

ASSIEU

Plan Local d'Urbanisme

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document approuvé par délibération du conseil municipal le :

 **TOPOS**
U R B A N I S M E



SOMMAIRE



■ PREAMBULE	p. 4
■ LES GRANDS AXES STRUCTURANTS SOUHAITES PAR LES ELUS	p. 5
■ SCENARIO D'EVOLUTION RETENU	p. 6
■ ETALEMENT URBAIN ET CONSOMMATION DE L'ESPACE	p. 8
■ ORIENTATIONS THEMATIQUES	p. 10

PREAMBULE



- Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Le PADD arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergies, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune.
- Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
- Le PADD :
 - est un document simple accessible à tous les citoyens,
 - permet un débat clair au Conseil Municipal,
 - n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

LES GRANDS AXES STRUCTURANTS SOUHAITES PAR LES ELUS



- **Intégrer le développement urbain du village d'Assieu.**
 - Renforcer le réseau de liaisons douces
 - Développer l'urbanisation à l'intérieur des limites actuelles du village en favorisant le centre village
 - Instaurer de la mixité dans l'habitat
- **Préserver les espaces remarquables.**
 - Protéger les terres agricoles
 - Préserver la biodiversité et les continuités écologiques
- **Conserver l'identité communale.**
 - Mettre en valeur du patrimoine architectural et paysager
 - Améliorer l'écologie urbaine
 - Favoriser le lien social et conserver l'identité villageoise
- **Renforcer les activités et les équipements.**
 - Soutenir l'activité agricole et les entreprises locales
 - Conforter et développer les équipements en cohérence avec la taille de la commune

SCENARIO D'EVOLUTION RETENU



Conserver la vitalité démographique de la commune

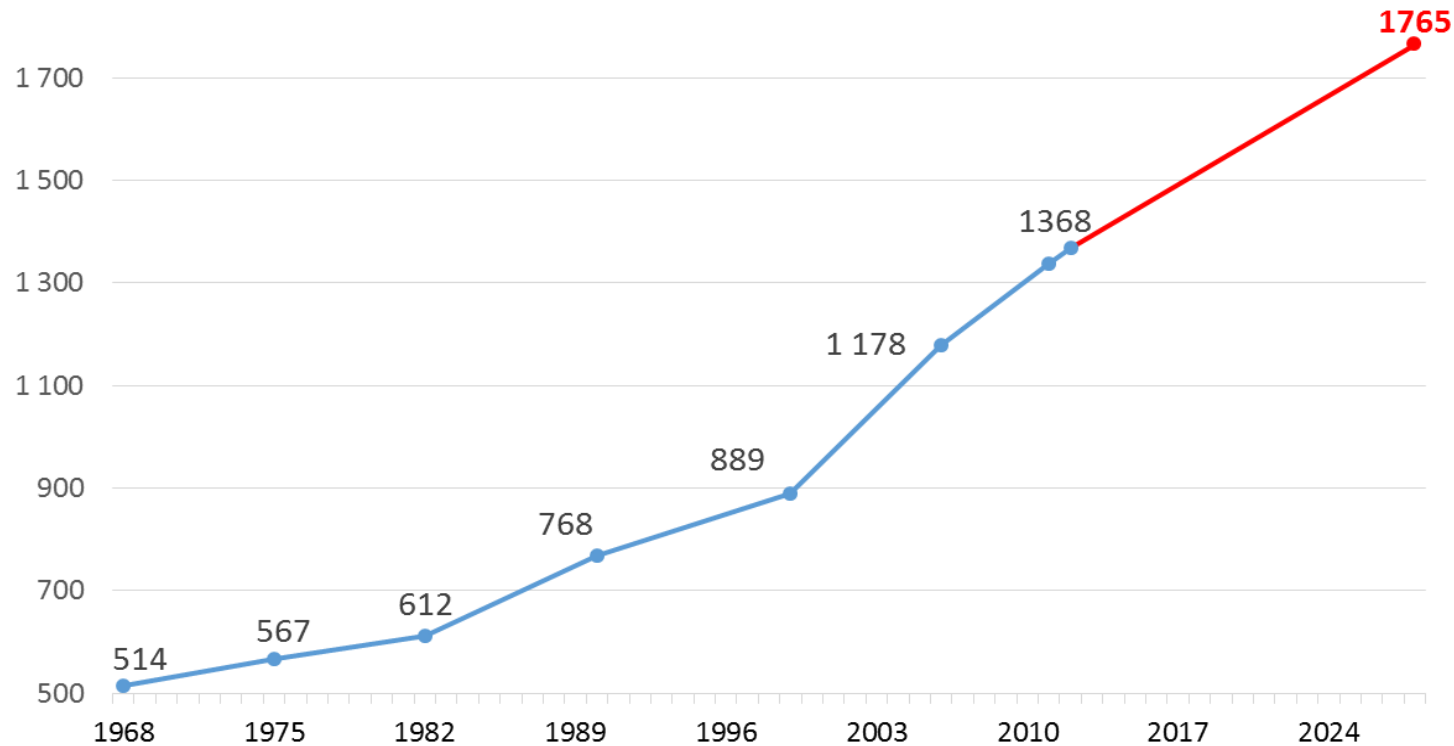
- Les élus de la commune souhaitent conserver la vitalité démographique observée ces dernières décennies. Toutefois, dans un contexte général de raréfaction des terres agricoles et naturelles, le scénario retenu permet une croissance pour les douze prochaines années plus limitée que ces dernières années afin de mieux occuper l'espace.
- Pour cela, au sein des secteurs de développement de l'habitat une densité moyenne de 20 logements par hectare sera imposée à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), en cohérence avec les orientations du Schéma de COhérence Territoriale (SCOT).
- Dans les zones déjà urbanisées, la mise en place d'un règlement adapté permettra d'envisager les réhabilitations des logements existants et un comblement des dents creuses optimum.

Prévision démographique

- Le PLU prend en compte les nombreuses demandes de constructions qui ont émergé ces 3 dernières années. Ces projets représentent une création d'environ 100 logements et l'arrivée progressive d'environ 275 nouveaux habitants.
- Le PLU prévoit la création d'environ **60 logements supplémentaires d'ici à 2028**, ceux-ci permettront l'accueil d'environ 160 nouveaux habitants.
- Une partie de ces futurs logements viendra compenser la perte de population liée au phénomène de décohabitation, constaté sur la commune.



Prévision démographique de la commune d'ASSIEU d'ici 2028



- Ainsi, le taux de variation annuel de la population souhaité par les élus est de 2,13% pour atteindre une population proche des **1 765 habitants en 2028**.
- Le PLU prévoit donc une augmentation de la population de 395 habitants par rapport au 1^{er} janvier 2016 (1 370 habitants).

ETALEMENT URBAIN ET CONSOMMATION DE L'ESPACE



OBJECTIFS DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Tout en permettant la réalisation de son objectif démographique, la commune d'ASSIEU décide de lutter efficacement contre l'étalement urbain en se fixant les objectifs suivants :

- Instaurer de la mixité et de la densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain grâce à des réhabilitations du bâti existant.
- Mettre fin à l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification par comblement des dents creuses, et d'aménagement des franges urbaines à proximité du centre du village.
- Limiter les possibilités offertes par le POS pour le développement de l'habitat.

Le PLU ne prévoit pas de zones d'extension de l'habitat au delà des limites actuelles du village.



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

- La commune souhaite offrir un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines. Une densité moyenne de **20** logements/ha sera imposée dans les dents creuses jugées importantes alors que cette densité moyenne observée sur les 10 dernières années était de **10** logements/ha au sein des zones 1NA du POS et des dents creuses de la zone urbaine.
- Compte tenu des potentialités de construction dans les espaces libres à l'intérieur du village, la commune modère sa consommation d'espaces en permettant l'urbanisation d'environ **5 hectares** au titre de l'habitat à l'horizon 2028. Ce chiffre global est inférieur à la consommation estimée entre 2005 et 2015 qui s'élevait à **12** hectares.
- Cette surface de 5 hectares sera urbanisée exclusivement à l'intérieur des limites actuelles du village, en comblement de dents creuses. Cette surface constructible sera urbanisée :
 - pour 2 ha, par l'intermédiaire d'opérations d'ensemble denses, dans les dents creuses les plus importantes, situées principalement à proximité du centre village,
 - pour 3 ha, par l'intermédiaire de constructions individuelles dans les dents creuses de taille réduite.
- Par ailleurs, la somme de la superficie des zones urbaines et à urbaniser du Plan Local d'Urbanisme (U + AU) est inférieure à la somme de la superficie des zones urbaines et à urbaniser du Plan d'Occupation des Sols (U + NA). Cette différence significative s'élève à **20** hectares.
- Ainsi, la modération de la consommation de l'espace est à la fois absolue (diminution des surfaces) et relative (augmentation de la densité).



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE 1/2

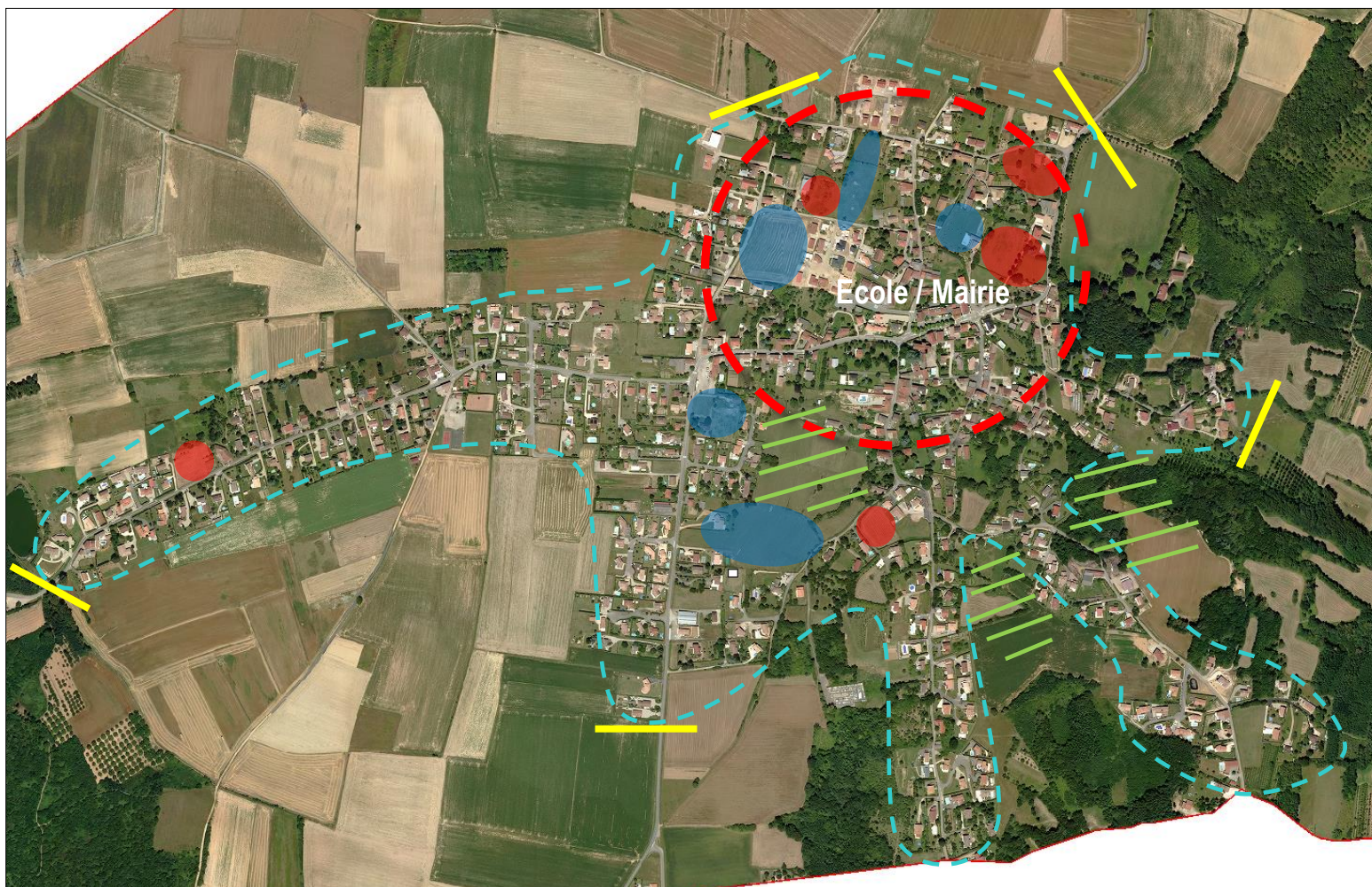
- Privilégier le comblement des dents creuses pour renforcer la trame urbaine.
- Faire le choix d'une urbanisation mesurée afin de préserver les ressources foncières du village.
- Réaffirmer la centralité de la commune en privilégiant une densité plus forte à proximité des équipements administratifs et scolaires.
- Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine à partir des voies principales et secondaires.
- Stopper les extensions linéaires en sortie de village au-delà des dernières constructions.
- Prendre en compte le relief et les risques naturels dans la définition des futurs secteurs constructibles (ruissellement, mouvement de terrain...).
- Imposer des densités et des conditions d'aménagement au sein des dents creuses importantes à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE 2/2

- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village ».
- Préserver le patrimoine bâti et naturel.
- Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en pleine terre.
- Limiter la hauteur des bâtiments pour conserver une certaine harmonie paysagère (proscrire les bâtiments de plus de 3 niveaux).

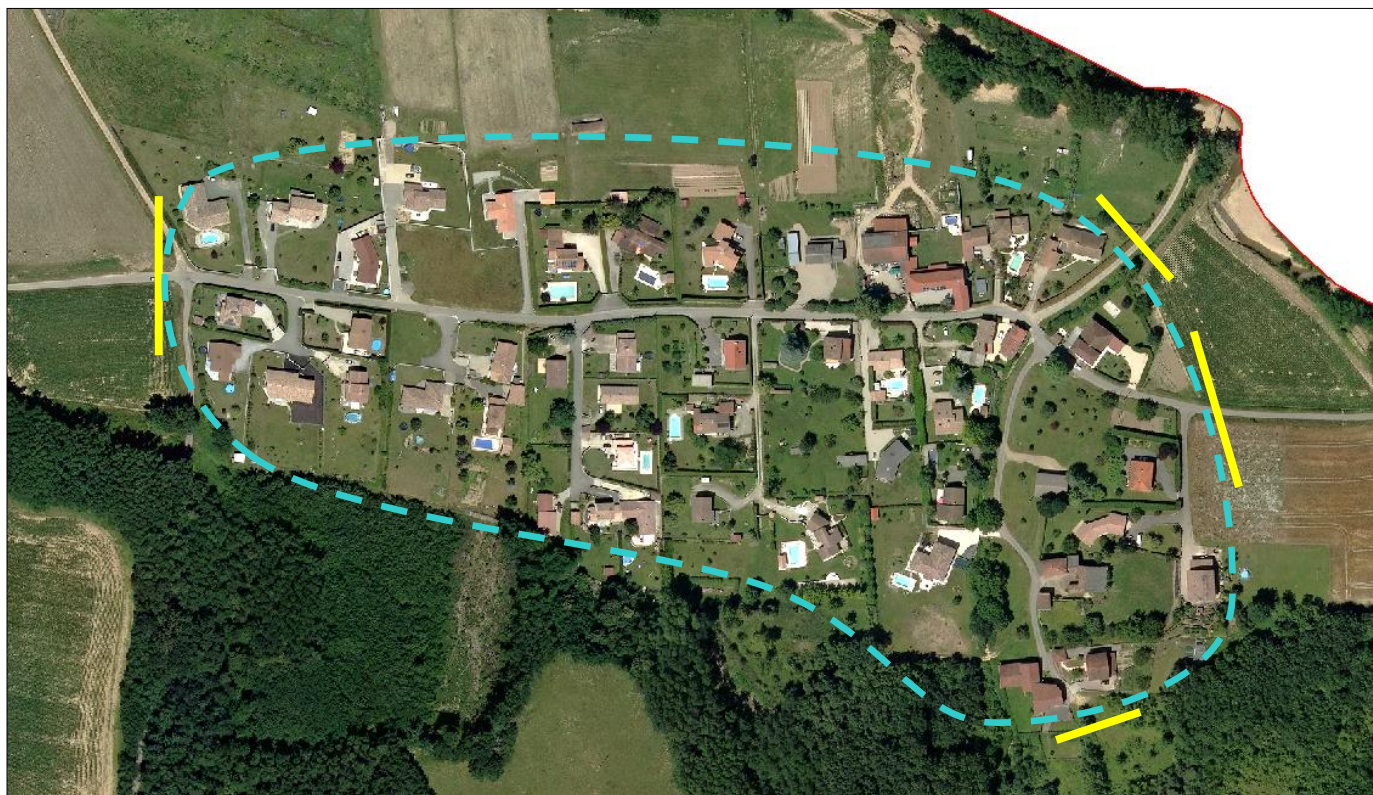
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



Assieu village

-  - Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en herbe
-  - Favoriser les secteurs renforçant la trame urbaine
-  - Imposer des accès groupés aux secteurs urbanisés
-  Réaffirmer la centralité de la commune
-  Secteurs en développement
-  Stopper le développement linéaire
-  Prendre en compte le relief, les risques et les paysages

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



Hameau La Charina

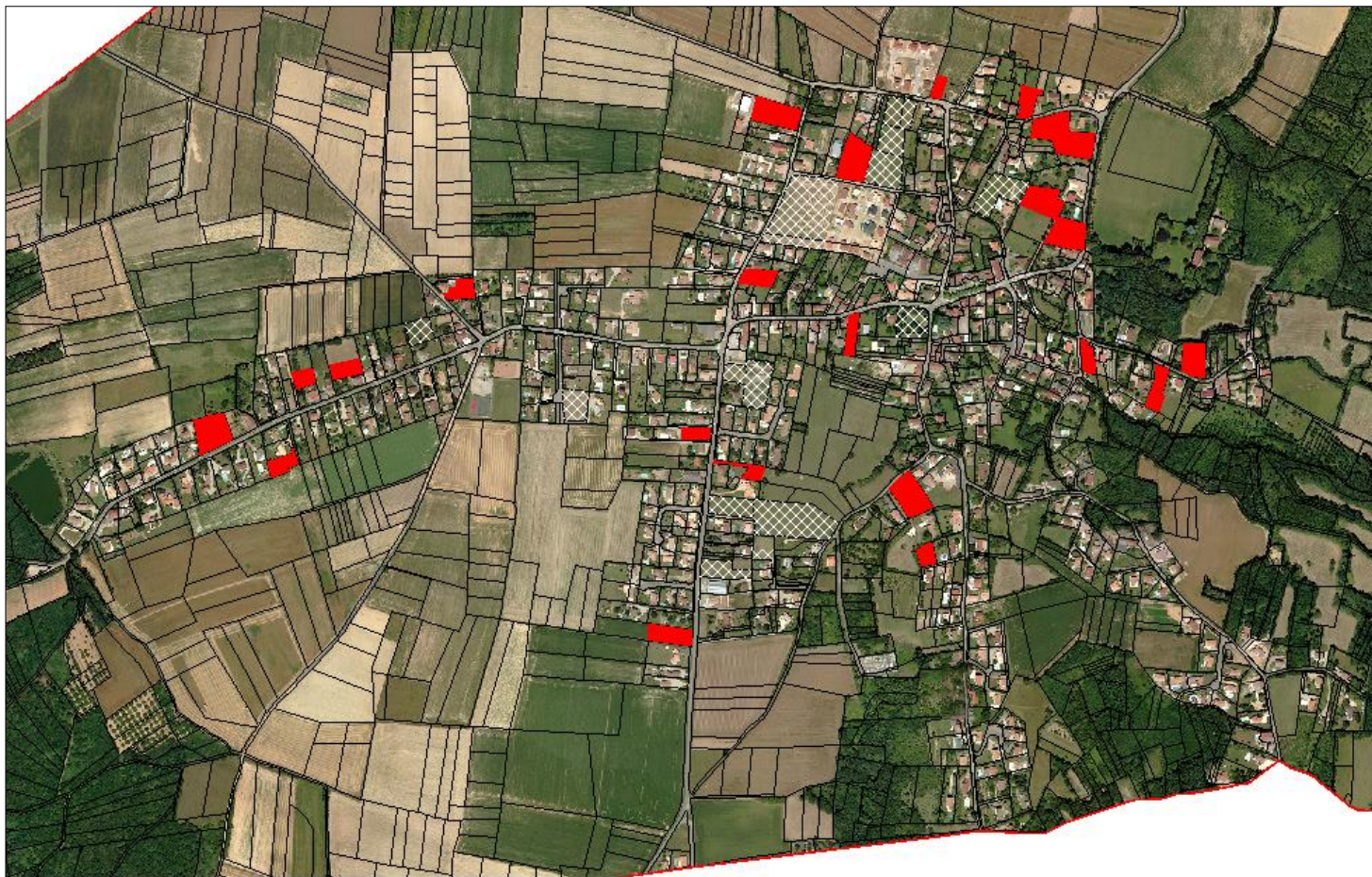


Maintenir au sein des parcelles constructibles des espaces en herbe



Stopper le développement linéaire

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



Assieu village

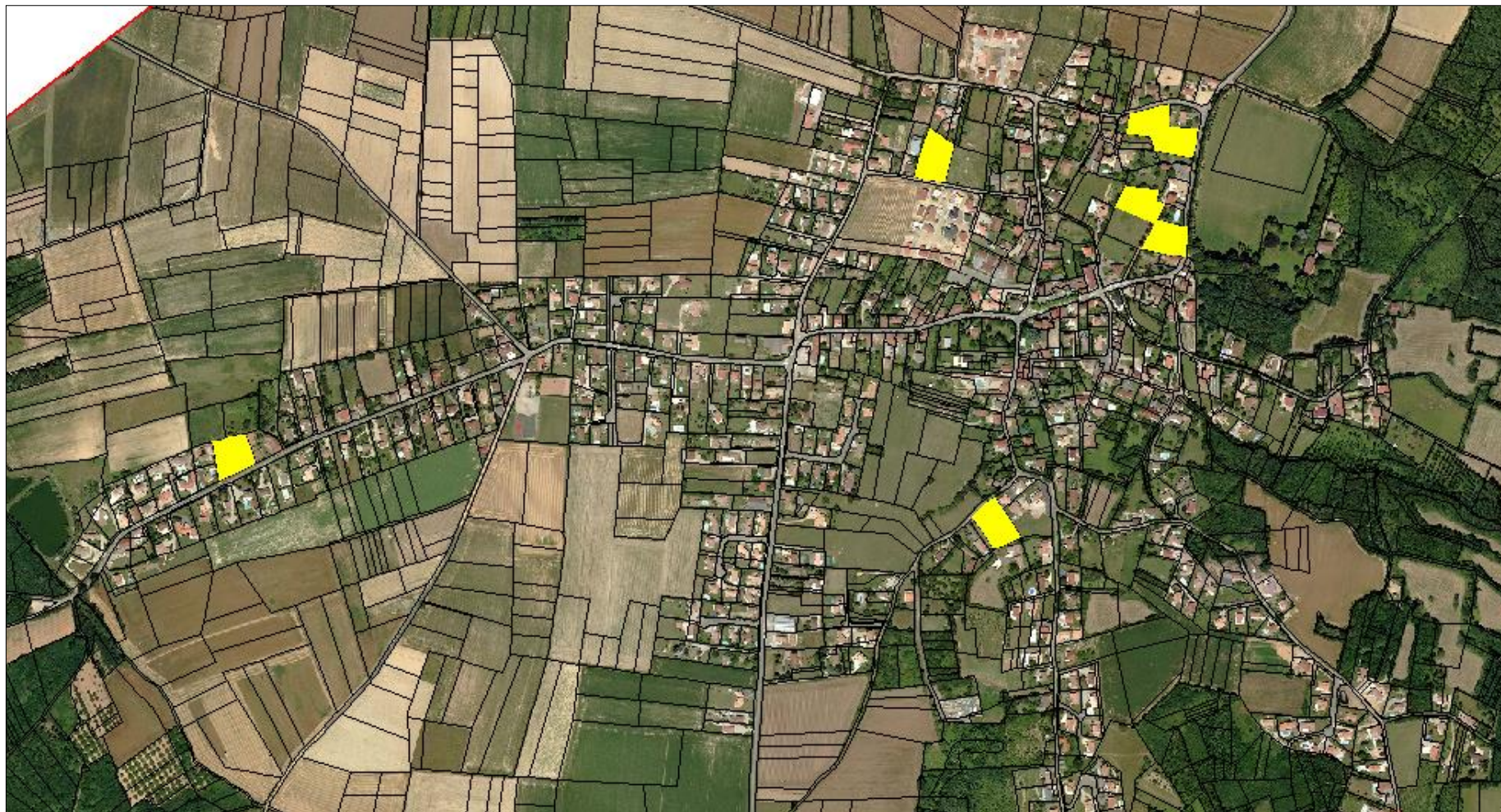


Hameau La Charina



Localisation des dents creuses mobilisées au sein des zones urbaines.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'AMENAGEMENT, D'URBANISME ET DE PAYSAGE



Assieu village



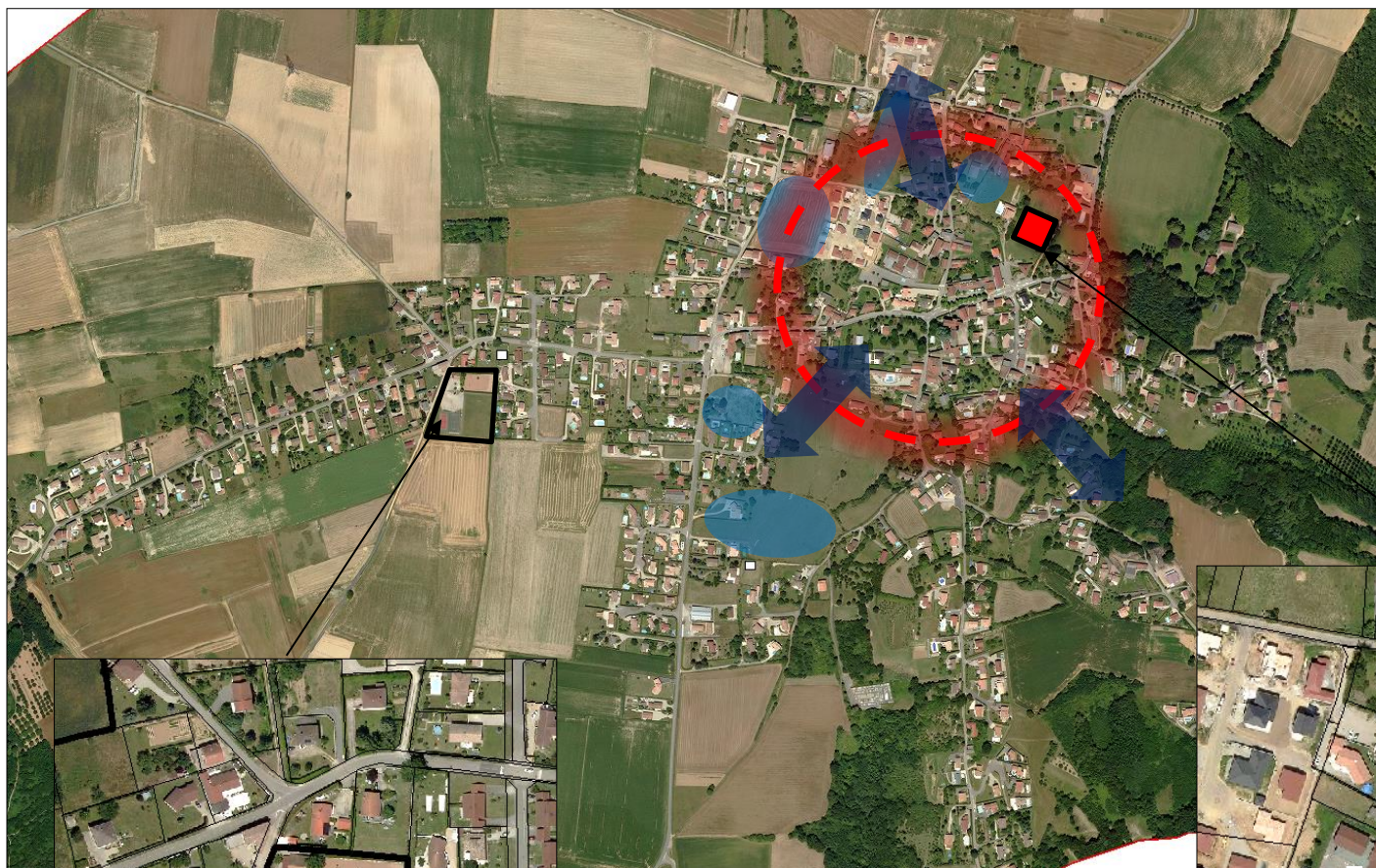
Dents creuses soumises aux orientations d'aménagement et de programmation.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT ET DE RESEAUX

- Valoriser les équipements publics existants (administratifs et sportifs).
- Prévoir la création d'un équipement communal à proximité des secteurs en développement, afin de renforcer la centralité du village.
- Conforter la zone de loisirs et d'équipement sportifs.
- Conserver les effectifs scolaires.
- Maintenir les services et équipements adaptés à la taille de la commune.
- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et dans la définition des densités au sein des dents creuses (aspect technique et sécurité des usagers).
- Prévoir des élargissements de voies étroites par le biais des emplacements réservés.
- Imposer des accès groupés aux dents creuses mobilisées dans les zones urbaines.
- Favoriser une politique de gestion raisonnée des eaux pluviales et des énergies.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'EQUIPEMENT



Prévoir un équipement communal structurant en centre-village



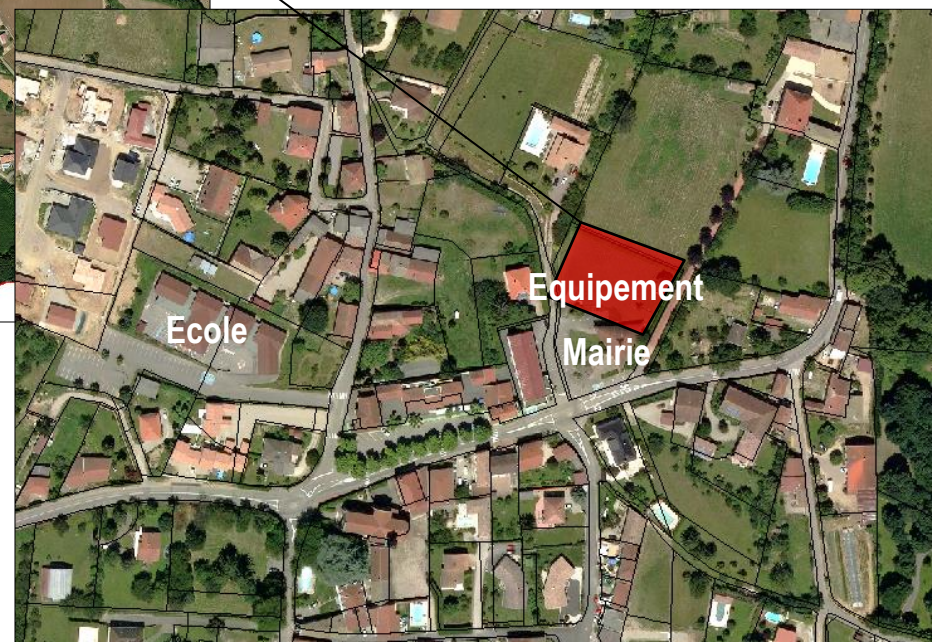
Secteurs en développement



Conforter les terrains de sports et de loisirs



*Terrains de sports
et de loisirs*

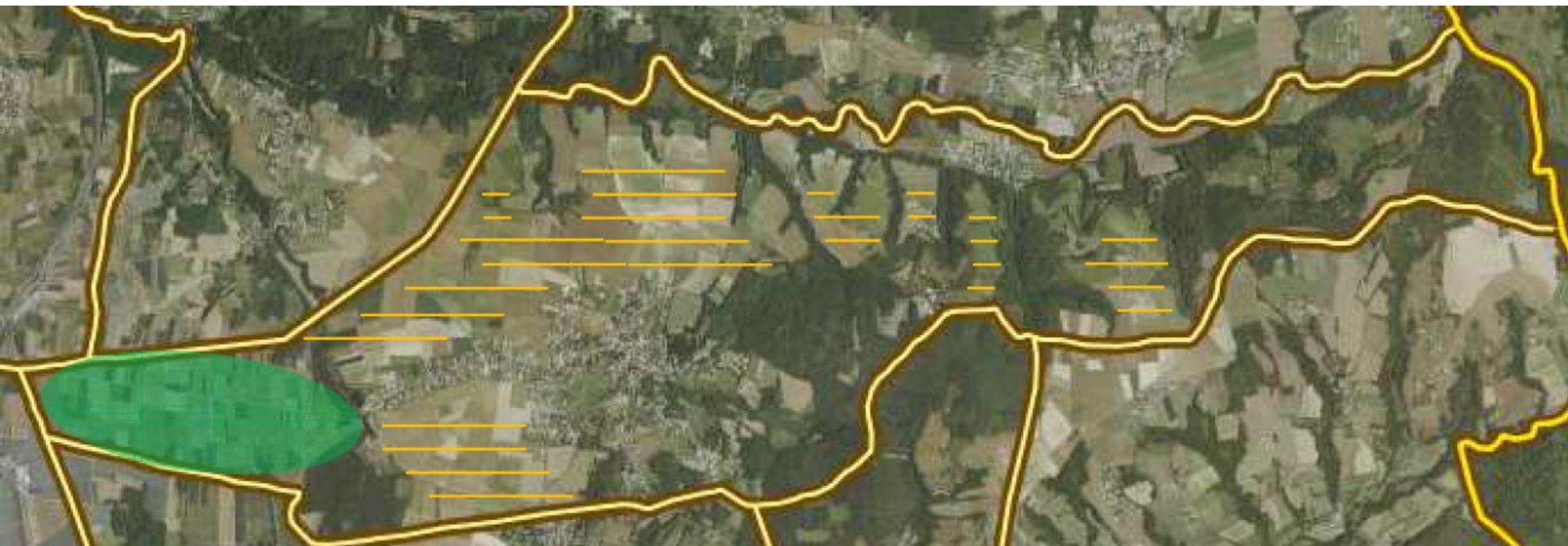




ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

- Favoriser le développement d'une agriculture durable.
- Assurer le maintien de l'activité agricole tout en définissant précisément des sites dédiés au développement des exploitations pour éviter le mitage de l'espace.
- Limiter la consommation des espaces agricoles.
- Préserver totalement des constructions, le plateau de « Louze » caractéristique des espaces agricoles de la commune.
- Assurer la protection des secteurs concernés par les ZNIEFF.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

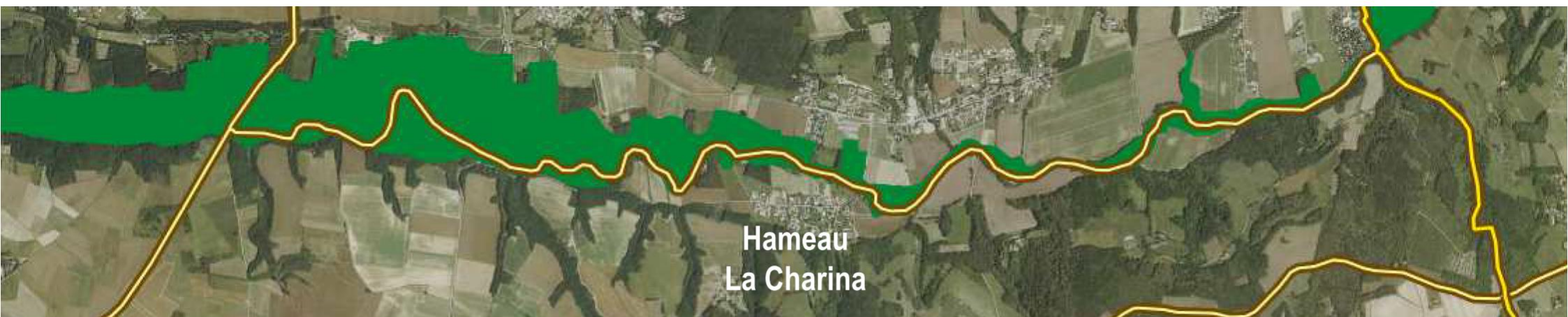


Préserver totalement le plateau de « Louze » caractéristique des espaces agricoles de la commune.

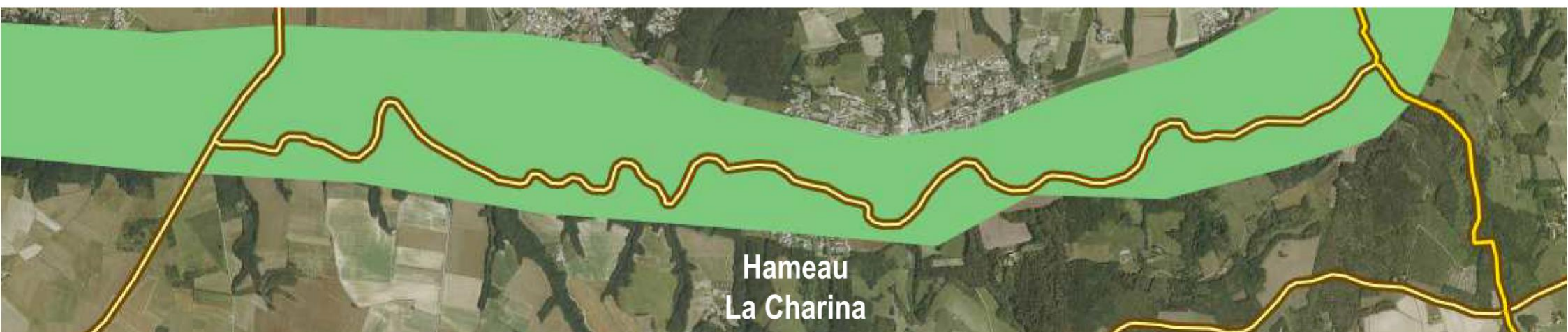


Assurer le maintien de l'activité agricole tout en définissant précisément des sites dédiés au développement des exploitations pour éviter le mitage de l'espace

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS



ZNIEFF de type I – la Varèze



ZNIEFF de type II – la Varèze et ses affluents

Assurer la protection des secteurs concernés par les ZNIEFF.



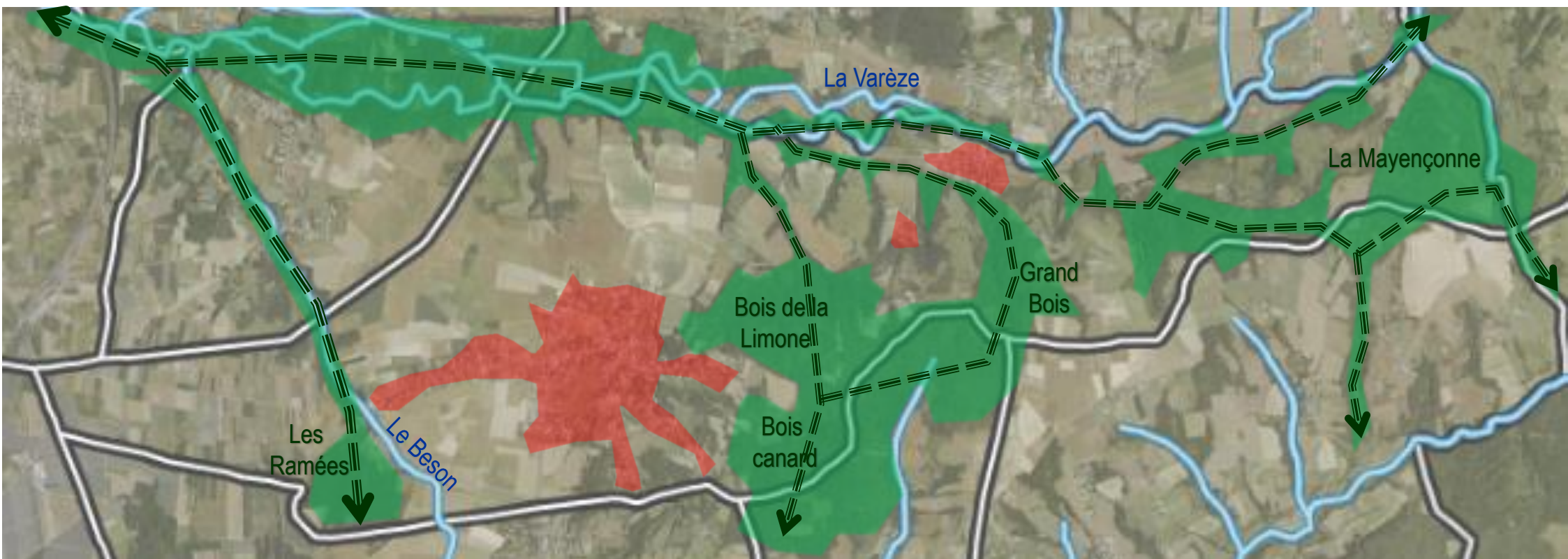


ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

- Préserver les continuités écologiques (aquatiques, forestiers et milieux ouverts) en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain et agricole judicieux
- Les continuités écologiques mises en avant par les élus sont notamment :
 - les 5 massifs forestiers et leurs lisières (les Ramées, le Bois Canard, le Bois de la Limone, le Grand Bois et la Mayençonne),
 - les ripisylves*, les haies, les landes et les vergers,
 - les zones humides (Varèze, Beson, mares et étangs) et les prairies,
 - l'ensemble des cours d'eau permanents et temporaires (objectifs de la trame verte et bleue du SRCE, notamment au niveau de la vallée de VAREZE),
 - les grands ensembles agricoles (cultures, pâtures).

**La ripisylve est l'ensemble des formations boisées, buissonnantes et herbacées présentes sur les rives d'un cours d'eau.*

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION OU DE REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES



Continuités écologiques



Cours d'eau



Urbanisation

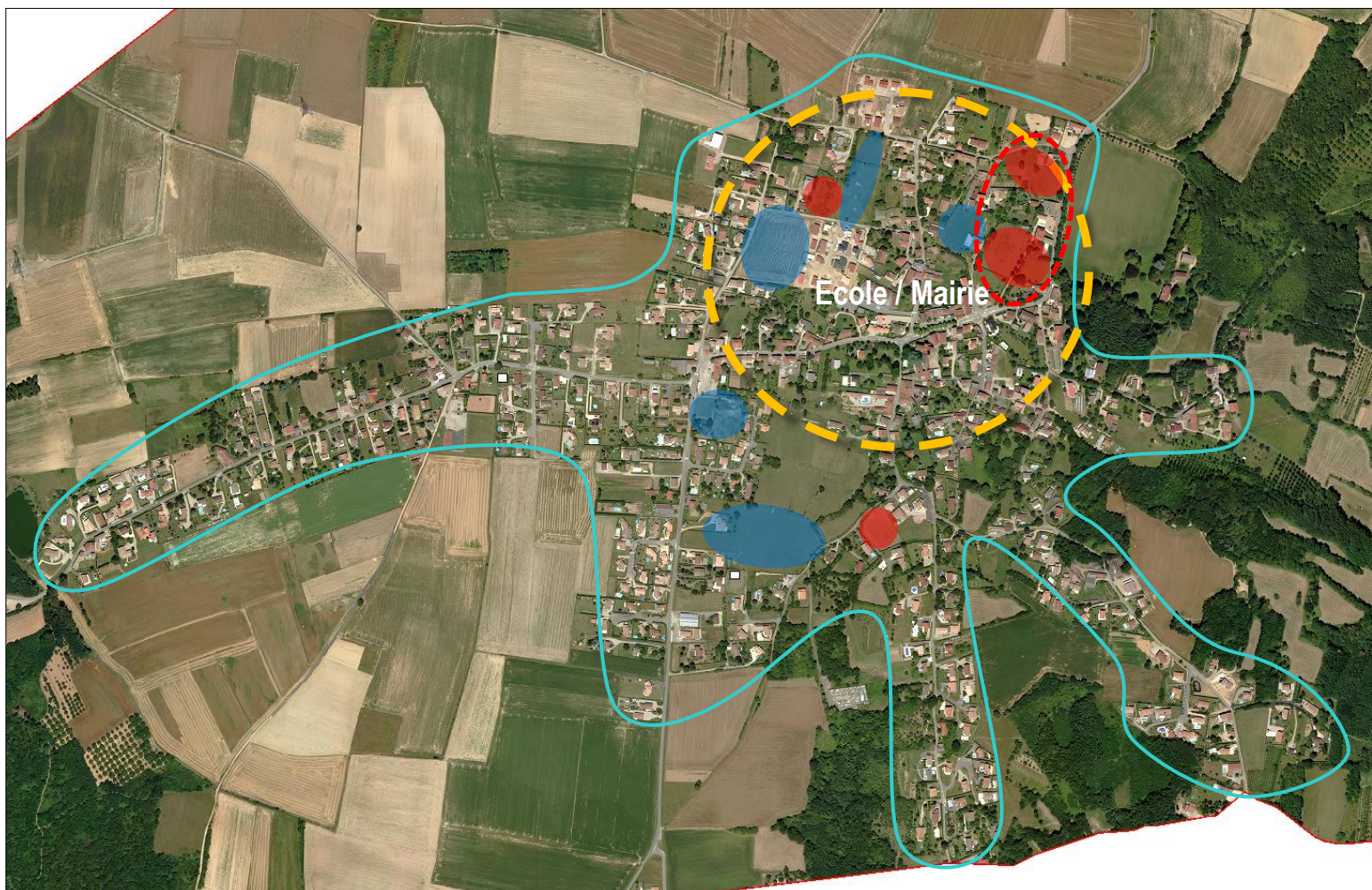
Source : TOPOS – ELEMENT 5

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit, couleurs...
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local.
- Pérenniser le dynamisme démographique communal en développant une offre en logements variée, favorisant le parcours résidentiel local :
 - Imposer un pourcentage moyen de 10% de logements abordables (locations sociales) dans les futures constructions.
 - Imposer un pourcentage moyen de 10% de logements collectifs et de 60% de logements intermédiaires dans les futures constructions.
- Orienter la densité et la mixité dans le centre village dans le respect des volumes et des prospects locaux :
 - Localiser les futurs aménagements d'envergure imposant une densité minimum de 20 logements par hectares et des logements sociaux dans le secteur de l'école et de la mairie.
 - Conserver le caractère villageois d'Assieu en privilégiant une densité horizontale. Encourager la mitoyenneté et limiter la hauteur des constructions au R+1+combles.
 - Favoriser des formes bâties denses mais offrant des logements agréables à vivre et garantissant l'intimité des occupants. Prévoir des espaces extérieurs suffisants et des jardins privatifs.

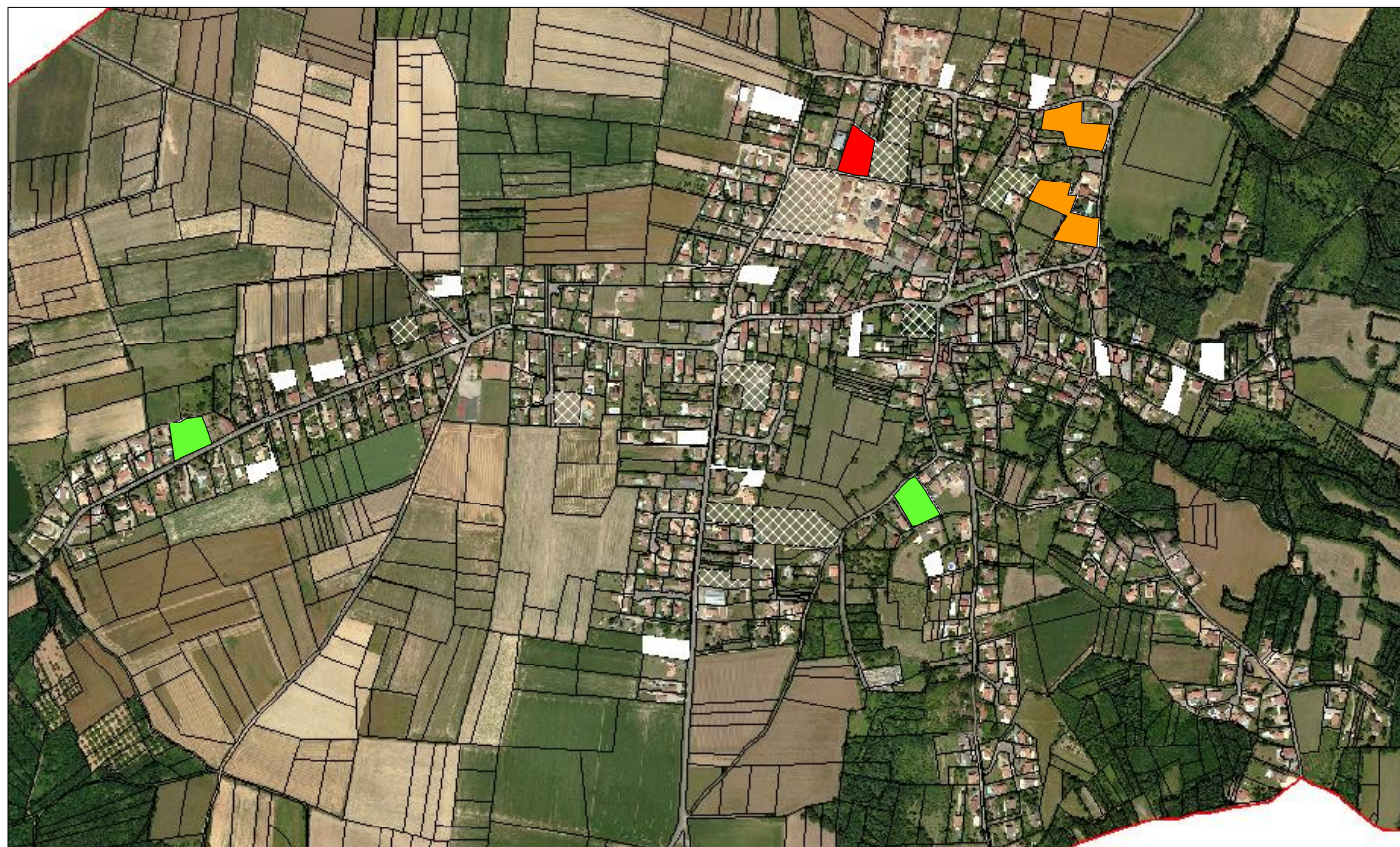
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



Assieu village

-  Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local
-  Imposer un pourcentage de logements collectifs et intermédiaires
-  Imposer un pourcentage de logements abordables.
-  Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien
-  Secteurs en développement

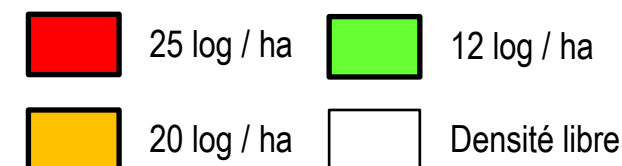
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'HABITAT



Assieu village



Hameau La Charina



Densités minimales au sein des dents creuses en fonction de la configuration des terrains, des accès, des superficies, du paysage urbain environnant et de la proximité des équipements centraux.

Surface totale des dents creuses soumises à une densité minimum à travers les Opérations d'Aménagement et de Programmation : 2,09 hectares.



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS

- Favoriser l'utilisation des transports collectifs par une densification du tissu urbain.
- Développer les cheminements piétons et cyclables dans les secteurs d'urbanisation pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics.
- Améliorer l'aménagement urbain et paysager des entrées de village.
- Renforcer les cheminements piétons et cyclables dans le reste de la commune pour mailler le territoire en cohérence avec les secteurs d'urbanisation.
- Déterminer un parking pour le covoiturage à proximité des principaux axes de circulation.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE TRANSPORT ET DE DEPLACEMENTS



Prévoir un parking pour le
covoiturage



Développer les cheminements
piétons et cyclables dans les
secteurs d'urbanisation pour
favoriser les déplacements intra-
urbains et les liaisons sécurisées
vers les équipements publics



Améliorer l'aménagement urbain
et paysager des entrées de
village

Assieu village



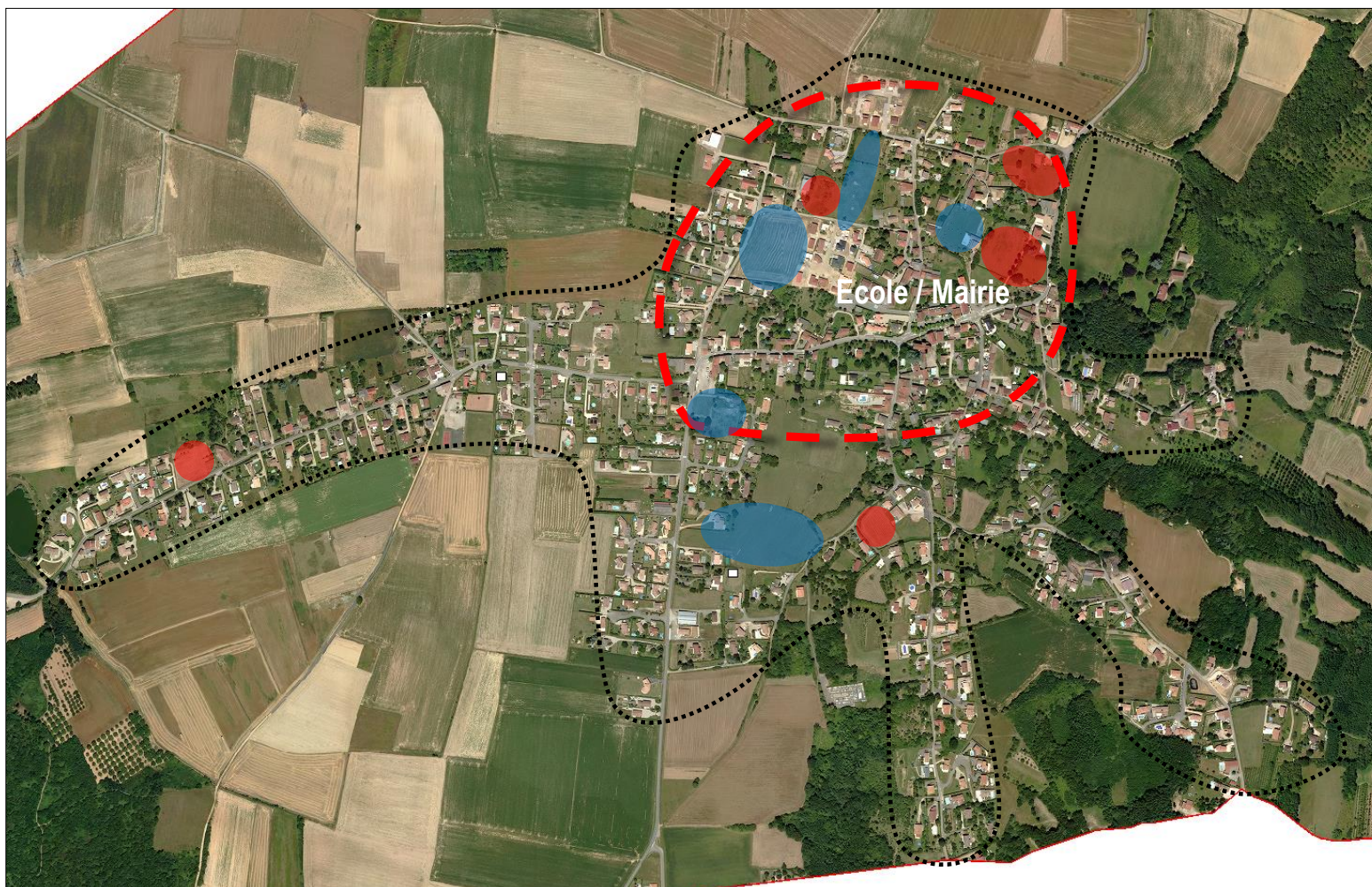
ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

- S'assurer de la bonne mise en œuvre dans la commune des objectifs fixés par le Schéma Directeur d'Aménagement Numérique.
- Permettre le raccordement des secteurs d'urbanisation à la fibre optique.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

- Maintenir les services et commerces sur la commune.
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations.
- Encourager l'installation de commerces, de services de proximité et d'artisans.

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES



Assieu village

-  Permettre le raccordement à la fibre optique des secteurs de développement de l'habitat.
-  Secteurs en développement
-  Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations
-  Encourager les services et commerces de proximité



ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS

- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs de développement.
- Prévoir la création d'un équipement communal structurant en centre-village renforçant le lien social.
- Permettre une proximité entre les secteurs d'urbanisation et les secteurs centraux d'équipements.
- **Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.**
- Conserver les vues sur le village et l'aspect paysager offert par le coteau non urbanisé au sud du centre-village :



Vue depuis la rue des vignes sur le vaste espace central non urbanisé, caractéristique du paysage d'Assieu et de son identité villageoise

ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEVELOPPEMENT DES LOISIRS



Assieu village



- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs, notamment dans ou à proximité des secteurs de développement
- Permettre une proximité entre les secteurs d'urbanisation et les secteurs centraux d'équipements
- Secteurs en développement
- Conserver l'aspect paysager de l'espace non urbanisé à proximité du centre village comme un espace de respiration





www.toposweb.com
mail@toposweb.com

une société



GRUPPE TOPOS INGENIERIE

