de Nogaret et de l'Araignée
- Prioriser une urbanisation du noyau villageois en :
  - Comblant les dents creuses
  - Favorisant l'urbanisation de terres qui ont perdu ou perdront à moyen terme leur valeur agricole du fait des nombreuses habitations alentours afin de limiter les conflits d'usage (Chemin Vieux, Chemin de Caffin et Chemin de Moreau)
  - Terminant l'urbanisation des poches bâties excentrées (Route de Cairanne le Château et l'Araignée)
  - Redonnant une vocation agricole au quartier de Carimiane.
- Maintenir la vocation d'équipements publics du quartier de l'Araignée et bloquer son caractère résidentiel
- Recalibrer la voirie, les réseaux et notamment la défense incendie sur les quartiers déjà urbanisés (Chemin Vieux notamment)
- Poursuivre les réflexions sur le stationnement en créant de nouveaux parkings dans le centre du village ou en proche périphérie notamment sur le Chemin Vieux et le Chemin de Moreau
- Finaliser le parking dans la cour de l'école permettant de desservir le centre du village, commerces et services compris
- Rendre possible l'évolution des habitations au sein des zones agricoles mais de manière limitée (extensions et annexes)

## **METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT EN PHASE AVEC LES BESOINS DE LA COMMUNE**

- Favoriser la mixité intergénérationnelle et le parcours résidentiel en facilitant notamment l'installation de jeunes ménages
- Développer un programme d'accession à la propriété et des logements à loyers modérés dans le quartier du Chemin Vieux notamment
- Promouvoir une mixité des formes urbaines en développant une offre de petites résidences de logement collectif et de l'habitat groupé
- Favoriser la rénovation en permettant la transformation de maison de village en collectif notamment par la transformation de l'ancienne école Louis Gauthier en véritable lieu de vie : commerces, bureaux et services en rez-de-chaussée, logements T2/T3 aux étages
- Encourager l'implantation d'une nouvelle maison de retraite ou permettre l'extension de l'existante pour offrir un lieu d'accueil aux personnes âgées vivant sur la commune

## **VEHICULER UNE LIGNE DE CONDUITE ECO-RESPONSABLE SUR LE TERRITOIRE COMMUNAL**

- Prendre en compte les risques (inondation entre autres) dans le développement de l'urbanisation en limitant l'imperméabilisation des sols et en restructurant le réseau d'eau pluvial (Route de Cairanne, Avenue de Kimmerling)
- Définir des règles permettant un apport de lumière naturelle suffisant pour les futures constructions
- Favoriser les énergies renouvelables en :
  - encourageant l'énergie photovoltaïque sur les toitures des constructions
  - permettant l'implantation de centrale solaire photovoltaïque sur les espaces ne faisant l'objet d'aucun enjeu agricole et environnemental (anciennes décharges, ...)
- Développer la trame des déplacements doux en continuité de ceux créés tout autour du pôle éducatif pour relier les différents quartiers au centre-ville : utilisation des sentiers d'entretien des mayres
- Favoriser le déploiement des communications numériques sur la commune



## 2. Garantir un développement économique compatible avec l'esprit villageois

La viticulture est très clairement l'activité économique principale de la commune. Prédominante sur le territoire au point de vue paysager, elle renvoie à une production de qualité labellisée AOC Village. Il est donc essentiel de la préserver au maximum puisqu'elle fait partie de l'identité cécilienne.

Le commerce et également le tourisme doivent s'appuyer sur cette spécificité pour se développer. Fort d'un tissu de petits commerces dynamiques, la municipalité souhaite continuer à l'accompagner dans son développement. Il est d'ailleurs rare de nos jours de ne trouver aucune moyenne et grande surface dans un village de taille comparable à Sainte-Cécile. C'est cette âme de village rural que la commune veut conforter avec notamment le marché hebdomadaire qui est l'un des plus réputés du secteur, ainsi que celui des producteurs locaux en été.

Le terroir doit d'ailleurs servir de levier pour développer l'offre touristique de la commune. Sa position de carrefour entre le Mont Ventoux, Vaison-la-Romaine, Orange, Avignon, la Drôme ou encore l'Ardèche est un point fort sur lequel il faut s'appuyer.

### **PRESERVER ET ENCOURAGER L'ACTIVITE AGRICOLE**

- Maintenir les activités viticoles en protégeant les espaces agricoles vierges de toute construction
- Protéger de manière plus forte la zone « AOC Village » en permettant seulement l'évolution des sièges d'exploitation présents
- Favoriser la diversification des activités nécessaires à l'agriculture (gîtes, locaux de vente directe notamment)
- Préserver les importantes terres cultivées situées dans l'enveloppe bâtie (Quartier de Paget, Chemin de Moreau et Route de Lagarde entre autres)

### **STIMULER LE TISSU ECONOMIQUE SECONDAIRE ET TERTIAIRE DE SAINTE-CECILE-LES-VIGNES**

- Maintenir les commerces en rez-de-chaussée en interdisant le changement de destination
- Conforter la volonté de ne pas accueillir de moyennes et grandes surfaces commerciales sur la commune
- Accroître la place du petit commerce
- Permettre et favoriser l'implantation d'un commerce de groupement de producteurs locaux
- S'appuyer sur les zones artisanales existantes pour accueillir de nouvelles entreprises afin de ne pas créer de nouvelles zones artisanales
- Revoir les aménagements des zones artisanales (signalisation, espaces verts, desserte, ...) afin d'en améliorer leur lisibilité à l'échelle communale et supra-communale

## **DEVELOPPER LE POTENTIEL TOURISTIQUE COMMUNAL**

- Permettre la création d'une zone à vocation touristique pour l'implantation d'une résidence hôtelière, d'un camping ou d'une aire de loisirs dans le quartier des Granges Neuves bénéficiant d'un cadre remarquable
- Favoriser la création de gîtes nécessaire à l'activité agricole permettant entre autre de valoriser les produits du terroir (vins notamment)
- Encourager l'implantation d'une aire de passage de camping-car
- Communiquer sur les sentiers du PDIPR et le GR composant le tourisme vert
- Inscrire la commune dans une dynamique de type « Village Etape » en développant l'accueil de touristes qui visitent la région

# 3. Préserver et mettre en valeur le cadre de vie de Sainte-Cécile

Le cadre de vie de la commune est très largement viticole. La mer de vigne s'étend à perte de vue sur le territoire communal, générant un paysage relativement homogène. Néanmoins, des coupures visuelles sont présentes telles que des bosquets, alignements d'arbres, massifs boisés qu'il faut s'efforcer de préserver.

Il en va de même pour les espaces naturels qui sont liés pour partie au passage de l'Aygues aux extrémités Nord-Est et Sud-Est. Ce réservoir de biodiversité majeur accompagné de sa ripisylve forme un corridor écologique qu'il faut protéger : il fait d'ailleurs l'objet de recensements écologiques ZNIEFF et Natura 2000.

Le patrimoine bâti cécilien, composé de quelques bâtiments et éléments remarquables, façonne l'identité du village. La municipalité souhaite donc pouvoir le conserver voire le mettre en valeur. Cette action qui peut entraîner une plus-value pour le tourisme, participe également à l'amélioration du cadre de vie, composante indissociable à l'attractivité d'un territoire. Cela participe aussi au maintien d'une vie culturelle puisque le patrimoine de la commune fait l'objet de manifestations locales (expositions à l'espace culturel par exemple).

## PRESERVER LES MILIEUX NATURELS

- Préserver les espaces présentant une forte sensibilité écologique au regard des différents recensements écologiques (Tulipe d'Agen, milieux naturels liés à l'Aygues, zones humides)
- Favoriser le maintien des continuités écologiques du territoire communal, par la création de zones protégées et la préservation des terres agricoles
- Identifier et protéger les espaces boisés remarquables (franges boisés, haies, alignements d'arbres)
- Valoriser l'Etang de Bel-Air compte tenu de la richesse faunistique et floristique de cet espace
- Créer un observatoire de la flore locale au sein du futur cimetière animalier

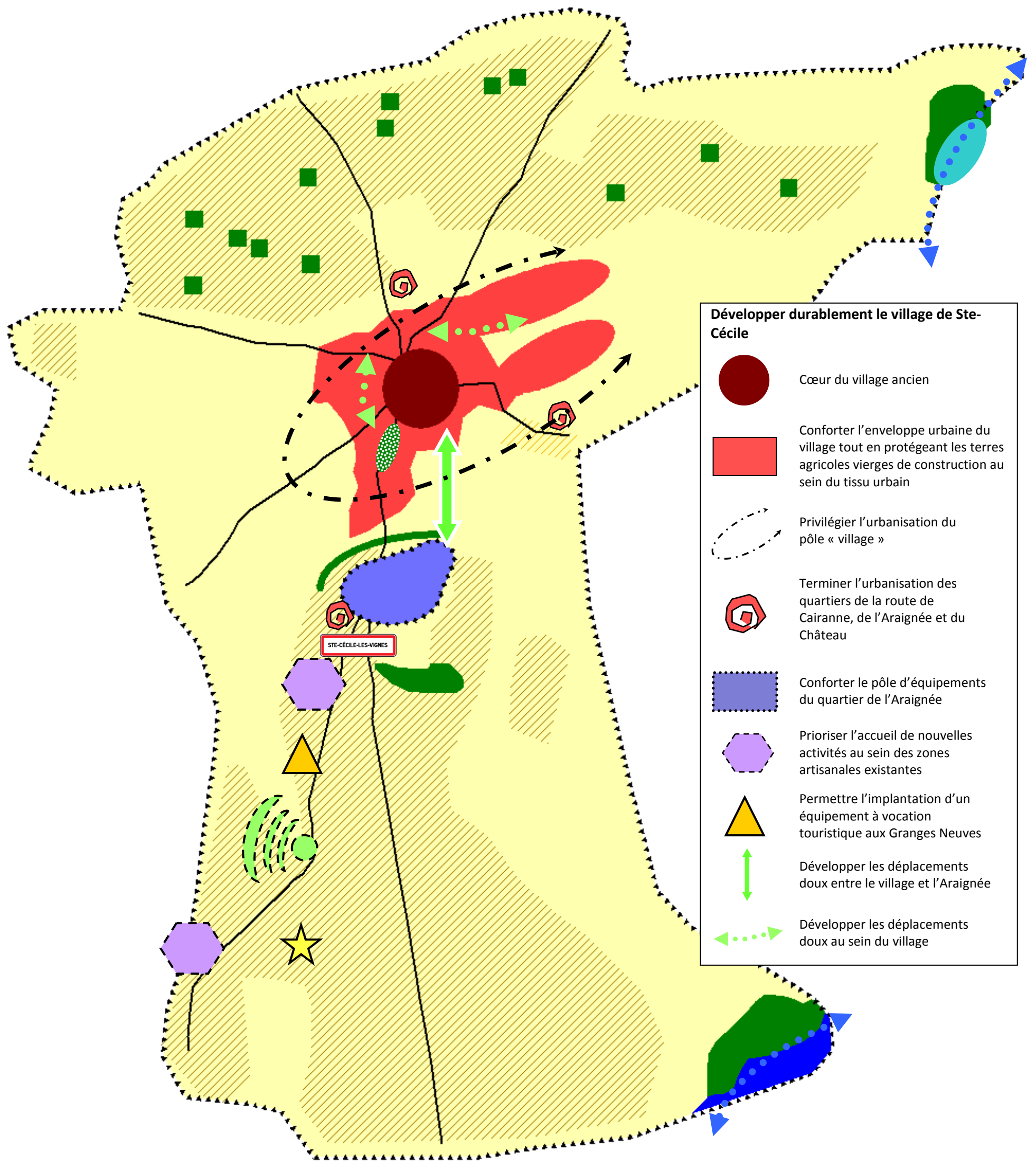
## VALORISER LE PATRIMOINE BÂTI COMMUNAL

- Identifier et assurer la protection des éléments patrimoniaux et historiques composant le paysage bâti cécilien (école Louis Gauthier, Château de Ruth, ancien moulin, cabanons, ...)
- Permettre la réhabilitation des cabanons dans leurs dimensions d'origine seulement
- Relancer l'opération façade en cœur de village pour conserver le caractère et contribuer à l'embellissement du village
- Identifier et protéger des éléments de façades et/ou architecturaux de certains bâtiments remarquables de la commune

## **PRENDRE EN COMPTE LES SPECIFICITES PAYSAGERES PRESENTES SUR LE TERRITOIRE**

- Préserver les zones agricoles et naturelles ayant un intérêt paysager (les coteaux le long de la route d'Orange avec vues sur le village de Lagarde-Paréol, la Cuvette de l'Etang, l'Etang de Bel-Air)
- Identifier et protéger les boisements créant une rupture visuelle au sein des étendues de vignes
- Identifier et préserver les parcs et jardins des maisons bourgeoises situés au sein du village
- Repenser les entrées de village notamment celle de la Route d'Orange (RD976) en recréant des alignements d'arbres et en aménageant des trottoirs
- Préserver et valoriser le réseau d'irrigation de l'ASA, concourant à l'arrosage des jardins, l'alimentation des fontaines et à la rétention des eaux pluviales et des crues.

## SCHEMA DE SYNTHESE DU PADD



**Développer durablement le village de Ste-Cécile**

- Cœur du village ancien
- Conforter l'enveloppe urbaine du village tout en protégeant les terres agricoles vierges de construction au sein du tissu urbain
- Privilégier l'urbanisation du pôle « village »
- Terminer l'urbanisation des quartiers de la route de Cairanne, de l'Araignée et du Château
- Conforter le pôle d'équipements du quartier de l'Araignée
- Prioriser l'accueil de nouvelles activités au sein des zones artisanales existantes
- Permettre l'implantation d'un équipement à vocation touristique aux Granges Neuves
- Développer les déplacements doux entre le village et l'Araignée
- Développer les déplacements doux au sein du village

**Préserver les milieux naturels**

- Grands espaces boisés
- Frange boisée
- Boisements en zone agricole
- Préserver les milieux remarquables liés à l'Aygues
- Favoriser le maintien des continuités écologiques
- Valoriser l'étang de Bel-Air

**Prendre en compte les spécificités paysagères**

- Préserver le caractère patrimonial du Château de Ruth
- Préserver le cône de vue sur le village de Lagarde-Paréol
- Valoriser l'entrée de village de la RD 976 depuis Orange
- Préserver les espaces de parcs et jardins à l'entrée du village

**Préserver les secteurs à vocation agricole**

- Maintenir les activités agricoles
- Protéger de manière plus forte la zone « AOC Village » en permettant seulement l'évolution des sièges d'exploitation existants