

Commune de ASSENCIÈRES

PLAN LOCAL D'URBANISME



Rapport de Présentation

« Vu pour être annexé à la délibération du *17 février 2006*
arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme. »

Fait à Assencières,
Le Maire,



Arrêté le : *10 juin 2005*
Approuvé le : *17 février 2006.*

SOMMAIRE

	PAGES
AVANT PROPOS	2 à 3
<u>PREMIÈRE PARTIE : LE DIAGNOSTIC</u>	4 à 34
I. PRÉSENTATION DE LA COMMUNE	5 à 20
1. Situation géographique	5
2. Environnement naturel	6 à 8
3. Étude démographique	9 à 13
4. Activité économique	14 à 15
5. Population active	16 à 17
6. Parc de logements	18 à 19
7. Réseaux	20
8. Équipements	20
9. Voies de communication	20
II. ETUDE PAYSAGÈRE	21 à 34
1. Analyse du paysage	21 à 33
Conclusion de l'analyse paysagère et enjeux	34
<u>DEUXIÈME PARTIE : LES OBJECTIFS</u>	35 à 38
1. L'urbanisation	37
2. L'environnement	38
<u>TROISIÈME PARTIE : LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU</u>	39 à 54
1. La compatibilité avec les lois et documents d'aménagement et d'urbanisme	40
2. Les justifications des dispositions du PLU	41 à 54
<u>QUATRIÈME PARTIE : LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR</u>	55 à 57
1. Les incidences de la mise en œuvre du plu sur l'environnement	56
2. Les mesures de préservation et de mise en valeur	57

AVANT PROPOS

La Commune d'ASSENCIERES possède un Plan d'Occupation des Sols approuvé par la délibération du Conseil Municipal du 4 Août 1989.

La Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 Décembre 2000 (loi SRU publiée au journal officiel du 14 Décembre 2000) modifie sensiblement le cadre juridique des différentes politiques publiques en matière d'urbanisme. Elle rénove en profondeur le code de l'urbanisme, en remplaçant notamment les Plans d'Occupations des Sols (POS) par des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

Un Plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme à court et moyen terme qui fixe dans le cadre des orientations des schémas de Cohérence Territoriale (SCOT) ou des schémas de secteurs, s'il en existe, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme).

La Commune d'Assencières est située à moins de 15 kilomètres de l'agglomération troyenne qui compte plus de 15000 habitants et n'est pas couverte par un SCOT.

Le PLU doit (article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) :

- délimiter les zones urbaines en tenant compte des zones rurales agricoles,
- définir le droit d'implanter des constructions, leur destination et leur nature.

Il peut en outre :

- déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords,
- fixer un ou plusieurs Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S : % de la surface bâtie par rapport à la surface totale de la propriété),
- préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier, ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les pistes cyclables,
- fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts,
- localiser les terrains cultivés inconstructibles en zone urbaine,
- délimiter les quartiers, rues, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique,
- délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de bâtiments existants,
- délimiter les zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité égale à celle du bâti initial.

Le dossier de PLU se compose de plusieurs documents :

- 1- Le rapport de présentation,
- 2- Le règlement,
- 3- Les plans de zonage,
- 4- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- 5- La liste des emplacements réservés,
- 6- Les servitudes d'utilité publique (plans, liste et recueil),
- 7- Les annexes sanitaires (plans et notice).

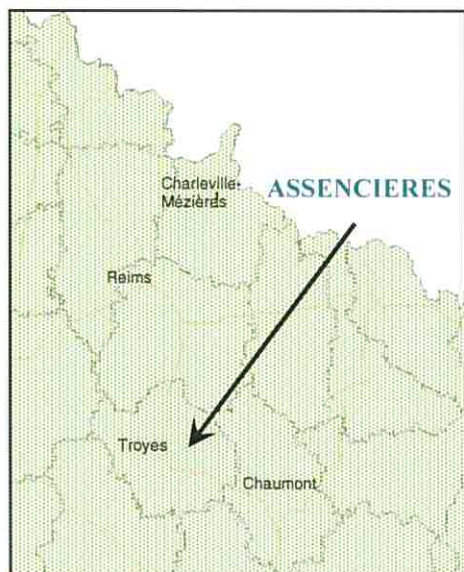
PREMIÈRE PARTIE

LE DIAGNOSTIC

I – PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

1 – SITUATION GÉOGRAPHIQUE

La Commune d'ASSENCIERES au sein du
Département de l'AUBE



Superficie : 7,39 Km²

Densité de population : 20 habitants / Km²

ASSENCIERES se situe à environ 15 km de TROYES.

Les Communes limitrophes sont :

Luyères
Mesnil – Sellières
Bouy – Luxembourg
Creney-près-Troyes



2 – ENVIRONNEMENT NATUREL

La Commune d'Assencières est située en Champagne-Crayeuse.

L'image d'une vaste plaine céréalière s'attache à la Champagne Crayeuse depuis peu.

Autrefois « Pouilleuse », parce que son sol crayeux n'autorisait que broussailles et savarts à pousser, on y plante de grandes superficies de résineux au XIXème siècle, elle devient finalement le territoire uniforme actuel avec la mécanisation agricole, l'apparition d'engrais et de multiples remembrements.

2.1 – GÉOLOGIE ET SOLS

« La mise en place de cette région remonte à environ cent millions d'années, lorsque dès la fin du crétacé inférieur (Albian), à la faveur d'une transgression marine provenant du Nord-Ouest, débute un long cycle sédimentaire qui verra l'accumulation de plusieurs centaines de mètres de craie : D'abord craie marneuse et grisâtre du Cénomaniens, affleurant en bordure orientale de la plaine puis craie blanche en bancs massifs, souvent à silex du Turonien et du Sénonien. Cela a duré quelques trente millions d'années.»

(Source : Aube, encyclopédie régionales)

L'amorce d'une compréhension de la Champagne Crayeuse peut commencer par une définition des caractéristiques structurantes de son sol : Cette roche mère est perméable, poreuse, tendre et gélive.

La perméabilité favorise l'infiltration des eaux et les vallées sèches ne sont pas rares.

Paradoxalement, en raison de sa porosité, la craie a aussi une forte capacité de rétention en eau, jouant le rôle d'une éponge.

La douceur des pentes, quant à elles, s'explique par la gélivité de la craie : fragmenté par le gel en de fines particules, la craie a migré lentement vers le bas des versants.

Ces sols sont de minas rendzines de quelques centimètres d'épaisseur (rendzines blanches) sur les sommets, plus épais sur les pentes et au bas des versants (40 à 50 cm en fond de vallée).

Un champ nu d'hiver peut aussi évoluer d'un marron foncé sur le bas des pentes vers un marron presque blanc sur les hauteurs.



2.3 – CLIMAT

Sources : stations météorologiques de *Barbery – Saint Suplice*

Le climat de la zone est de type continental à influence océanique, caractérisé par des précipitations présentes toute l'année et des températures moyennes, peu élevées.

✦ **Les vents dominants**

Les vents du secteur Sud-Ouest sont très dominants du point de vue de la fréquence.

✦ **Les températures**

Elles sont relativement douces en été (18,8° C de moyenne en Juillet) et froides en hiver (2,8° C de moyenne en Janvier).

Il est évalué 70 jours de gel dans l'année, répartis entre octobre et juin.

✦ **Les précipitations**

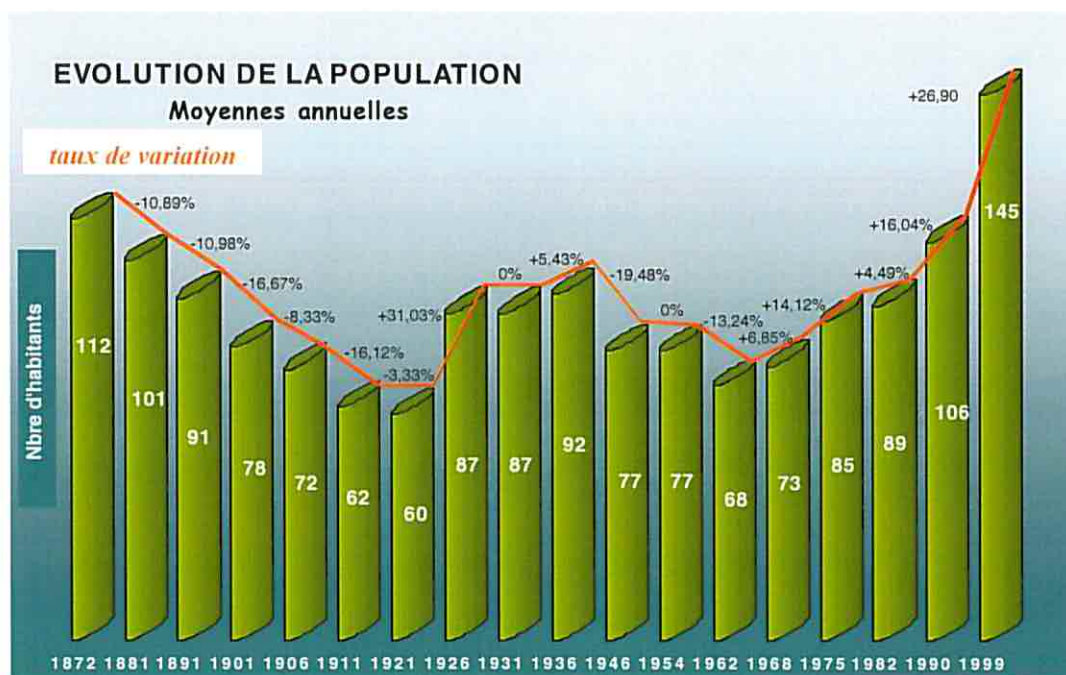
La pluviométrie moyenne annuelle est de l'ordre de 660 mm répartis tout au long de l'année (46,7 à 65 mm en moyenne mensuelle).

3 – ETUDE DÉMOGRAPHIQUE

3.1 – EVOLUTION ET COMPOSITION DE LA POPULATION

Au 8 Mars 1999, Assencières compte 145 habitants (77 hommes et 68 femmes), soit une densité de 19,33 habitants au km².

3.1.1 – Évolution générale de la population



Année de Recensement – Source : INSEE - Recensements de la population

Concernant l'évolution de la population, quatre phases peuvent être distinguées entre 1872 et 1999.

- La première phase correspond à la période comprise entre 1872 et 1921 où la commune enregistre une diminution constante de la population, soit 52 habitants de moins.
- Entre 1926 et 1936, la population augmente de 5 personnes.
- Elle baisse jusqu'en 1962, passant de 77 habitants à 68. Cette baisse peut en partie s'expliquer par les pertes de la Guerre 1939-1945.
- La dernière phase présente une hausse constante de la population de 1968 à 1999, soit 72 habitants de plus. Premièrement, la hausse de population à partir de 1968 est vraisemblablement due au Baby Boom d'après Guerre. Deuxièmement, la hausse de population entre 1990 et 1999 s'explique par la construction relativement importante de logements.

La pression démographique est donc forte et nécessite l'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation afin d'accueillir de nouvelles populations.

3.1.2 – Les variations enregistrées

Solde naturel : Différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès sur la période.

Solde migratoire : Différence entre le nombre de personnes arrivant sur la commune et ceux qui la quittent.

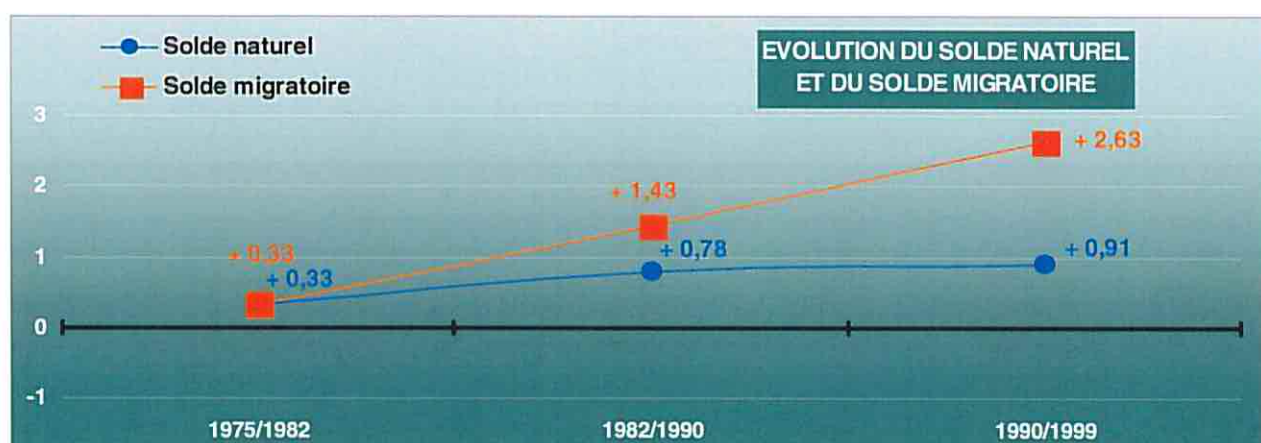
	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Taux de natalité en ‰	11,48	14,29	17,24
Taux de mortalité en ‰	8,20	6,49	8,17
Taux du solde naturel en %	+ 0,33	+ 0,78	+ 0,91
Taux du solde migratoire en %	+ 0,33	+ 1,43	+ 2,63
Taux de variation total en %	+ 0,66	+ 2,21	+ 3,54

Source : INSEE - Recensements de la population

Le taux de natalité est en hausse depuis 1975 et le taux de mortalité est inférieur au taux de natalité, ce qui induit un solde naturel positif.

Le taux du solde migratoire suit la même évolution que le taux de natalité passant ainsi de + 0,33 sur la période 1975-1982 à + 2,63 sur la période 1990-1999.

Ces deux phénomènes ont contribué à la hausse de la population depuis 1975.



Le solde naturel, comme le solde migratoire, sont positifs depuis 1975 et ont permis une hausse de la population.

Le solde naturel a augmenté de + 0,58 % entre 1975/1982 et 1990/1999. Entre ces mêmes périodes, le solde migratoire a enregistré une hausse de + 2,3 %.

Les personnes sont plus nombreuses à venir s'installer sur la commune d'Assencières qu'à la quitter.

3.1.3 – Évolution générale de la population

Tranche d'âge	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	32	31	29	50
20 à 59 ans	40	49	62	75
60 ans et plus	13	9	15	20
TOTAL	85	89	106	145

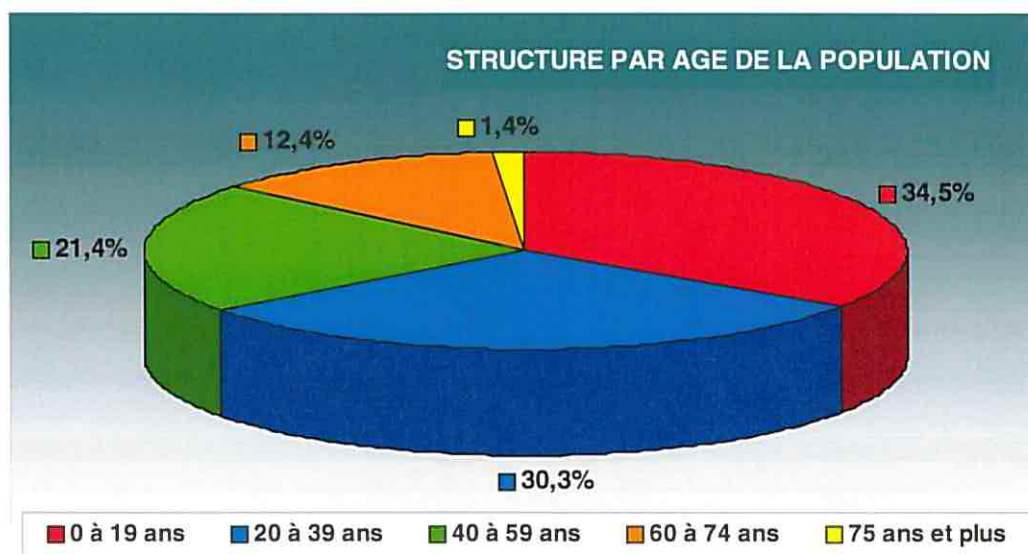
Source : INSEE - Recensements de la population 1999

La tranche d'âges des 20 à 59 ans est la plus nombreuse entre 1975 et 1999, passant de 40 personnes en 1975 à 75 personnes en 1999.

La tranche d'âge des 0 à 19 ans a relativement augmentée avec 21 personnes de plus entre 1990 et 1999.

Tranche d'âge	1975	1982	1990	1999
0 à 19 ans	32	31	29	50
20 à 39 ans	22	17	32	44
40 à 59 ans	18	10	30	31
60 à 74 ans	6	10	11	18
75 ans et plus	7	5	4	2
TOTAL	85	63	106	145

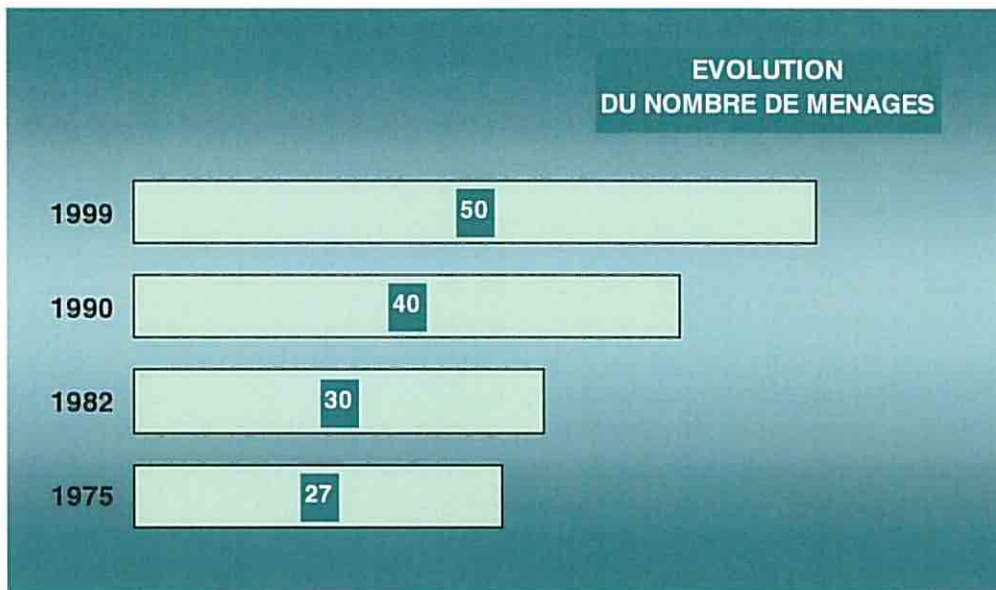
Source : INSEE - Recensements de la population



Source : Recensements de la population 1999

La population d'Assencières est relativement jeune. Cela peut laisser présager un « dynamisme démographique ». Les 75 ans et plus ne représentent que 1,4 % de la population. En effet, la tranche d'âge des 0 à 19 ans représente 34,5% de la population, suivie de la tranche des 20 à 39 ans (30,3%).

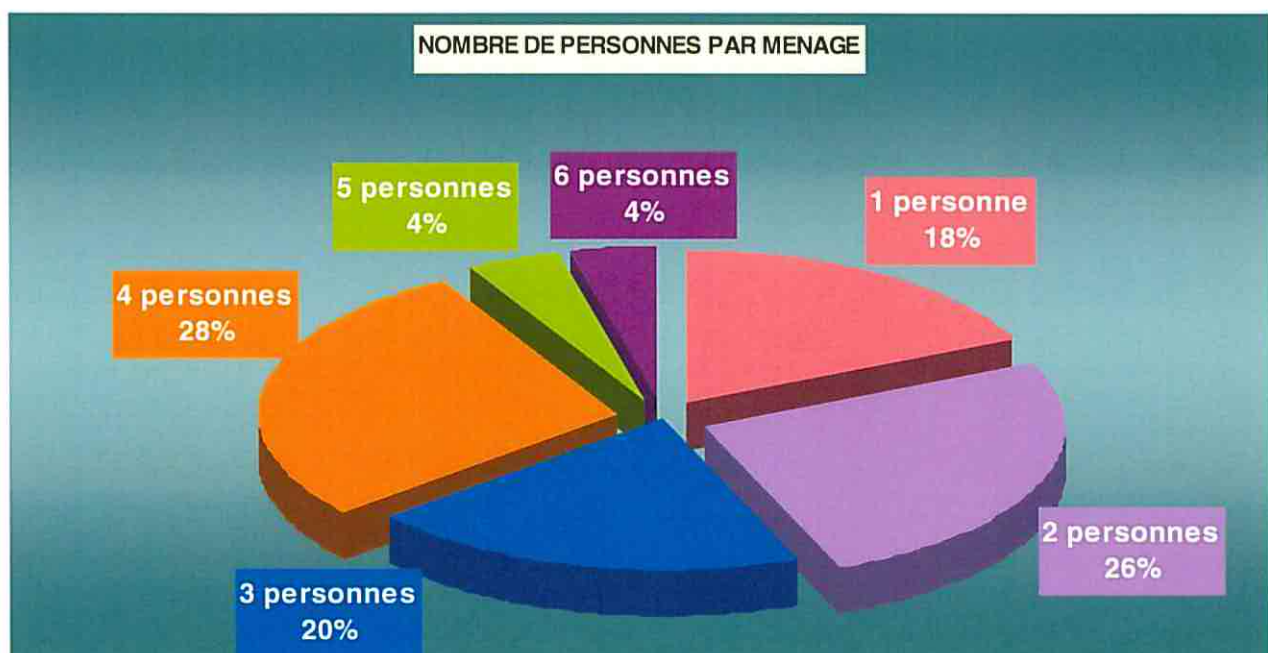
Enjeu : l'enjeu majeur sur le plan démographique est de permettre l'accueil de nouvelles populations sur le territoire d'ASSENCIERES, dans un cadre maîtrisé. Il s'agit de maintenir une population jeune afin de conserver la vitalité du territoire.



Source : INSEE - Recensements de la population

Depuis 1975, on observe une augmentation du nombre de ménages en accord avec l'évolution positive de la population.

Entre 1975 et 1999, la commune d'Assencières a enregistré 23 ménages de plus.



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Les ménages de petites taille (1 à 2 personnes) représentent 44% des ménages. Toutefois, 28% des ménages sont composés de 4 personnes et 20% de 3 personnes. Seuls 8% d'entre eux comptent 5 à 6 personnes.

Nombre de personnes	1975	1982	1990	1999	TOTAL
1	4	4	8	9	25
2	7	6	15	13	41
3	1	12	8	10	31
4	11	5	5	14	35
5	4	2	3	2	11
6 et plus	0	1	1	2	4
TOTAL	27	30	40	50	147

Les ménages de petite taille (1 à 2 personnes) sont majoritaires depuis 1975. Cependant, les ménages de 4 personnes sont passés de 5 en 1990 à 14 en 1999.

Les familles qui s'installent à Assencières, bénéficient de la proximité de Troyes.

La majorité des ménages sont composés de 2 personnes sur le cumul de l'ensemble des recensements depuis 1975.

4 – ACTIVITES ECONOMIQUES

Aucun commerce n'existe sur la commune, et une seule entreprise existe : l'usine de déshydratation la CADRA.

L'activité principale est liée au monde agricole.

Généralité

Population totale en 1990* : 106
 en 1999* : 147

Superficie totale* : 739 ha

Superficie agricole utilisée communale (7) : 622 ha

Superficie agricole utilisée des exploitations (1) : 684 ha

* Source : INSEE, DGI

Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	C	6	4	C	105	171
Autres exploitations	C	6	0	0	0	0
Toutes exploitations	7	6	4	83	105	171
Exploitation de 100 ha et plus	3	0	3	143	162	195

Superficie agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	7	6	4	581	632	664
Terres labourables	6	6	4	578	631	684
dont céréales	6	6	4	405	352	360
Superficie fourragère principale (3)	6	6	4	31	30	48
dont superficie toujours en herbe	3	0	0	3	0	0
Blé tendre	6	6	4	219	251	257
Orge et escourgeons	6	5	4	108	68	103
Maïs grain et maïs semence	5	4	0	64	29	0
Betterave industrielle	4	5	4	98	98	127
Colza grain et navette	C	C	3	C	0	48
Vignes	0	0	0	0	0	0

Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	C	C	0	C	C	0
dont total vaches	C	0	0	C	0	0
Total volailles	5	C	0	758	C	0
Vaches laitières	C	0	0	C	0	0
Vaches nourrices	0	0	0	0	0	0
Total ovins	3	C	0	47	C	0
dont brebis mères	3	C	0	28	C	0
Total porcins	C	C	0	C	C	0
Dont brêles mères	0	0	0	0	0	0
Poulets de chair coqs	5	C	0	442	C	0

Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	6	5	4	382	537	580
Tracteurs	6	6	4	15	17	14
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	3	4	4	4	9	13
dont tracteurs de 135 ch DIN et plus	...	C	3	...	C	6
Moissonneuse-batteuse	6	6	4	6	6	4
Presse à grosses balles	...	0	0	...	0	0

Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectifs		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	0	C	C
40 ans à moins de 55ans	C	C	C
55 ans et plus	C	5	0
Total	7	11	6

Population – Main d'Oeuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitant à temps complet	5	9	6
Pop familiale active sur les exploi. (5)	13	13	9
UTA familiale (4)	9	10	6
UTA salariés (4) (6)	4	C	2
UTA totales (ETA-CUMA) (4)	13	12	9
Chefs féminins et coexploitantes	0	C	C

Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	7	3	0

Divers

	Superficie (ha)		
	1979	1988	2000
Prairies artificielles	19	28	48
Pommes de terre (total)	0	0	0
Pois protéagineux	70

Précisions méthodologique

- (1) Les superficies renseignées ici sont celles exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
- (2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standards est supérieur ou égale à 12 hectares équivalent blé.
- (3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
- (4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année
- (5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci) travaillant sur l'exploitation.
- (6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
- (7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune

Signes conventionnels

... Résultat non disponible

C Résultat confidentiel non public, par explication de la loi sur le secret statistique.

Source : AGRESTE

5 – POPULATION ACTIVE

5.1 – LE TAUX DE CHÔMAGE

	Taux de Chômage (en %)
France	11,2 %
AUBE	13,9 %
ASSENCIERES	9,10 %

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le taux de chômage de la population d'Assencières est, en 1999, inférieur au taux départemental et national puisqu'il est de 9,10%

5.2 – LA POPULATION ACTIVE PAR ÂGE ET PAR SEXE

STATUT	HOMMES	FEMMES	ENSEMBLE
ACTIFS	35	31	66
◊ Actifs ayant un emploi	35	25	60
Salariés	28	24	52
Non salariés	7	1	8
◊ Chômeurs	0	6	6
INACTIFS	42	37	79
TOTAL	77	68	145

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le nombre d'actifs (y compris d'actifs ayant un emploi) est supérieur chez les hommes. 100% des hommes actifs ont un emploi contre 80,6% des femmes. 80% des hommes et 96% des femmes occupent un emploi salarié.

Enfin, les hommes sont plus nombreux à être inactifs comparativement aux femmes.

5.3 – OÙ VONT TRAVAILLER LES HABITANTS DE LA COMMUNE ?

	Nombre travaillant	d'Actifs %
Dans la commune	14	23,4%
Dans une autre commune du même département	45	75%
Hors du département	1	1,6%

Source : INSEE - Recensements de la population 1999

75% des habitants travaillant dans une autre commune du même département et 23,4% travaillent à Assencières.

Seulement 1,6% d'entre eux ont un emploi en dehors du département.

6 – PARC DE LOGEMENTS

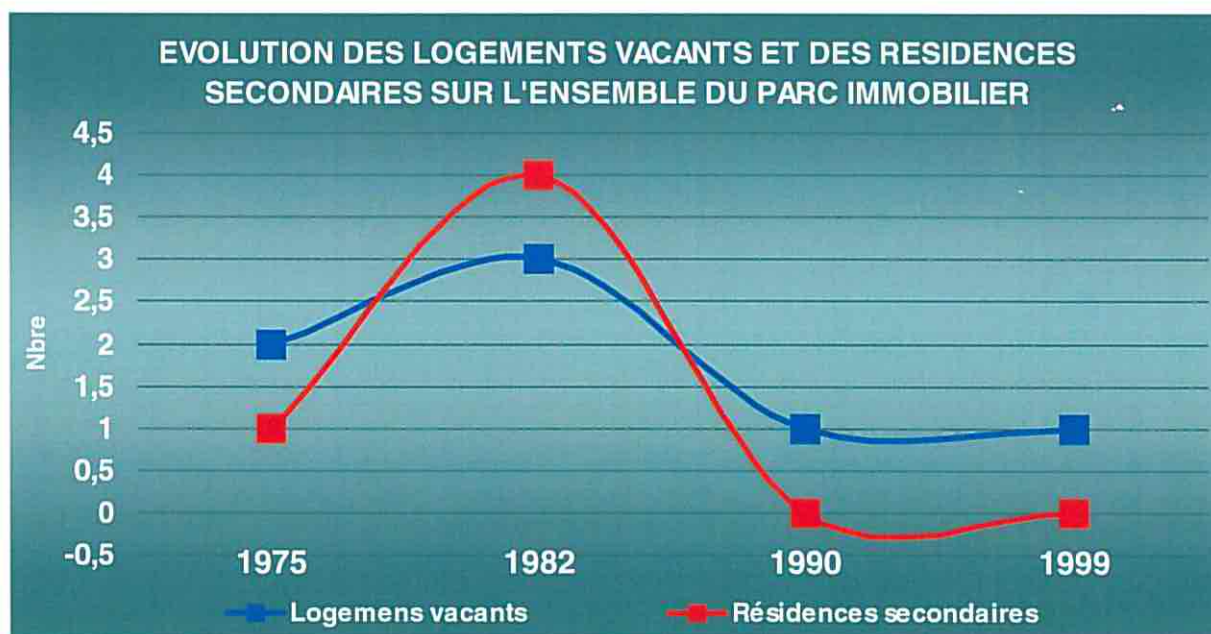
6.1 – EVOLUTION ET COMPOSITION DU PARC

Années de recensement	Résidences principales	Logements vacants	Résidences secondaires	ENSEMBLE
1975	27	2	1	30
1982	30	3	4	37
1990	40	1	0	41
1999	50	1	0	51

La commune d'Assencières comprend 51 logements : 50 résidences principales et un logement vacant, il n'y a aucune résidence secondaire sur la commune d'Assencières en 1999.

Les résidences principales sont majoritaires, quelque soit l'année de recensement et sont passées de 27 en 1975 à 50 en 1999.

La part des résidences secondaires et des logements vacants a baissé depuis 1975.

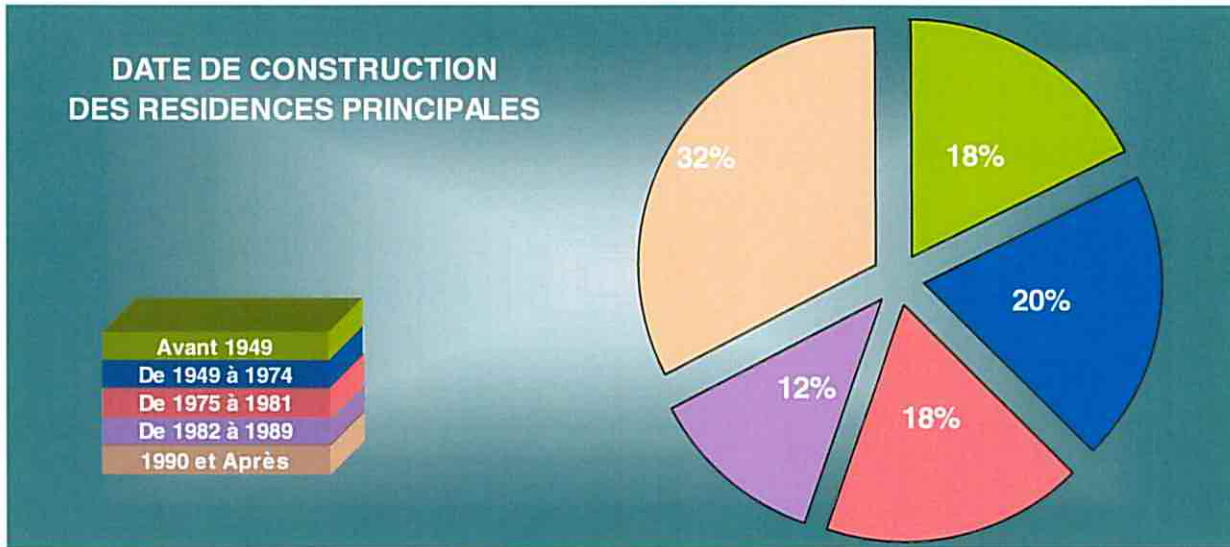


Le nombre de logements vacants et de résidences secondaires a augmenté entre 1975 et 1982 puis a enregistré une baisse entre 1982 et 1999.

Le nombre de résidences secondaires est nul depuis 1990. Seul un logement est déclaré vacant depuis 1990.

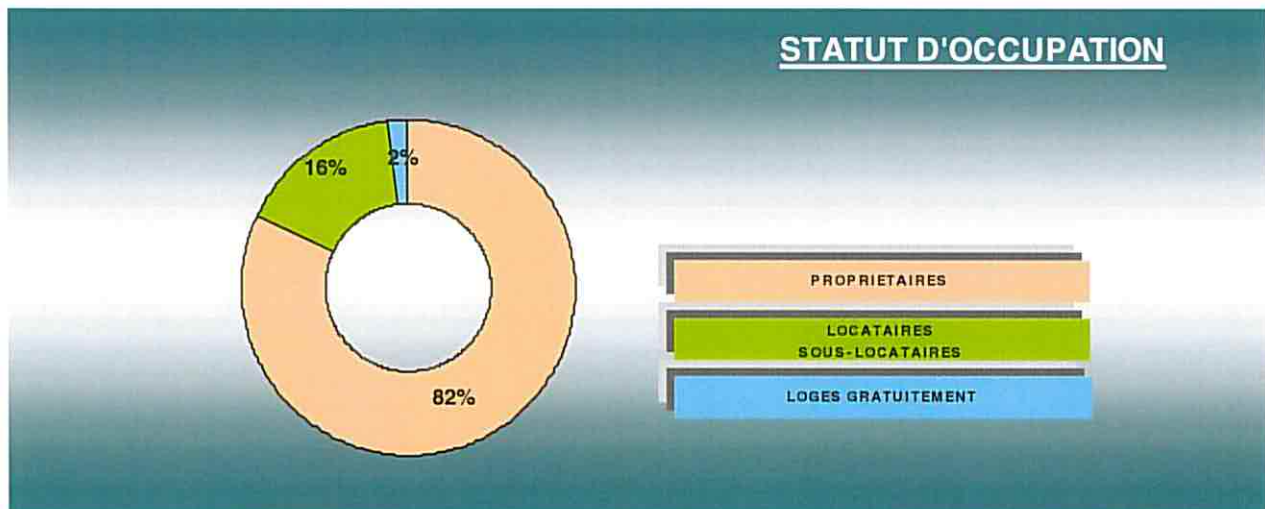
Enjeu : le nombre de logements vacants et de résidences secondaires est quasi nul, il apparaît nécessaire de développer la capacité d'accueil en étendant les zones d'urbanisation.

6.2 – CARACTERISTIQUES DES RESIDENCES PRINCIPALES



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

Le parc de logements est majoritairement récent : 32% ont été construits entre 1990 et après. 20% des résidences principales datent de 1949 à 1974 et seulement 18% datent d'avant 1949.



Source : INSEE - Recensements de la population 1999

82% des habitants sont propriétaires occupants de leur logement. Les résidents sont tous en maison individuelle. Aucun immeuble collectif n'existe sur la commune. Le niveau de confort des logements s'apprécie au regard des installations sanitaires et du moyen de chauffage utilisé.

Ainsi à Assencières, 4 résidences principales n'ont ni baignoire, ni douche et 48% ne disposent pas de chauffage central.

7 – RÉSEAUX

7.1 – RESSOURCES EN EAU

La Commune ne dispose à ce jour d'aucuns puits de captage, mais elle est adhérente du SIAP des sources de la Barbuise qui est alimentée en eau potable à partir du SIAP de Montsuzain.

7.2 – ASSAINISSEMENT ET EAUX PLUVIALES

En matière d'assainissement la commune d'Assencières ne dispose pas de réseau collectif d'assainissement, et l'étude de zonage d'assainissement est terminée. La Commune a opté pour un assainissement individuel (voir annexes sanitaires).

8 – EQUIPEMENTS

8.1 – LES EQUIPEMENTS SCOLAIRES

L'école a été fermée en 1970 et les enfants sont scolarisés dans les écoles de Luyères.

9 – VOIES DE COMMUNICATION

9.1 – VOIES DE COMMUNICATION

Un projet de déviation de la RD n°8 par l'EST est en cours de négociation avec le Département.

9.2 – ENTREE DE VILLE

Depuis le 1^{er} Janvier 1997, les dispositions de l'article 52 de la loi n°95.101 du 2 Février 1995 (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), relatif au renforcement de la protection de l'environnement, sont applicables sur le territoire des communes traversées par une ou des voies dites à grande circulation. Cette loi a pour principal objectif d'amener les municipalités à anticiper sur leur développement et à définir un véritable projet urbain traduit dans les documents d'urbanisme, à partir d'une réflexion d'ensemble sur l'aménagement futur des abords des principaux axes routiers, dont les principes peuvent être résumés ainsi :

- ne pas réduire la voie à sa fonction de transit, de desserte ou de vitrine, mais la considérer comme un véritable espace public.
- passer de logiques techniques ou commerciales à une démarche urbanistique afin d'éviter de dégrader l'espace avoisinant.
- continuer la ville, ces espaces étant indissociables de la ville à laquelle ils doivent se raccorder et participer.

Les dispositions de cet article prévoient qu'en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de soixante quinze mètres de part et d'autre de l'axe de routes classées à grande circulation. Sur la Commune, elles concernent les espaces voisins de la RD960.

9.3 – ITINERAIRES DE RANDONNEES

- chemin rural dit « Ancienne route de Troyes à Brienne »,
- chemin rural dit « Tertre de Luyères »,
- chemin rural dit « Tertre de Bouy Luxembourg »,
- chemin rural dit « Tertre de Creney ».

II – ETUDE PAYSAGÈRE

Le paysage d'Assencières est typique de la Champagne Crayeuse. Un paysage plat, de grandes cultures.

Les identifications d'un tel paysage tiennent aux éléments verticaux qui vont mettre en évidence la réalité topographique du territoire.

Ils sont autant d'éléments de repères pour aborder la compréhension du paysage et proposer des orientations d'aménagements qui seront par la suite reprises dans le PLU.

A Assencières, trois types de paysages sont identifiables :

- Les plaines agricoles
- Le tissu bâti
- Les zones boisées

1 – ANALYSE DU PAYSAGE

1.1 – Les éléments positifs

1.1.1– Le caractère naturel prédominant

Le territoire apparaît principalement comme une succession d'ondulations de grands champs ouverts donnant un sentiment de nudité.

Seuls les éléments verticaux : le bâti, les pylônes, les bois,... offrent la possibilité de se repérer et permettent d'appréhender le paysage.

Les habitations se situent principalement le long de la route départementale 8 et se sont implantées dans un deuxième temps le long de la voirie secondaire.

Ainsi, le village apparaît-il structuré et guidé, dans sa construction par la départementale 8.



*La plaine cultivée au premier plan.
Au second plan se découpe sur l'horizon, le
village d'Assencières*



*Collines ondulées, recouvertes de champs
de cultures*



*Cultures de la Champagne Crayeuse, au
second plan des arbres à l'alignement qui
soulignent un chemin*



*Vue sur la plaine agricole depuis la
départementale 100, au second plan un bois*

1.1.2– Le caractère historique

Assencières présente un caractère historique. Les vieilles bâtisses à colombages typiques du département de l’Aube, se trouvent à l’intérieur du village.

Elles témoignent de l’architecture des siècles passés.



Bâtisses à colombages rue des Clots

Ces maisons en briques ou dotées de colombages, constituent un intérêt particulier à ne pas occulter.

Tout au long de la rue des Clots, rue principale du village, l’héritage a laissé son empreinte.



Maisons anciennes construites en briques rue des Clots

1.1.3 – L'aération du tissu urbain

En entrant dans la commune d'Assencières, le premier sentiment est celui du manque d'alignement de l'habitat qui engendre « un léger désordre ».

Le tissu urbain est plutôt dense à l'intérieur du village, mais assez ancré dans son ensemble avec des espaces ouverts et plantés.



*Rue des Clots.
Un bâti plutôt dense, mais aéré au centre
du village*



*Rue des Clots à l'entrée du village.
Un habitat plus diffus aux extrémités du
village fondant aux extensions*

L'habitat où se côtoient des maisons assez anciennes et des pavillons neufs entrecoupés de bâtiments agricoles.

En général, les maisons les plus anciennes sont orientées pignon sur rue et alignées, cette caractéristique est typique des villages de Champagne, alors que les pavillons plus récents, ont leur façade en retrait qui donne sur la rue.

Toutefois, certaines maisons neuves ont leur pignon sur la rue, mais ne s'alignent pas sur le bâti le plus ancien.



Les maisons les plus anciennes sont en général pignon sur rue et alignées en bordure de la route départementale 8 qui traverse le village

*Les habitations récentes ont majoritairement la façade qui est orientée sur la rue et opèrent un retrait par rapport au bord de la route.
Rue les Clos*



*Pavillon neuf rue les Clots.
Pignon sur rue, mais en retrait par rapport à la route*

Le village étant structuré par les rues qui le composent, cela évite tout effet de flottement.

LES ELEMENTS REMARQUABLES



*Les arbres alignés qui soulignent
les chemins*



Un bois à conserver au Nord-Est du village



Parcelle plantée le long de la départementale 100

Au premier plan : les cultures

Au second plan : les boisements



Bois de « la Voie de Louvet »

1.2 – LES ÉLÉMENTS PROBLÉMATIQUES DANS LE PAYSAGE

Les bâtiments agricoles sont à la fois à la périphérie et à l'intérieur du village, certains d'entre eux s'intègrent difficilement dans le bâti à vocation d'habitation.



Vue sur des bâtiments agricoles en tôle en périphérie immédiate du coeur du village

Bâtiments agricoles rue des Clots non accompagnés de traitement paysager



L'usine de déshydratation le long de la départementale 100, clôturée par des plaques de ciment, apparaît comme un point noir paysager.

Usine de déshydratation le long de la départementale 100



Les deux entrées du village mériteraient d'être mises en valeur.



L'entrée du village en venant de LUYERES, mériterait d'être mieux mise en valeur

De plus, la présence des réseaux très visibles entachent la qualité paysagère de la commune.

Les réseaux sont très présents et entachent la qualité paysagère



Enfin, les ruines qui parsèment le territoire, donnent un sentiment de « désordre ».



Une des nombreuses ruines qui parsèment le village d'Assencières



Maison abandonnée rue des Clots



Bâtiment dégradé

1.2.1. – La dualité du repérage spatial

Grâce à la présence d'éléments verticaux sur le territoire d'Assencières, le repérage est facilité dans ce paysage relativement plat.

Le village, l'Eglise et les boisements, se découpent nettement.



Arbres à l'alignement soulignant le tracé de la départementale 960



Végétation accompagnant la départementale 100 et parcelle



Bois au milieu des champs de cultures à l'Est du village

Assencières est un village rue sans véritable cœur marqué.

La Mairie et l'église s'égrainent le long de la rue principale, non autour d'une place centrale.



La Mairie et l'église

La lecture des zones construites est moins aisée que les repérages des éléments naturels qui structurent la commune.

La Mairie et l'église mériteraient d'être mises en valeur.

CONCLUSION DE L'ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENJEUX

Assencières apparaît comme un territoire où le caractère naturel prédomine par la présence de la plaine et des boisements qui parsèment la commune.

Le paysage présente un intérêt qui doit être mis en valeur et préservé.

Les zones agricoles, éléments dominants du territoire d'Assencières représentent un milieu relativement banal, sans enjeu écologique majeur, sauf si elles sont accompagnées d'éléments diversificateurs, comme les bosquets, les bois, qu'il est donc particulièrement intéressant de maintenir ou de recréer.

Les bois sont favorables au développement d'une grande biodiversité. Les zones de boisement dans leur globalité méritent d'être préservées.

Concernant le bâti, l'enjeu majeur est donc d'assurer une certaine cohérence entre les constructions futures et les parties anciennes.

DEUXIÈME PARTIE

LES OBJECTIFS

Assencières est une Commune dont le caractère rural attire de nouveaux habitants à la recherche d'un environnement et d'un cadre de vie de qualité.

La proximité de Troyes est un atout pour le développement de la Commune.

Les boisements et les grandes étendues agricoles représentent le projet caractéristique de la Commune en renforçant son cachet rural et champenois.

Les risques et les enjeux

Le développement de la zone bâtie est confronté à plusieurs contraintes :

- Zone inondable au centre du village,
- Deux zones à fort potentiel archéologique (centre ancien et voie antique),
- Protection des bois.

La Commune de Assencières, par délibération du 8 Février 2002, a décidé d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Après étude de la réglementation existante, des contraintes et des potentialités sur l'ensemble du territoire, la Commune a retenu plusieurs objectifs à atteindre pour l'élaboration de son PLU.

1. L'URBANISATION

① Préserver le paysage urbain

Le patrimoine bâti du centre mérite une attention particulière. Aussi, afin d'éviter tout projet architectural inadapté, le règlement concernant la zone Uc protège l'identité de ce secteur par certaines dispositions qui visent les implantations, les volumes, les caractéristiques architecturales des constructions.

② Habitat

Quelques terrains sont vides au cœur du village, la Commune souhaite donc urbaniser ces derniers afin de redensifier le village ancien. L'urbanisation se fera par opérations ponctuelles et en cohérence avec le bâti existant.

Pour assurer un développement démographique et pérenniser les équipements, la Commune souhaite étendre de façon modérée l'urbanisation. Deux types de zones seront créés : à court terme : deux zones IAU au Nord Est du village, le long de la route départementale n°100, et à long terme le long du chemin rural dit du Moulin et de la route départementale n°8 ; une zone IIAU.

En maintenant une offre diversifiée en matière de logements, la Commune souhaite développer une certaine mixité.

③ Réaliser des équipements publics et de voiries

Afin de relier les quartiers existants avec les nouveaux, la Commune prévoit la création de nouveaux accès par le biais d'emplacements réservés.

Plusieurs zones inondables étant identifiées sur le village notamment, la Commune envisage la mise en place de réseaux d'évacuation des eaux pluviales dans le cadre d'emplacements réservés.

Enfin, la Commune qui est dépourvue d'aire de loisirs envisage la création d'une telle zone à l'intérieur du village avec la mise en place d'un emplacement réservé.

④ L'activité économique

Maintien de la zone d'activités déjà présente avec la CADRA notamment et extension de celle-ci afin d'accueillir de nouvelles activités.

Cette zone et son extension se situent à l'extérieur du village, le long de la route départementale n°100.

2. L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

① Préserver les milieux naturels et le paysage

Le territoire d'Assencières présente un paysage essentiellement composé d'étendues agricoles et de quelques unités boisées.

Le PLU s'attache à préserver l'espace agricole et à protéger les boisements identifiés sur le territoire.

② Prendre en compte les risques

Une partie du territoire communal est identifiée en zone inondable. Aussi, le PLU prévoit de limiter et d'encadrer la construction dans ces zones. C'est pourquoi la zone INAa prévue au POS au lieu dit « Les Clots » n'est pas reportée au PLU.

③ Pérennisation des activités agricoles

Les cultures sont importantes dans l'économie locale et jouent un rôle dans l'identité paysagère. Le PLU, en délimitant une zone A, préserve l'activité agricole.

TROISIÈME PARTIE

LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

1. LA COMPATIBILITÉ AVEC LES LOIS ET DOCUMENTS D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

A. La compatibilité avec les lois d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs et les mesures prises dans ce Plan Local d'Urbanisme, dont le recours a été exposé tout au long des chapitres précédents, sont conformes aux prescriptions de l'article L.121-10 suivant :

"Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant, d'une part, de limiter l'utilisation de l'espace, de préserver les activités agricoles, de protéger les espaces forestiers, les sites et les paysages naturels ou urbains, de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques et d'autre part, de prévoir suffisamment d'espaces constructibles pour les activités économiques et d'intérêt général, ainsi que pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat"

Les dispositions du présent article valent Loi d'Aménagement et d'Urbanisme au sens de l'article L.111.1.1 du présent Code.

B. La prise en compte du porter à connaissance de l'Etat

Le PLU prend en compte l'ensemble des contraintes et des objectifs exposés dans le porter à connaissance de l'Etat.

Le Plan Local d'Urbanisme d'Assencières respecte les servitudes d'utilité publique annexées au présent dossier.

2. LES JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS DU PLU

A. La surface des zones

(en hectares)

ZONES	PLU
Zone UC	20ha 60a 00ca
Zone UY	4ha 10a 00ca
Zone IAUc	2ha 46a 14ca
Zone IAUY	6ha 50a 54ca
Zone IIAUc	3ha 19a 02ca
Zone A	710ha 00a 00ca
TOTAL	746ha 85a 70ca

B. Présentation et justification des zones

1. Les zones Urbaines

Les zones Urbaines sont dites "Zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le PLU d'Assencières comporte deux zones urbaines : UC (*village + secteur récent*), UY (*activités*).

a. Caractéristiques de la zone UC dans le PLU

La zone UC recouvre le centre ancien du village et les extensions récentes de la commune. Elle est destinée principalement à l'habitat individuel. Elle peut également accueillir les commerces, services et activités non polluantes.

Une partie de la zone présente des risques d'inondation.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS :

Dans le POS, la zone Uc couvrait le centre ancien et les extensions plus récentes.

Il n'y a pas de différence entre la zone Uc du POS et la zone Uc du PLU.

Occupation du sol

L'aménagement, les extensions et la transformation des exploitations agricoles sont autorisés à condition qu'elles soient existantes, afin de prendre en compte l'activité existante.

Forme urbaine

Par rapport au chemin départemental n°8 et à la route départementale n°100, les bâtiments doivent être implantés :

- en retrait de l'alignement, pour des raisons de sécurité.

Par rapport aux autres voies publiques et voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique, les bâtiments doivent être implantés en retrait de l'alignement, à une distance minimale de 3 mètres. Ceci dans le but de respecter le caractère général des secteurs les plus anciens.

Ces dispositions peuvent être modifiées pour l'implantation des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Tout point d'un bâtiment d'habitation doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut.

Toutefois, des constructions en limite séparative sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions quasi équivalentes,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Ces mesures visent à apporter une composition homogène du tissu urbain et à respecter le paysage du centre historique composé essentiellement de parcelles étroites et densément bâties.

Aspects extérieurs

Ces dispositions visent à conserver l'identité d'Assencières

1) La Forme

- Les toits doivent avoir au minimum deux pans.
- Néanmoins, les bâtiments annexes et dépendances (garages, remises, abris de jardin) peuvent avoir un toit à un seul pan.
- La pente des toitures des bâtiments doit être comprise entre 30 et 50 degrés.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage exclusivement professionnel.

- Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude qui ne peut être inférieure à 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.
- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas de la voie, les planchers bas de rez de chaussée peuvent être au niveau de la voie.

2) Les Matériaux et Couleurs

- Les tons des murs et de toute menuiserie, boiserie, doivent s'harmoniser avec ceux des constructions de la zone.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux de couverture doivent s'harmoniser avec ceux des constructions avoisinantes ; les couvertures en chaume et en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.
- D'autres dispositions peuvent être autorisées si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturel ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3) Les Clôtures

Les murs en éléments préfabriqués sont interdits.

Les clôtures doivent être :

- soit de grillage,
- soit d'une haie vive doublée ou non de grillage,
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 mètres surmonté d'un dispositif à claire-voie,
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres

La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 mètres. Cette hauteur est ramenée à 1 mètre dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours

b. Caractéristiques de la zone UY dans le PLU

La zone UY correspond à la partie urbanisée de la commune destinée à recevoir des activités économiques.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS

Dans le POS, deux zones UY étaient présentes : l'une est à l'est du village, l'autre plus excentrée à l'est. Elles étaient destinées aux activités économiques.

La Commune a fait le choix de regrouper l'activité économique autour de l'usine de déshydratation, site plus éloigné du village présentant moins de nuisances et de risques pour les habitants et d'abandonner la zone UY proche du village.

L'usine de déshydratation la CADRA génère un périmètre d'isolement des installations présentant des risques technologiques (silos) de 25 mètres.

Occupation du Sol

1) En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées, afin de ne pas mélanger habitat/activité présentant des risques.

2) En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

3) En ce qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation pourraient être admises,
- Les installations classées soumises à déclaration.

Forme urbaine

Les constructions doivent être implantés à au moins 5 m de l'alignement des voies publiques ou des voies privées susceptibles d'être ouvertes à la circulation publique.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative moyennant des mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),

Tout point d'un bâtiment non implanté en limite séparative doit être éloigné de cette limite d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel jusqu'à l'égout du toit le plus haut. Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci.
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente,
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Aspects extérieurs

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

1) La Forme

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

2) Les Matériaux

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

3) Les Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grillage,
 - soit d'une haie vive doublée de grillage,
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

4) Les Équipements publics et d'intérêt collectif

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

2. Les zones à urbaniser (AU)

Peuvent être classées zone AU les secteurs à caractère naturel de la Commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les réseaux existants (voirie, eau, électricité) à la périphérie immédiate des zones ont une capacité suffisante pour desservir les futures constructions.

Dans le cas contraire, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones doit être subordonnée à une modification ou une révision du PLU.

Il existe deux types de zones :

- IAU : urbanisation à court terme (réseaux en périphérie de zone),
- IIAU : urbanisation à long terme (réseaux absents).

a. Caractéristiques des zones IAUC dans le PLU

La zone IAUC située dans le prolongement du village, le long de la RD100 d'une surface totale de 2ha 50a 00ca, représentent des zones d'extension à court et moyen terme à destination principalement résidentielle.

Le choix de la zone IAUC repose sur la continuité avec la zone agglomérée existante et sur la mise en place d'une liaison entre le village (Uc) et ces nouvelles zones. De plus, la partie ouest du village présente des risques d'inondation.

La première zone se situe dans le prolongement est du village sur des terrains sains permettant de densifier le village sans l'allonger.

La deuxième zone reprend une partie de la zone Uy prévue au POS, à proximité de l'habitat existant.

Analyse par rapport à l'ancien document du POS :

Dans le POS, une zone INAA était délimitée au Sud Ouest du village destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'au moins 5 logements devant être compatibles avec un schéma d'aménagement portant sur l'ensemble de la zone. Ce secteur a été abandonné puisqu'il présente des risques d'inondation et des difficultés d'accès.

Occupation du sol

1) En ce qui concerne les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions d'habitation et leurs annexes sont admises à condition qu'elles s'insèrent dans une opération d'aménagement. Cela permet que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone et que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.

2) En ce qui concerne les activités économiques :

- Les activités de commerce et de service.

3) En ce qui concerne les occupations, installations et travaux divers :

- Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux liés à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la présente zone.
- Sont interdits car non compatibles avec une zone d'habitat toutes constructions, installation ou occupation du sol pouvant engendrer des nuisances.

Forme urbaine et aspects extérieurs

1) La Forme

Les constructions nouvelles devront s'harmoniser avec les constructions existantes, les modalités vont être quasi les mêmes que celle appliquées à la zone UC.

2) Les Matériaux et Couleurs

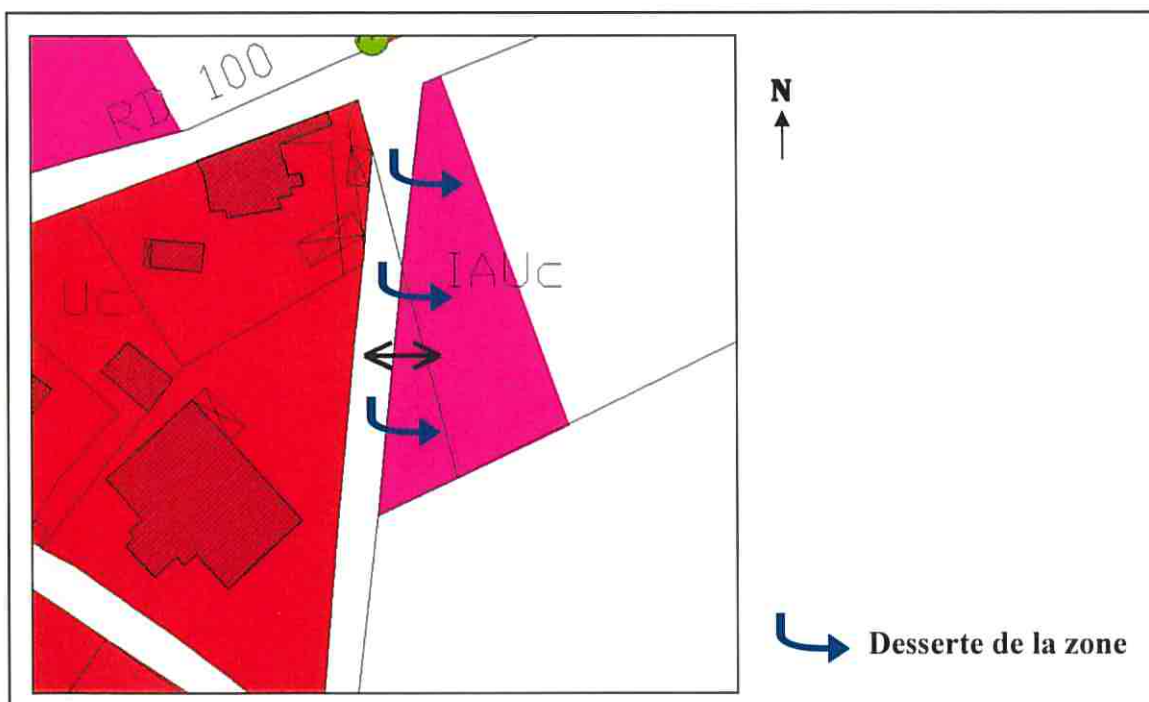
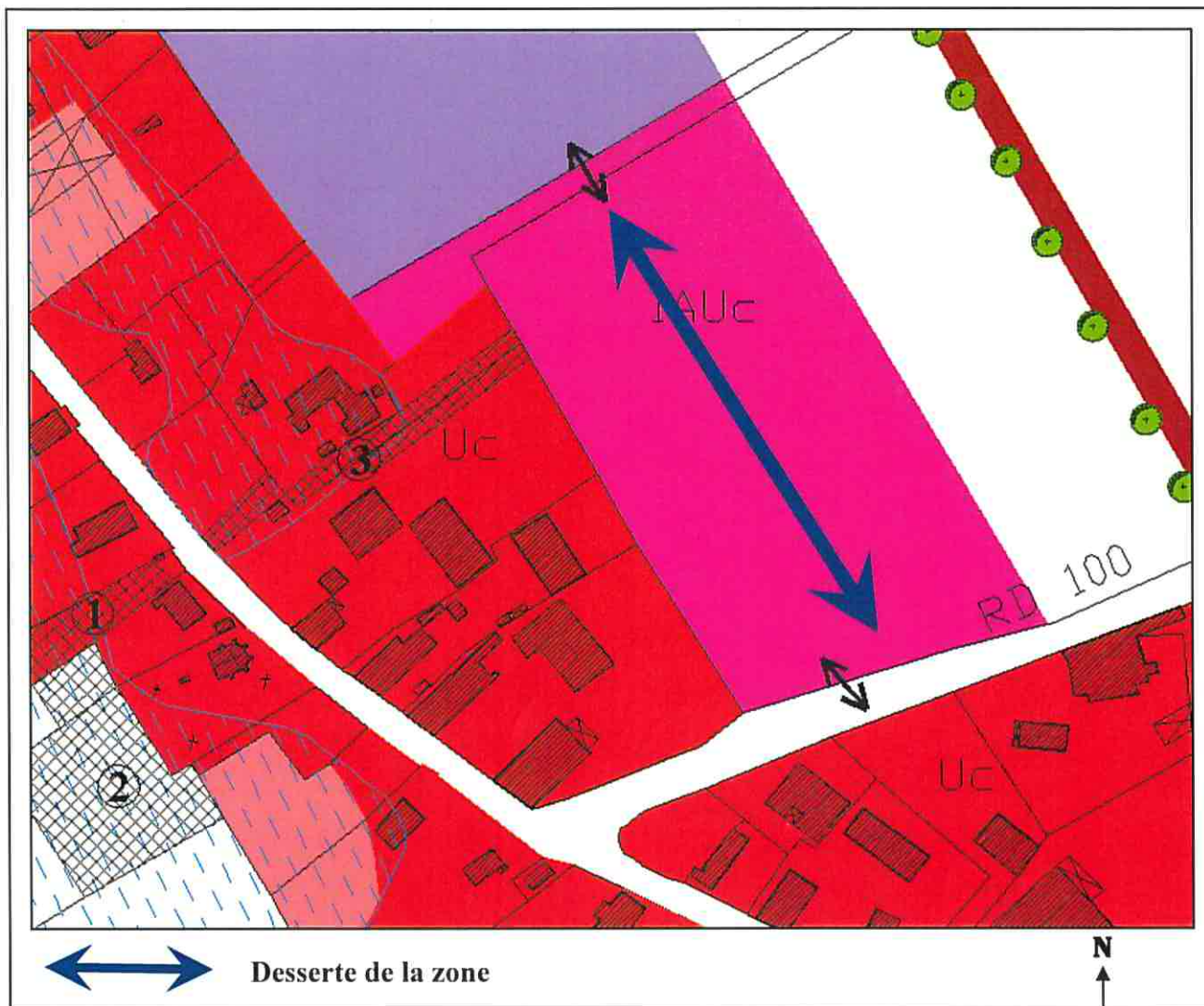
- Les chalets de bois sont interdits.
- Toitures :
 - Les toits doivent être au minimum de 2 pans
 - La pente des toitures des bâtiments doit être comprise entre 30 et 50 degrés.
 - Les couvertures en matériaux apparents brillants sont interdites.
- Les matériaux ne présentant pas un aspect suffisant de finition (tels que parpaings, briques creuses, etc.) doivent être enduits.

3) Les Clôtures

Lorsqu'elles sont projetées en bordure des emprises publiques, les clôtures pourront être constituées de grille, d'éléments en bois ou de grillage, doublées ou non de haies vives.

4) Les Équipements d'Intérêt Général

Les équipements d'infrastructures tels que château d'eau, transformateur, etc. ne devront pas avoir un effet d'opposition avec le site dans lequel ils s'insèrent. Leur examen devra s'effectuer dès le stade de leur localisation (volume, nature et tons de matériaux utilisés).



b. Caractéristiques de la zone IAUy dans le PLU

La zone IAUy est une zone destinée à l'extension urbaine future de la commune à vocation d'activités économiques.

Le choix de cette zone repose sur :

- une position excentrée par rapport au village dans un secteur où les enjeux paysagers se révèlent moindres,
- un accès direct et sécurisé sur la RD 100,
- pas de contraintes liés aux risques d'inondation.

Occupation du sol

1) En ce qui concerne les bâtiments :

- Les constructions d'habitation sont admises si elles sont nécessaires à la direction ou au gardiennage des activités autorisées.

2) En ce qui concerne les installations et travaux divers :

- Les dépôts et le stockage des matières dangereuses ou toxiques peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les dépôts de déchets, matériaux de démolition, ferrailles et carcasses de véhicules peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,
- Les affouillements et exhaussements du sol peuvent être admis à condition qu'ils soient liés et attenants à une activité autorisée dans la zone,

3) En ce qui concerne les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation pourraient être admises.
- Les installations classées soumis à déclaration,

Forme urbaine et aspects extérieurs

Les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) La Forme

Toute extension doit s'intégrer à la composition existante.

2) Les Matériaux

- Un plan détaillé des façades des bâtiments d'activités mentionnant les teintes projetées doit être joint à toute demande de permis de construire.
- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits.
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.
- La reproduction, peinte ou dessinée, de matériaux est interdite.

3) Les Clôtures

- Les clôtures doivent être constituées :
 - soit de grillage,
 - soit d'une haie vive doublée de grillage,
 - soit d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 0,80 m surmonté d'un dispositif à claire-voie.
- Les murs pleins peuvent être autorisés lorsqu'ils répondent à des nécessités tenant à la nature ou au caractère particulier de l'activité installée.
- La hauteur totale des clôtures ne peut excéder 2 m. Elle est ramenée à 1 m dans les zones de visibilité à ménager à proximité des carrefours.

4) Les Équipements publics et d'Intérêt collectif

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, au paysage ou à l'intérêt des lieux avoisinants.



c. Caractéristiques de la zone IIAUc

Les zones IIAUc, d'une surface de 3ha 19a 02ca localisées dans le prolongement du village le long du chemin rural dit du Moulin et le long de la route départementale n°8 sont des zones d'extension de l'urbanisation à long terme, appelées également zones de réserve foncière.

Elles ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation qu'après Modification ou Révision du Plan local d'Urbanisme. D'ici là, ces terrains doivent conserver leur vocation agricole.

Aucune construction n'est admise dans cette zone.

3. La zone Agricole

a. Caractéristiques de la zone A dans le PLU (710 hectares environ)

Les zones agricoles sont des zones de protections des ressources naturelles de la Commune.

Ces zones ont donc pour vocation d'accueillir les activités agricoles.

La zone A, agricole, reprend le tracé de la zone NC

Analyse par rapport à l'ancien document du POS :

Dans le POS, la zone agricole (NC) couvrait une large partie du territoire agricole d'Assencières.

Occupation des sols

1) En ce qui concerne les opérations d'aménagement :

- Les activités industrielles, artisanales ou commerciales de toute nature sont interdites à l'exception de celles liées aux activités agricoles ou forestières.
- Les bâtiments et les activités liés aux activités para-agricoles (silos, collecte, stockage,...) sous réserve qu'ils prennent en compte la sécurité propre à leur implantation.

2) En ce qui concerne les bâtiments :

- Les bâtiments à usage d'habitation à condition qu'ils soient liés à l'activité agricole.

Forme urbaine

Implantation par rapport aux voies publiques

- au moins 10 m de l'alignement, pour garantir la sécurité routière aux abords des routes communales et départementales.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant s'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celles-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Tout point d'un bâtiment doit être éloigné des limites séparatives d'une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur mesurée à partir du sol naturel avec un minimum de 4 mètres.

Des constructions en limites séparatives sont autorisées :

- soit pour édifier des bâtiments jointifs de dimensions quasi équivalentes,
- soit pour édifier des bâtiments ne dépassant pas 4 mètres à l'égout du toit le plus haut.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur un bâtiment existant lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'aggraver la non-conformité du bâtiment par rapport à celle-ci,
- à la reconstruction d'un bâtiment détruit par sinistre lorsque la configuration du terrain rend leur respect impossible ou empêche la reconstruction d'un bâtiment d'une importance équivalente.

Aspect extérieur

Les règles concernant l'aspect extérieur ayant trait aux constructions à usage d'habitation sont similaires aux prescriptions de la zone UC.

1) Forme

- Les toits doivent avoir au minimum un pan pour les bâtiments et deux pans pour les habitations,
- Néanmoins, les bâtiments annexes (garages, remises, abris de jardins) peuvent avoir un toit à un seul pan s'ils sont accolés à un autre bâtiment,
- La pente des toits doit être à 30 et 50 degrés. Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments à usage exclusivement professionnel.
- Toute extension d'un bâtiment doit s'intégrer à la composition existante,
- Le niveau du plancher habitable inférieur ne peut excéder une cote d'un mètre au dessus du sol, mesurée au point le plus déterré de la construction et la pente des remblais par rapport au terrain naturel ne doit pas dépasser 15%.

Les planchers bas du rez-de-chaussée doivent être à une altitude qui ne peut être inférieure à 0,5 mètre au-dessus du terrain naturel dans la zone inondable correspondant aux remontées de nappes phréatiques, sources, eaux de ruissellement telle qu'elle est représentée sur le plan de zonage.

2) Matériaux et couleurs

- Les teintes vives et le ton blanc intégral sont interdits,
- Les tons des matériaux doivent s'harmoniser avec ceux du paysage environnant,
- Les matériaux destinés par construction à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

3) Équipement d'intérêt général :

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à ce site urbain et aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

C. Les dispositions diverses

1. *Les Espaces Boisés Classés (EBC)*

Les espaces boisés qui sont reportés au Plan Local d'Urbanisme en « Espaces Boisés Classés à conserver » sont soumis aux dispositions suivantes :

- les demandes de défrichement sont irrecevables,
- les coupes et abattages sont soumis à l'autorisation du maire,
- le classement interdit tout changement, la protection ou la création des boisements (article L.130-1 du Code de l'Urbanisme).

Il ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au code de l'urbanisme (articles L.130-1 à L.130-6 et R.130-1 à R.130-14).

	PLU
Surface EBC en hectares	25ha 03a 49ca

2. *Les emplacements réservés*

Les collectivités (Etat, Commune, Département) qui ont besoin de terrains pour réaliser des équipements publics peuvent utiliser la procédure de l'emplacement réservé (code de l'urbanisme : L.123-9, L.123-18 et R.123-2).

Ce sont des espaces destinés à recevoir des **équipements collectifs**. Le but est de garantir la disponibilité des terrains concernés. La **construction** est donc **interdite sur les terrains**, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé dans un Plan Local d'Urbanisme.

Le propriétaire de l'emplacement peut mettre en demeure la Commune d'acheter son terrain. La Commune a un an pour se prononcer et pendant ce délai, l'emplacement peut faire l'objet d'une acquisition amiable.

A défaut d'accord à l'expiration du délai d'un an, le bénéficiaire de la réserve ou le propriétaire peut saisir le juge de l'expropriation. Celui-ci prononce le transfert de propriété et fixe le prix selon les mêmes règles qu'en matière d'expropriation.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an aucun accord amiable n'est intervenu et s'il n'y a pas eu de saisine du juge par le bénéficiaire ou le propriétaire, celui-ci peut adresser au Maire une mise en demeure de lever la réserve.

Un mois après cette mise en demeure si aucune personne publique ne s'est portée acquéreur, la réserve n'est plus opposable au propriétaire ni au tiers.

Liste des emplacements réservés :

N° d'ordre	1
Objet	Création d'un accès
Surface	759 m ²
Localisation	Lieu dit « Les Clots » perpendiculaire à la RD 8
Bénéficiaire	Commune

N° d'ordre	2
Objet	Création d'une zone de loisir
Surface	2 985 m ²
Localisation	Lieu dit « Les Clots » à l'arrière de l'Église
Bénéficiaire	Commune

N° d'ordre	3
Objet	Création d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales et chemin piétonnier
Surface	1 488 m ²
Localisation	Lieu dit « Les Clots » perpendiculaire à la RD 8
Bénéficiaire	Commune

N° d'ordre	4
Objet	Réseau d'évacuation des eaux pluviales
Surface	1 188 m ²
Localisation	Le long de la voie de chemin de fer
Bénéficiaire	Commune

3. Les plans d'alignement

Un plan d'alignement est en vigueur le long de la RD n°8 qui traverse le village.

QUATRIÈME PARTIE

LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES MESURES PRISES POUR LA PRÉSERVATION ET SA MISE EN VALEUR

1. LES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

A. L'évolution des zones bâties

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit une augmentation de la superficie urbanisable, 2,4614 hectares à vocation résidentielle à court et moyen terme et 3,1902 hectares à plus long terme ainsi que 6,5054 hectares (IAUy) destiné aux activités, soit un total de 12,1570 hectares. Cette surface représente 1,63% de la Surface Agricole Utile ce qui est très faible.

L'extension de l'agglomération se réalise sur des zones agricoles, mais dans la continuité du bâti actuel et de façon particulièrement limitée.

Le PLU permet à la Commune d'assurer son développement futur grâce à la mise en place de ce nouveau contexte foncier.

En planifiant sur le long terme la localisation des zones d'habitat, le PLU permet de préserver le cadre de vie car :

- il distingue physiquement les zones résidentielles des zones de risques et de nuisances,
- il propose des zones d'extension, réfléchies qui concentrent la construction dans un programme d'ensemble économe de l'espace,
- il limite les extensions urbaines et préserve donc les zones naturelles périphéries du mitage progressif.

De plus, les zones inondables identifiées à l'intérieur du village comme à l'extérieur ne sont pas classées en zone à urbaniser.

B. L'évolution des zones agricoles

Le PLU préserve les terres agricoles en les classant en zone A, où les constructions se limitent aux activités liées à l'agriculture.

L'ouverture de nouveaux terrains à l'urbanisation aura un impact limité sur les zones agricoles puisque l'extension de l'urbanisation affectera à long terme 1,63% de la Surface Agricole Utile.

C. La synthèse de l'impact environnemental du PLU révisé

Effets "négatifs" du PLU révisé	Effets "positifs" du PLU révisé
Faible réduction de l'espace agricole	Préservation des espaces boisés classés
Augmentation des déplacements pendulaires	Préservation du village
	Préservation et mise en valeur de l'activité agricole
	Possibilité de développer l'activité économique
	Planification du développement résidentiel

2. LES MESURES DE PRÉSERVATION ET DE MISE EN VALEUR

Le PLU préserve et met en valeur de nombreux éléments du patrimoine (naturel ou architectural) d'Assencières.

A. Le maintien de l'urbanisation dans l'enveloppe actuelle

La répartition des zones d'urbanisation future permet d'éviter une urbanisation périphérique, consommatrice d'espace. Les zones IAUC viennent s'inscrire en cœur du tissu bâti. Seule une zone IIAUC se trouve en frange de village, mais elle se raccroche à un lotissement et ne présente pas d'impacts visuels forts dans le paysage.

B. Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC)

Les unités boisées identifiées et représentatives situées sur la Commune font l'objet d'un classement en Espaces Boisés Classés. Les boisements remarquables éparses sur le territoire et à l'entrée du village (Nord Ouest).

C. La préservation de l'espace agricole

Le classement en zone agricole des terres qui présentent à Assencières un potentiel d'outil pour le monde agricole.