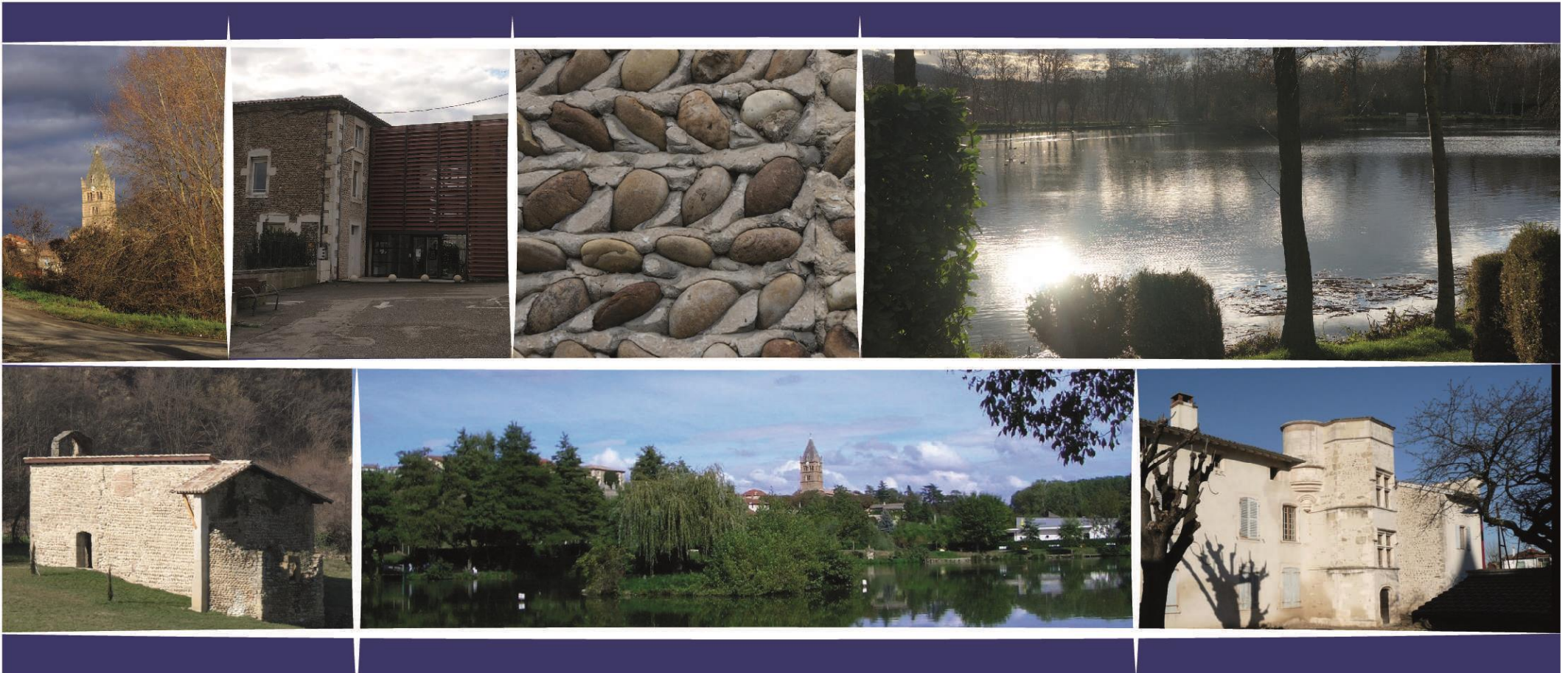
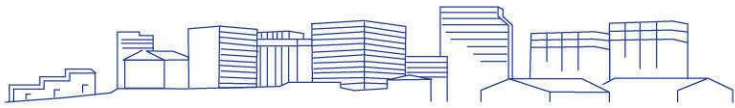


Commune d'Anneyron

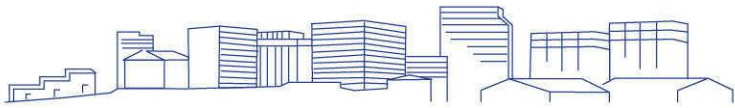


Plan Local d'Urbanisme



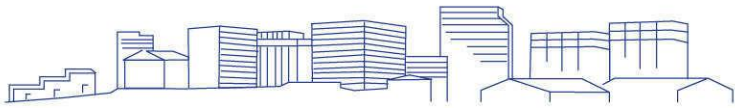
SOMMAIRE

1	L'ambition générale : favoriser un développement qualitatif	4
2	Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies	5
3	Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites	7
4	Organiser la structure urbaine en reliant les polarités de la commune et en actant la déviation	11
5	Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leurs évolutions.....	12
6	Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique	13
7	Poursuivre la valorisation du cadre de vie	19
8	Valoriser le patrimoine naturel	21



Le contenu du PADD est défini par le code de l'urbanisme, le PADD du PLU de la commune d'Anneyron correspond à ce contenu de la façon suivante :

Le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme définit	Chapitres du PADD traitant la thématique
<i>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</i>	Chapitres 1, 2, 3, 5, 7, 8
<i>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</i>	Chapitres 1, 2, 4, 5, 6, 8
<i>Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.</i>	Chapitre 3



1 L'ambition générale : favoriser un développement qualitatif

La commune d'Anneyron est un pôle attractif à l'échelle locale, à l'articulation entre la vallée du Rhône et la plaine Bièvre-Valloire. Ce contexte a conduit à un développement résidentiel relativement élevé en lien avec le desserrement démographique des agglomérations voisines et avec la très bonne accessibilité de la commune depuis la vallée du Rhône.

En accompagnement de ce développement résidentiel la commune a développé des équipements structurants qui ont été renforcés ces dernières années (MARPA, pôle médical, écoles, médiathèque ...). Ces équipements et les projets en cours sont en capacité de répondre aux besoins des habitants au-delà de la seule échelle communale.

La commune constitue un pôle d'emplois non négligeable. En effet, Anneyron est une commune de tradition manufacturière, avec de nombreuses entreprises structurantes pour le Nord Drôme et des projets de développements portés par la communauté de communes, ou à l'échelle du SCOT.

Le SCOT reconnaît ce rôle structurant d'Anneyron dans l'armature territoriale, et inscrit la commune dans le système d'agglomération de Roussillon - Saint-Rambert d'Albon, avec des objectifs de production de logements accrus.

Dans ce contexte, le PLU doit permettre de répondre à ces différents enjeux de développement tant sur le plan résidentiel qu'économique dans un équilibre avec la qualité du cadre de vie.

Il s'agit de :

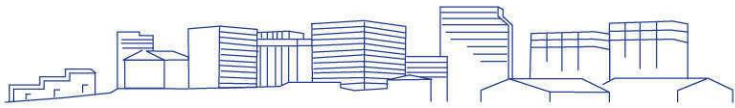
- Favoriser une production de logements accrue dans le cadre des orientations prévues par le SCOT ;
- Favoriser le renouvellement du parc de logements anciens, dans le bourg mais aussi dans les hameaux et l'espace rural ;

- Adapter les typologies d'habitat aux besoins du territoire et aux aspirations de la population à accueillir ;
- Accompagner les besoins des habitants par le maintien, l'adaptation et le renforcement de l'offre en équipements et services ;
- Encadrer les possibilités de développement économique pour maintenir et développer l'emploi en équilibre avec le développement démographique ;
- Soutenir l'offre commerciale de proximité dans un contexte de forte concurrence de la vallée du Rhône ;
- Valoriser l'attractivité de la commune en s'appuyant sur la qualité de son patrimoine bâti, paysager, naturel.

Ce développement renforcé est recherché dans un équilibre avec :

- La préservation des espaces agricoles qui constituent à Anneyron un véritable point d'appui au développement économique ;
- La préservation des espaces naturels et plus particulièrement ceux présents le long des cours d'eau et des collines boisées,
- La valorisation du cadre paysager : la construction du paysage des nouvelles entrées de ville, la reconquête du tissu urbain du centre suite à l'aménagement de la déviation, la qualité des zones d'activités, la poursuite de la requalification des espaces publics...
- L'organisation d'un fonctionnement urbain facilitant les accessibilités des pôles d'animation de la commune ;
- Les capacités d'investissements dans les réseaux, voiries, équipements, les transports en commun.

Le projet communal raisonne à une échéance d'une douzaine d'années, mais les orientations du PLU ont pour ambition de préparer l'avenir au-delà de cet horizon.



2 Rechercher une production accrue de logements dans une diversification des typologies

Rappel des constats

La commune d'Anneyron a connu une croissance continue liée à son attractivité, mais avec une production de logements en deçà des objectifs du SCOT (production minimale de 9 logements/1000 habitants/an).

La commune est caractérisée par une forte proportion d'habitat individuel de grande taille, alors que les besoins vers les petites typologies (jeunes et personnes âgées) sont importants.

Enfin les logements vacants représentent un volume faible. Cette proportion de l'ordre de 7% correspond à une vacance de rotation du marché. Les logements vacants ne peuvent être considérés comme un gisement majeur pour la production future de logements.

Orientations du PLU

Une croissance démographique à maintenir dans la recherche d'une diversité générationnelle

Le projet communal s'appuie sur une croissance démographique équivalente à celle des dernières années avoisinant 1.2 % /an.

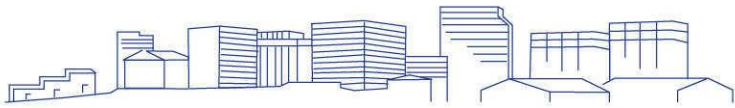
Dans cette dynamique, le PLU doit permettre de favoriser l'implantation des jeunes ménages et des jeunes en décohabitation. Le vieillissement démographique s'est aussi installé et nécessite un accompagnement par le développement d'une offre en logements adaptée, à proximité immédiate des services, commerces et des équipements.

Une production de logements accrue plus variée et qualitative

Il s'agit à travers cette orientation de retenir un scénario de production de logements qui doit permettre :

- De répondre aux besoins globaux générés par le desserrement démographique, l'accroissement démographique et le renouvellement du parc de logements. Pour répondre à l'ensemble de ces besoins il est nécessaire de prévoir une production supérieure à 35/logements/an dans les proportions définies par le SCOT.
- D'intervenir sur la qualité de l'offre en termes de qualité résidentielle, de qualité des espaces de vie ;
- De diversifier les typologies à produire pour apporter une réponse aux besoins non satisfaits. Ainsi l'offre en logements doit être diversifiée. Deux produits peuvent être renforcés dans la production future :
 - L'habitat intermédiaire constitue un produit complémentaire à l'offre actuelle. Cette typologie permet de répondre aux besoins spécifiques des primo-accédants, des personnes âgées autonomes ou des ménages en recherche d'un produit plus urbain et de qualité.
 - L'habitat collectif de qualité proche des services en particulier pour les personnes âgées moins autonomes, et les jeunes en décohabitation familiale.
- De maintenir la production de produits individualisés vis à vis de ménages actifs à plus fortes capacités économiques, et pour conserver une structure familiale de la population.
- De renouveler l'offre locative et en particulier l'offre locative sociale, pour maintenir ce parc à un niveau de qualité correspondant aux aspirations actuelles de la population dans les proportions attendues du SCOT.

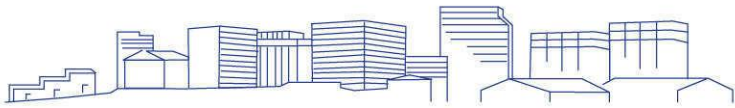
Le projet de PLU recherche un équilibre entre ces différentes typologies dans la production nouvelle.



L'attractivité résidentielle nécessite d'accompagner la production de logements par une recherche de qualité dans les constructions (qualité environnementale, efficacité énergétique, intimité, ensoleillement, vues, prolongements des logements par des espaces de vie extérieurs ...). Cette qualité doit aussi se retrouver dans les espaces d'accompagnement des logements (développement d'espaces verts résidentiels collectifs et privés, îlots calmes...). La place du végétal doit être renforcée dans les typologies urbaines et résidentielles à produire (intégrer dans les opérations de construction des espaces collectifs et privés végétalisés, favoriser un habitat bioclimatique).

Cette qualité est aussi recherchée dans le cadre de la reconquête du parc ancien du centre. En effet ce parc ne correspond plus aux besoins résidentiels. Son renouvellement progressif par démolition/reconstruction et par réhabilitation est un enjeu. Le PLU doit permettre d'offrir des conditions pour faciliter ce renouvellement.

Le renforcement de la qualité résidentielle du centre a été engagé avec l'îlot Rambaud. Cette dynamique doit être poursuivie et pourra nécessiter des opérations de recomposition urbaine afin de retrouver des espaces extérieurs qualitatifs pour les logements, des stationnements de proximité. Cette recomposition sera accompagnée et incitée par la poursuite de la requalification des espaces publics et en particulier par la requalification de l'axe rue Pasteur/Gambetta et des connexions vers cette artère centrale.



3 Maîtriser la consommation foncière en s'adaptant aux besoins de développement et à la réceptivité des sites

Rappel des constats

En ce qui concerne l'habitat, la commune d'Anneyron a connu des dynamiques proches de celles constatées au niveau national avec un développement de l'habitat pavillonnaire et une densification récente par des opérations d'habitat collectif.

Le bilan de la consommation foncière par l'urbanisation depuis 10 ans montre que l'utilisation de foncier en 10 ans a représenté une trentaine d'ha dont 19 ha pour l'habitat. Ce qui représente une densité moyenne de 11 logements/ha pour l'habitat.

Par ailleurs l'analyse des gisements fonciers a fait apparaître :

- Une large partie des tissus pavillonnaires est cohérente sur le plan des formes urbaines et des qualités paysagères
- Les espaces de renouvellement urbain ou le foncier nu existant dans l'enveloppe urbaine sont limités à environ 7 ha morcelés et peu mobilisables (taille réduite des parcelles ne permettant pas d'envisager une opération significative, morcellement foncier peu propice à la maîtrise opérationnelle etc.).

Orientations du PLU

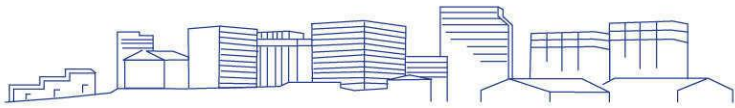
Le projet de développement passe par une mobilisation du foncier en fonction des contraintes du territoire et en proportion du projet démographique qui recherche une croissance renforcée.

Les objectifs chiffrés de maîtrise de la consommation foncière.

Il s'agit de développer une offre respectueuse des espaces agricoles, naturels et du caractère des paysages. Compte tenu de ces contraintes territoriales, la maîtrise de la consommation foncière est recherchée par une densification qualitative dans la production de logements, en priorité dans les enveloppes urbaines du bourg et des hameaux constitués, et en extension du bourg disposant des équipements et des structures en capacités suffisantes pour le renforcement de l'accueil de nouveaux habitants.

L'objectif chiffré de maîtrise de la consommation foncière est défini dans une approche de densité de construction. Aussi le développement de la commune est envisagé avec une densité globale qui cherche à se rapprocher de celle définie par le SCOT (soit 40 logts/ha) bien supérieure à celle connue depuis 10 ans, avec toutefois les modulations suivantes :

- Dans les secteurs urbains pavillonnaires constitués et homogènes et dans les hameaux, l'optimisation foncière sera recherchée, mais elle devra être maîtrisée en accord avec la cohérence du tissu bâti actuel (hauteurs limitées, espaces de pleine terre maintenus en proportions importantes...), et en accord avec les contraintes du fonctionnement urbain. Il s'agit de ne pas compromettre l'équilibre paysager et la qualité du cadre de vie. Ces secteurs présentent actuellement une densité inférieure à 15 logts/ha. Il ne saurait être question de déstructurer ces tissus bâtis, en particulier par des opérations disséminées sans maîtrise globale.



- Dans les secteurs opérationnels de taille significative en foncier nu et dans le centre historique où la densification passe par des opérations de renouvellement urbain, la densité de 40 logements/ha pourra être mise en œuvre globalement mais elle devra être déclinée en fonction de la diversification des typologies résidentielles recherchée.

L'approche purement comptable de maîtrise de la consommation foncière est donc une approche qui apparaît peu pertinente au regard de la cohérence des tissus bâtis et des paysages et de l'organisation urbaine.

La localisation des secteurs prioritaires de développement

Au-delà des chiffres, le mode d'aménagement est beaucoup plus important pour l'organisation et le développement de la commune.

Les disponibilités foncières en terrain nu inscrites dans l'enveloppe urbaine actuelle apparaissent insuffisantes pour répondre aux besoins démographiques et économiques. De plus ils ne sont pas mobilisables pour leur large majorité.

C'est pourquoi le projet communal distingue :

- **Le développement résidentiel à partir du renouvellement du tissu urbain : une priorité pour l'attractivité du centre**

La reconquête des espaces bâtis met en œuvre une complexité opérationnelle et financière. L'échéance opérationnelle peut donc être reportée en fonction de ces contraintes. Mais la requalification de ces sites est un enjeu majeur.

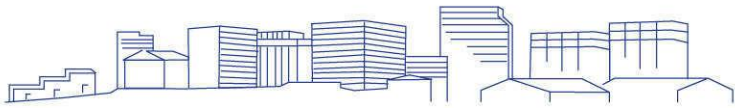
Le centre historique

Avec l'aménagement de la déviation, il constitue une priorité. Il est nécessaire de conforter la centralité en renforçant les qualités urbaines. Il s'agit d'améliorer les déambulations piétonnes, les espaces de chalandises des commerces, renforcer l'attractivité résidentielle. La requalification des espaces publics et les opérations de recomposition urbaine constituent les principaux leviers de mise en œuvre de cet objectif.

En particulier les tènements suivants sont susceptibles de se recomposer à terme :

- Le tènement laissé libre par la relocalisation de l'entreprise autocariste rue Jules Ferry ;
- L'ancienne coopérative fruitière entre la RD1 et l'Amphithéâtre ;
- Le tènement de l'entreprise Arnold – rue Pasteur notamment suite à la clôture de l'activité ;

Dans ces secteurs, il s'agit de développer une offre résidentielle de qualité pouvant intégrer des équipements, et avec pour certains (l'ancienne coopérative), éventuellement des activités de proximité permettant de renforcer le lien urbain avec le quartier de l'amphithéâtre.



- Les secteurs en foncier nu inscrits dans l'enveloppe urbaine

Le PLU différencie :

Les parcelles résiduelles et les potentialités de divisions parcellaires

Elles ne sont pas porteuses d'enjeux au regard de la réponse aux besoins démographiques. Ces tènements sont souvent situés dans des espaces à dominante pavillonnaire dont les typomorphologies et le cadre bâti sont homogènes et cohérents. Ces tènements sont aussi situés dans des secteurs où les réseaux et les accès ne sont pas toujours adaptés à un renforcement important du développement urbain. Les problématiques de ruissellement pluvial sont aussi localement importantes, et une imperméabilisation accrue par l'urbanisation n'est pas souhaitable.

Ce type de foncier caractérise aussi les capacités des hameaux constitués (Coussieux, Coinaud, Mantaille...), dans lesquels s'ajoute une dimension patrimoniale à prendre en compte (en particulier à Mantaille).

Pour ces raisons, ces tènements, bien que participant à la production de logements, ne sont pas amenés à se densifier de façon conséquente (hors comblement des espaces non bâtis situés à l'intérieur de l'enveloppe urbaine).

Les tènements de taille significative inscrits dans l'enveloppe urbaine

Les sites du bourg

Ils représentent peu de capacités :

Le tènement sous l'entreprise Rodet, à proximité des entreprises est prioritairement destiné à faciliter le desserrement des espaces d'accueil économique adjacents. Toutefois en fonction des évolutions économiques dans le temps du PLU, la commune pourra le réaffecter à un développement résidentiel.

Les tènements rue Guette Diner et Ex entreprise ARNOLD Rue Pasteur, constituent un secteur potentiel pour l'accueil résidentiel et permettront à terme de développer une opération de constructions intégrant les différentes typologies de logements recherchées.

- Les secteurs en foncier nu en extension de l'enveloppe urbaine du bourg

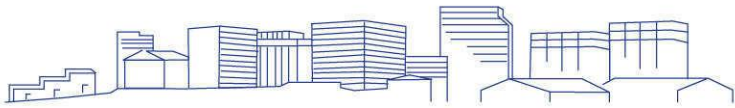
Pour répondre aux besoins de production de logements le PLU envisage un développement sur des tènements en greffe du bourg, les secteurs suivants (non exclusifs d'autres secteurs) apparaissent adaptés pour accueillir un renforcement de l'habitat :

- La poursuite de l'extension Nord à partir de l'amphithéâtre ;
- Le tènement en dent creuse entre les deux opérations d'ensemble existantes au secteur des Groubons
- Le secteur des Buis.

Ces secteurs en fonction de leurs capacités en termes de paysage, de fonctionnement urbain, et de la diversité de l'habitat rechercheront une optimisation dans l'utilisation du foncier.

- Les autres tènements inscrits hors de l'enveloppe des hameaux constitués

Ces autres secteurs en foncier nu ne sont pas considérés comme des secteurs de développement résidentiel, dans le respect des orientations du SCOT, et en raison des conditions localement insuffisantes en matière de réseaux, voiries et équipements.



4 Organiser la structure urbaine en reliant les polarités de la commune et en actant la déviation

Rappel des constats

La commune d'Anneyron présente une structure urbaine particulière avec :

- Un bourg centre fédérateur et des hameaux constitués (Mantaille, Coussieux, Coinaud) dont certains étaient d'anciens villages avec leurs propres équipements.
- Des diffusions urbaines linéaires le long des voies départementales.

L'ouverture de la déviation a profondément modifié les opportunités de fonctionnement du bourg.

Anneyron bénéficie aussi de transports en commun qui relie la commune à la gare de St Rambert d'Albon.

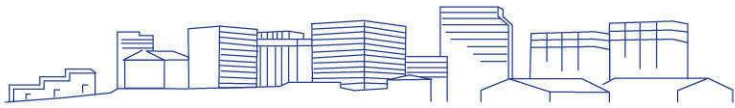
Orientations du PLU

Il s'agit de structurer le développement urbain et les déplacements par les axes suivants :

- Relier les polarités attractives de la commune dans des parcours structurants offrant des modes alternatifs à la voiture (centre élargi, zone d'activités de la Plaine, espace de loisirs de l'étang...). Afin de limiter l'impact des déplacements automobiles sur le fonctionnement urbain, la poursuite du réaménagement progressif des axes structurants, est envisagé. Cet objectif se conçoit avec un plus grand partage de leurs usages entre modes doux et les modes motorisés.

A ce titre plusieurs axes sont particulièrement porteurs d'enjeux de requalification : la poursuite du réaménagement de la rue centrale depuis la zone de la Plaine, le réaménagement des axes Nord Sud (Ferry, Lachal, Epinouze, les parcours piétonniers entre la place Rambaud, et la place Camille Gervais...)

- Renforcer et mailler les modes doux entre les usages quotidiens et les parcours de loisirs. En particulier le renforcement de la lisibilité de l'accès à la zone de loisirs de l'étang et les liaisons avec les chemins de randonnées sont recherchés.
- Réduire la maille urbaine à l'échelle du piéton dans les nouveaux aménagements. Pour cela les opérations de constructions et d'aménagement renforceront la perméabilité urbaine en limitant les systèmes en enclaves ou impasses.
- Favoriser les mobilités alternatives à l'autosolisme en développant des aires de covoiturage, des espaces d'intermodalité, notamment aux abords de la déviation.
- Développer à terme l'offre en branchement électrique des places de stationnement notamment sur les parkings publics et dans les zones d'activités.
- Poursuivre une gestion adaptée des capacités de stationnement du centre favorisant son accessibilité et la fréquentation commerciale. Notamment la densification résidentielle devra prévoir des capacités de stationnement en capacités suffisantes pour ne pas impacter l'espace public.
- Concernant le développement des transports en commun, la commune réaffirme son souhait de renforcement des lignes dans le cadre du développement de l'agglomération St Rambert d'Albon/Roussillon conformément aux travaux du SCOT.



5 Poursuivre le renforcement de l'offre en équipements, services et loisirs et favoriser leurs évolutions

Rappel des constats

La commune dispose d'équipements conséquents permettant de répondre globalement aux besoins démographiques. Ces équipements constituent un point d'appui pour l'attractivité communale. Il s'agit de favoriser leur maintien, leur développement et leur évolution.

La commune a engagé avec la Marpa, le centre médical, la médiathèque, l'école maternelle, une requalification de l'offre en équipements qu'il s'agit de poursuivre.

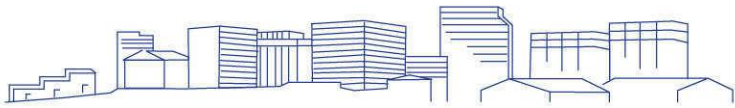
Orientations du PLU

Le PLU devra permettre le renforcement, l'évolution ou la relocalisation des équipements existants et l'accueil de nouveaux équipements afin de répondre aux besoins de la population et aux différentes fonctions de la commune.

Plus particulièrement, les premiers besoins et enjeux constatés, non exclusifs d'autres besoins se faisant jour ultérieurement concernent :

- La MFR et en particulier la réponse aux besoins liés à l'hébergement des étudiants ;
- L'évolution du gymnase ;
- L'évolution et/ou la relocalisation de la salle des fêtes ;
- L'extension du cimetière ;
- La relocalisation éventuelle des services techniques ;
- L'accompagnement du développement démographique par des équipements de proximité (sportifs, périscolaires, socio-culturels etc.) ;

- Le renforcement de l'offre en activités et équipements de loisirs et de tourisme. En particulier le site de l'étang accueille actuellement le boulodrome, et des activités de loisirs de pêche. Ce pôle de loisirs est amené à se renforcer pour accueillir des équipements d'intérêt public et notamment sportifs, des pistes et installations de plein air liées aux loisirs.
- La poursuite du renforcement de l'armature numérique est une volonté communale, mais dépend d'une structure départementale. Les zones d'activités, dans le cadre de l'accueil d'activités sont particulièrement concernées, et devront prioritairement bénéficier de cet équipement.



6 Conforter les emplois locaux et l'attractivité économique

Rappel des constats

La commune d'Anneyron possède une capacité à offrir des emplois qui se traduit par un ratio emplois/actifs occupés résidant sur la commune de 1,03 (plus élevé que sur la communauté de communes). Le diagnostic a permis d'identifier de nombreux besoins d'extension ou de relocalisation des activités existantes.

Certaines entreprises phares de la commune, ont pour certaines subi les effets des difficultés économiques, ou de réorientations des groupes dont elles dépendent.

Il est donc nécessaire de favoriser le développement des activités en proportion du développement démographique et tendre au maintien des équilibres entre emplois et habitants.

Les zones d'activités de la commune sont diverses :

- Des sites historiques aujourd'hui inscrits dans le tissu urbain du bourg avec les contraintes fonctionnelles que cela peut représenter,
- Les zones d'activités de proximité comme la zone de la plaine,
- Les zones structurantes à l'échelle de la CCPDA et en conformité avec les orientations du SCOT.

Anneyron dispose aussi d'une armature commerciale de proximité partagée entre le centre bourg et le pôle « intermarché »

L'agriculture constitue aujourd'hui une activité économique majeure, source d'une forte valorisation dans laquelle les circuits courts se renforcent.

La filière touristique s'est développée et bénéficie d'un positionnement sur les loisirs de proximité et l'itinérance qui peut être renforcé.

Orientations du PLU

Le développement économique est un axe important du PLU d'Anneyron. L'objectif est de renforcer les capacités d'accueil économiques. Pour cela le PLU distingue les sites d'accueil suivants (de façon non exhaustive) :

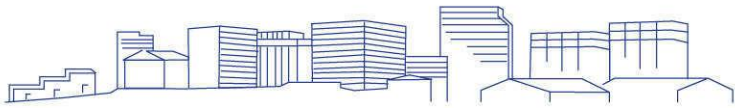
Le secteur de production industrielle et artisanale

- La zone de la Plaine

C'est un secteur prioritaire de développement. La zone a une vocation artisanale et de service mais également commerciale, pour certaines activités excluant les commerces de proximité. En effet, en pleine compatibilité avec le SCOT actuel, les commerces de proximité doivent en priorité être implantés dans le tissu urbain du centre bourg. La zone doit en revanche pouvoir accueillir des activités commerciales nécessitant une surface de vente relativement importante, lesquelles ne peuvent trouver à s'implanter dans le secteur centre bourg, étant rappelé que le commerce de proximité ne requiert pas de surface de vente importante. L'objectif est donc de fixer un seuil minimal de surface de vente nécessaire pour qu'une activité commerciale puisse s'implanter dans ce secteur.

L'aménagement de la zone doit intégrer :

- Une densification dans l'utilisation du foncier ;
- Le renforcement de la qualité d'accueil : au niveau des aménagements paysagers, mais aussi au niveau des services aux entreprises ;
- Un renforcement de son accessibilité depuis le centre bourg pour faciliter les synergies avec les commerces du bourg ;



- La zone de Rapon

Le site doit permettre une évolution/extension des entreprises existantes. Un développement de ce secteur est avéré pour répondre aux besoins à l'échelle de la Communauté de Communes Porte de DromArdèche, le PLU doit faciliter son renforcement.

De plus il a été acté un nouvel échangeur d'autoroute à proximité qui permettra une accessibilité renforcée des ZAE du Nord Drôme. Cette infrastructure va permettre une desserte renforcée de la zone du Rapon.

- Le secteur « dit Lafuma »

La diversification du site a déjà été engagée, il s'agit d'accompagner les mutations de cette entreprise, en lui permettant de conserver au maximum l'activité sur la commune. Notamment le développement du concept magasin d'usines déjà engagé pourra se renforcer au regard de l'attractivité touristique que cela génère.

- Les autres entreprises situées dans et hors des zones d'activités

Elles doivent aussi pouvoir trouver des conditions permettant leur développement. Le PLU doit autoriser leurs extensions et leurs évolutions.

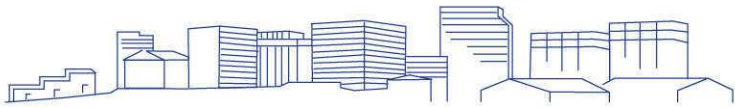
- Le secteur de « Parc d'activités AXE 7

Cette zone est identifiée à l'échelle du SCOT comme un secteur 'intérêt métropolitain. Elle concerne plusieurs communes et nécessite un aménagement par phases. Le PLU d'Anneyron, prend en compte cette orientation. Il est envisagé une réalisation en plusieurs phases : une première zone ouverte pour répondre aux besoins CCPDA et une zone fermée à ouvrir ultérieurement. La priorité est donnée à l'accueil de projets industriels, logistiques, créateurs d'emplois et de valeur ajoutée ou de service à l'industrie avec des services de qualités, un aménagement paysager respectueux des espaces naturels et agricoles ainsi qu'une grande fluidité d'accès.

Aussi cette zone doit conserver une vocation industrielle, logistique et de services. Elle n'est pas destinée à recevoir des commerces.

Le secteur tertiaire et les services

Il est nécessaire de favoriser l'accueil d'activités tertiaires et les services pour diversifier l'économie et les sources d'emplois. Outre le secteur de la Plaine, l'offre foncière pourra être complétée par des implantations en centre-bourg.



Le secteur commercial

La priorité est donnée au centre où la commune a amorcé le renouvellement de l'offre commerciale dans le cadre d'une recomposition urbaine de la place Rambaud.

Sur des linéaires structurants, du centre le projet communal est de maintenir des rez-de-chaussée consacrés aux activités d'animation de la ville (commerces, services, équipements, artisanat de proximité, activités touristiques, ...).

Parallèlement la commune accompagnera cette requalification commerciale par le réaménagement des espaces publics (places, espaces de déambulation accessibles). Les outils fonciers ou opérationnels (de type préemption) pourront aussi être mis en œuvre pour atteindre ces objectifs.

Le développement du pôle commercial d'Intermarché peut se développer de façon limitée.

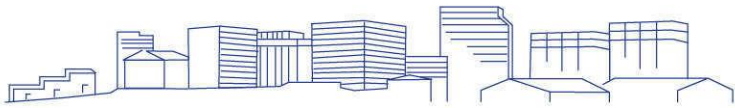
Concernant les activités commerciales existantes disséminées dans les quartiers résidentiels, le PLU permet leur évolution, leur extension limitée. Mais ces quartiers ne sont pas destinés à recevoir de nouveaux développements commerciaux.

Le secteur touristique et les loisirs

Le projet communal recherche un renforcement et une diversification des activités offertes et des capacités d'hébergement.

Aussi le PLU autorise toutes les activités en lien avec ce secteur économique. Des axes prioritaires, non exclusifs d'autres projets de développement, sont définis :

- Favoriser l'implantation d'une hôtellerie et activité de restauration de qualité notamment pour répondre aux besoins de la fréquentation touristique et des activités économiques,
- Permettre le développement de gîtes, d'hébergements touristiques, en particulier à partir du patrimoine bâti ;
- Favoriser le développement et l'implantation des hébergements de plein air : le camping de la châtaigneraie notamment, mais aussi éventuellement d'autres hébergements permettant de renforcer et diversifier l'offre actuelle (hébergements insolites, hébergements liés au tourisme d'itinérance, culturel etc.).
- Renforcer les parcours de découverte : patrimoine, espaces de nature et de loisirs à partir des aménagements déjà réalisés notamment dans la perspective de renforcer les maillages vers la Via Rhôna , ainsi que les parcours d'orientation en partenariat avec le Département
- Développer des équipements et des espaces de loisirs permettant de valoriser et d'animer les milieux naturels, le patrimoine bâti, les abords de l'étang. En particulier la base de loisirs de l'étang est un projet majeur de développement des loisirs que le PLU intègre. Il s'agit notamment de faciliter les implantations de tous les équipements et espaces nécessaires à la pratique des loisirs.
- Créer une aire de campings -cars.



Le secteur agricole

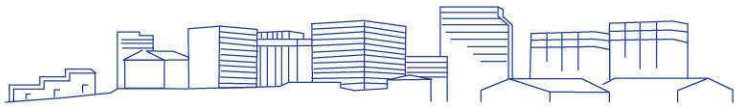
Le PLU doit permettre d'offrir des conditions de pérennité des territoires agricoles et des structures d'exploitation pour :

- Le maintien du potentiel de production qui sur le territoire communal constitue une base de l'économie locale ;
- La fonction d'entretien et de valorisation du paysage ;
- La valorisation de la production agricole locale en lien avec le développement des circuits courts et les débouchés touristiques ;

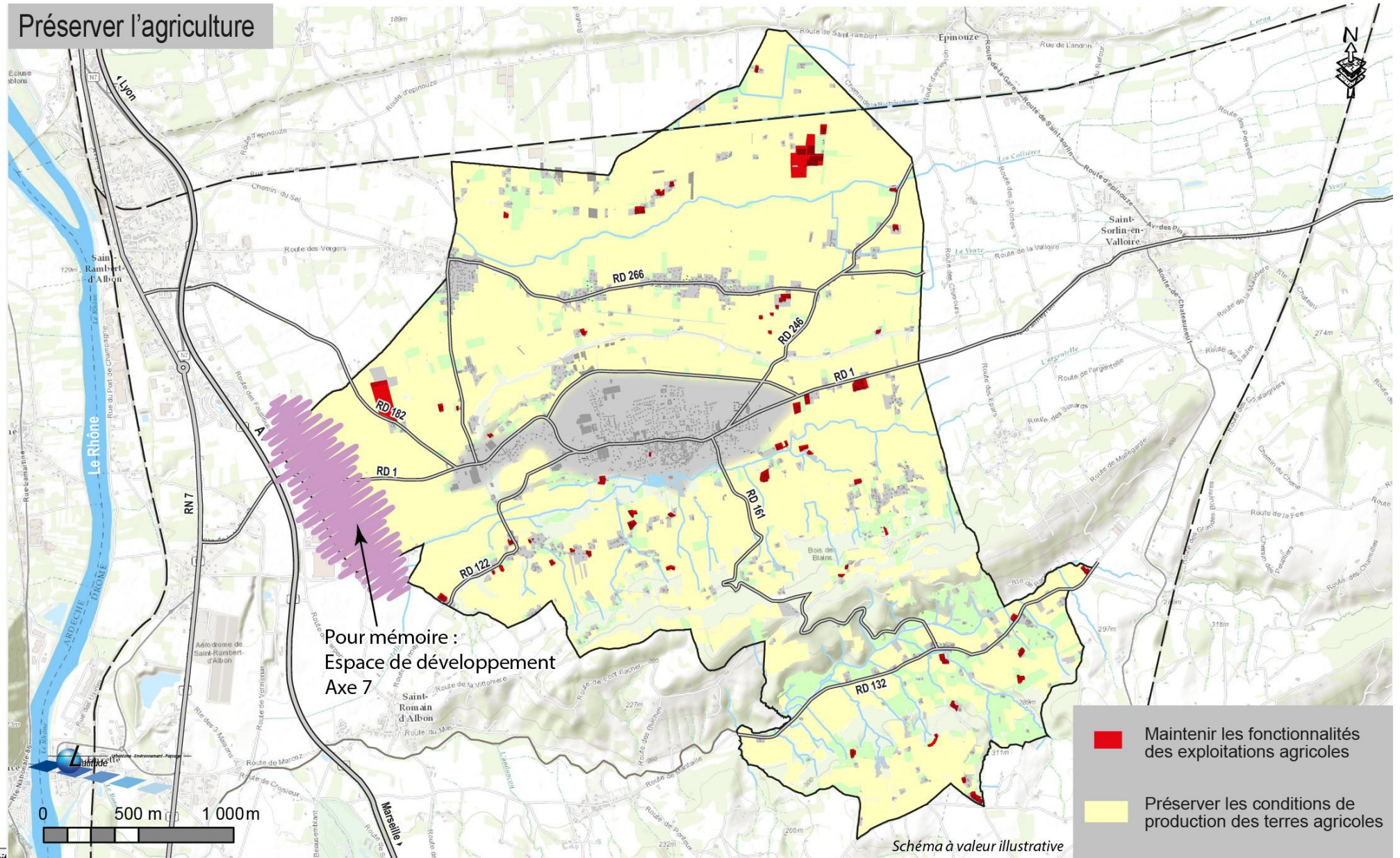
Dans cette perspective le PLU oriente son action sur les points suivants :



- La reconnaissance des espaces agricoles en tant qu'espaces de production en équilibre avec les qualités paysagères et écologiques... En particulier la plaine de la Valloire constitue le secteur majeur de production à préserver au regard de la qualité des sols, des systèmes d'irrigation existants, et de la réorganisation du foncier agricole menée depuis plusieurs années au fil des différents réaménagements fonciers dont le dernier vient de s'achever suite à la réalisation de la déviation du bourg. La vallée du Bancel et celle de l'Argentelle sont aussi majoritairement des espaces agricoles, mais un équilibre avec les enjeux écologiques doit être recherché compte tenu de la présence de nombreux habitats naturels et fonctionnalités d'intérêt écologique.
- Les parcelles de proximité des sièges d'exploitation seront préservées vis-à-vis des urbanisations non agricoles et réservées à l'usage des exploitations.
- Le projet communal prévoit aussi la limitation des constructions et aménagements, dans les secteurs pouvant être utilisés par l'agriculture, mais qui présentent d'autres enjeux paysagers ou écologiques. Aussi ces secteurs pourront être rendus inconstructibles.

Le projet communal favorise aussi les filières de valorisation des produits locaux en permettant le développement de points de vente, d'espaces vitrines de ces productions, etc.



Préserver l'agriculture

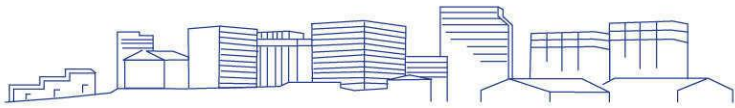


-  Maintenir les fonctionnalités des exploitations agricoles
-  Préserver les conditions de production des terres agricoles

Pour mémoire :
Espace de développement
Axe 7

Schéma à valeur illustrative





7 Poursuivre la valorisation du cadre de vie

Rappel des constats

La commune d'Anneyron bénéficie d'un cadre paysager de grande qualité :

- Le grand paysage ouvert des plaines aux perspectives lointaines ;
- Les ambiances plus bucoliques des vallons (Bancel en particulier) ;
- Le paysage urbain partagé entre un tissu traditionnel minéral mais où sont présents des cœurs d'ilots plantés et des parcs et les secteurs arborés et de jardins des espaces résidentiels pavillonnaires ;
- La très forte qualité de l'écrin vert des collines en arrière-plan de l'espace urbain ;
- Un patrimoine bâti traditionnel au caractère marqué (châteaux, maisons fortes, habitat rural etc.) ;
- La problématique des entrées de ville a totalement évolué avec l'ouverture de la déviation.

Orientations du PLU

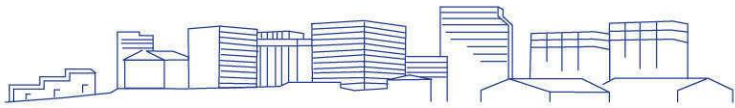
Il s'agit essentiellement de :

- Préserver et valoriser les éléments identitaires de la commune ;
- Assurer l'intégration urbaine et paysagère des nouveaux développements urbains ;
- Poursuivre la valorisation des espaces publics existants et renforcer la trame verte urbaine en intégrant de nouveaux espaces collectifs, et nouveaux parcours de modes doux ;
- Valoriser les nouvelles entrées de bourg.

La valorisation des éléments paysagers identitaires

- La préservation de la vallée du Bancel et de ses paysages arborés ;
- La protection de la ceinture « jardinée » sous le bourg soulignant le front bâti traditionnel donnant sur l'Argentelle ;
- Le maintien des bosquets arborés les plus remarquables des cœurs d'ilots anciens, ou des parcs ;
- Les ensembles homogènes des tissus pavillonnaires et de leur paysage végétalisé ne sont pas amenés à recevoir une surdensification. Ce paysage constitue aujourd'hui un facteur de qualité urbaine et paysagère à préserver ;
- La protection des éléments végétaux remarquables du paysage depuis le grand paysage jusqu'aux éléments végétaux urbains :
 - La préservation des coulées vertes le long des cours d'eau. Les ripisylves encore présentes constituent des éléments repères majeurs dans le paysage agricole ouvert ;
 - La préservation de l'écrin boisé des collines ;

La valorisation de ces différentes coulées vertes est recherchée : Ces pénétrantes vertes constituent aussi des opportunités pour le développement d'usages (modes doux, aires de loisirs etc.)



La composition d'un paysage renforçant la trame verte

La qualité, paysagère dans les nouveaux développements urbains doit être recherchée avec en particulier une végétalisation des espaces résidentiels qui seront produits.

Il s'agit de renforcer les connexions des trames vertes des espaces urbanisés.

Cette orientation implique pour les secteurs de développement résidentiel :

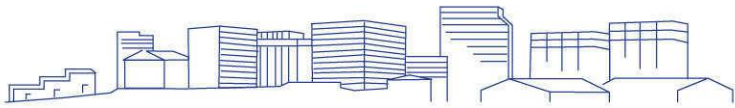
- La mise en œuvre d'une qualité urbanistique et paysagère ;
- La valorisation du caractère villageois par l'aménagement des espaces collectifs, récréatifs de proximité dans les quartiers résidentiels (aires de jeux, espaces récréatifs, aménagements arborés, promenades, jardins privatifs et collectifs, ...) ;
- L'aménagement de transitions paysagères composées avec les paysages urbains ou naturels qui bordent les secteurs de développement en particulier dans les espaces économiques ;
- L'adaptation des hauteurs et des volumétries aux échelles urbaines (gradation bâties, alignements ou retraits selon les secteurs...).

Ces orientations doivent permettre d'éviter l'uniformisation et la banalisation paysagère et de composer un paysage alliant ambiances végétalisées et ambiances urbaines qualitatives.

La requalification des points de banalisation paysagère

Cette orientation concerne essentiellement :

- La qualité des espaces d'accueil économiques. Le paysage des zones d'activités nécessite une montée en gamme pour favoriser leur attrait. A ce titre les opérations d'aménagements et de constructions veilleront au traitement architectural des constructions, à un accroissement de la végétalisation des parcelles privées, à la maîtrise des enseignes, à l'aménagement de transitions paysagères par le renforcement des plantations en limite de zone, à la requalification des abords des voiries que ce soit sur les espaces privatifs ou sur les espaces publics... ; En particulier la zone d'activités de la Plaine constitue avec la déviation un front urbain très perçu. Son aménagement devra permettre de valoriser un front végétalisé le long de la nouvelle départementale.
- La qualité des entrées de ville principales nécessitera une recomposition paysagère. Ainsi les rues Ferry, route d'Épinouze et de Lachal sont devenues des entrées de bourg. Dans le cadre des urbanisations et aménagements le long de ces axes, la qualité des abords et des perspectives visuelles devra être intégrée. Dans cette requalification au-delà de la seule végétalisation ou aménagement paysager, un usage pourra être recherché (renforcement des parcours en modes doux d'accès aux activités, aux services, aménagement de jardins partagés par exemple). L'entrée de ville d'origine par la route du Creux de la Thine bénéficie d'une réelle qualité liée au maintien d'espaces non bâtis agricoles à conserver.



8 Valoriser le patrimoine naturel

Rappel des constats

La commune bénéficie d'un patrimoine naturel de grande valeur écologique sur plusieurs secteurs (les zones humides le long des cours d'eau, les pelouses sèches sur les collines).

Les fonctionnalités écologiques sont peu contraintes et concernent essentiellement les cours d'eau (Bancel, de l'Argentelle, des Collières) et les continuités boisées des collines de Mantaille et de la côtière au Nord de la déviation.

Les espaces agricoles étant très ouverts ils constituent des espaces de perméabilité importante pour le fonctionnement écologique et permettent la présence de nombreux oiseaux dont certains relevant d'espèces menacées (Bruant ortolan et oedicnème criard dans la plaine du Rhône)

La commune est impactée par différents risques naturels et technologiques.

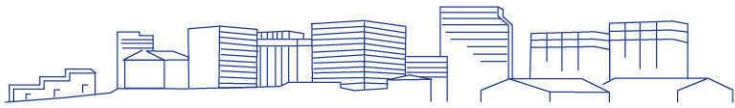
Orientations du PLU

Il s'agit de :

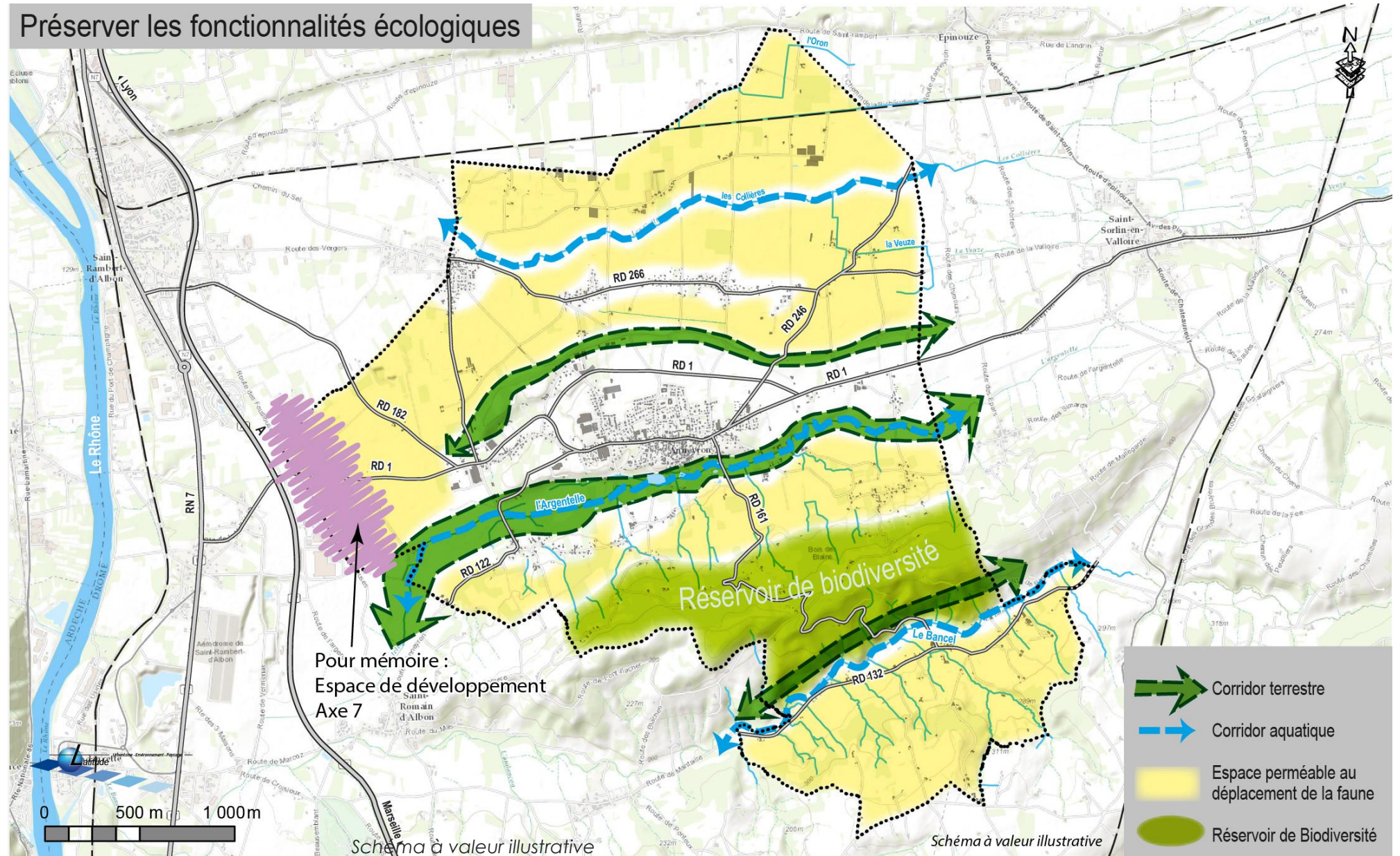
- Conserver et valoriser les points de naturalité de la commune ;
- Protéger la qualité et la diversité écologique des milieux naturels du territoire ;
- Maintenir le fonctionnement écologique du territoire, en préservant les continuités des coulées vertes des boisements et les milieux aquatiques. Il s'agit aussi de favoriser leur restauration en particulier le long des cours d'eau (ripisylves) ;
- Trouver un équilibre du développement en lien avec les risques et les nuisances.

Protéger les réservoirs de biodiversité et le fonctionnement écologique par :

- La préservation des grandes entités naturelles et sites à enjeu écologique de la commune : les principaux secteurs boisés, les coteaux arborés sont à préserver dans leurs continuités végétales ;
- La protection des espaces reconnus pour leur valeur écologique en particulier les secteurs de zones humides et pelouses sèches ;
- La protection des corridors écologiques identifiés (d'eau et terrestres) notamment par le maintien des boisements rivulaires encore présents. Les principaux corridors d'eau concernés sont le Bancel, l'Argentelle, les Collières et leurs affluents ;
- L'intégration des enjeux écologiques dans les zones d'activités. En particulier les aménagements dans la vallée du Rhône devront vérifier la présence des espèces menacées et le plus possible intégrer ces habitats dans les aménagements qualitatifs ;
- La priorité donnée aux espèces endogènes dans les aménagements paysagers et en maintenant le plus possible les éléments de naturalité dans les secteurs de développement (haies, arbres remarquables, espaces végétalisés etc.).



Préserver les fonctionnalités écologiques

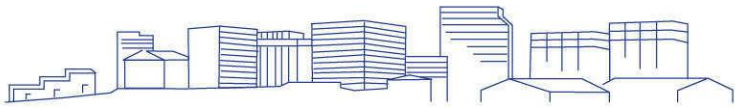


Pour mémoire :
Espace de développement
Axe 7

- Corridor terrestre
- Corridor aquatique
- Espace perméable au déplacement de la faune
- Réservoir de Biodiversité

Schéma à valeur illustrative

Schéma à valeur illustrative



Renforcer la « nature ordinaire » par :

- La valorisation des espaces naturels et leur accessibilité (abords des cours d'eau, bois) par des parcours de loisirs, belvédères, parcours de santé, promenades, etc. ;
- L'enrichissement d'un réseau de proximité permettant d'intégrer une nature ordinaire dans l'espace urbain : des cheminements, des aires de loisirs, des jardins, les noues, etc. propices à cette proximité ... En particulier les secteurs de requalification urbaine des opérations de taille significative intégreront des espaces végétalisés.

Intégrer les risques et les nuisances et préserver la ressource en eau par :

- Le respect du cycle et de la qualité de l'eau en conditionnant les modes d'urbanisation à une gestion adaptée des eaux pluviales de façon à limiter ou compenser les incidences de l'imperméabilisation liées à l'urbanisation ;
- La prise en compte du risque d'inondation dans les modes de développement ;
- L'intégration des nuisances (bruit, risques technologiques) notamment en limitant la densification résidentielle dans les secteurs impactés.
- La participation à la qualité de l'air en maîtrisant les déplacements automobiles par un resserrement du développement urbain sur les secteurs de centralité, et/ou en développant des alternatives attractives en modes doux. Dans ce cadre l'accessibilité de la zone d'activités de la Plaine depuis le centre est un objectif important.

Participer à la transition énergétique

Il s'agit à l'avenir, de favoriser la qualité environnementale et énergétique dans les modes de développement résidentiels et économiques. Le PLU intègre la possibilité de développer des constructions bioclimatiques, productrices d'énergie renouvelables. Les zones d'activités apparaissent propices à l'intégration des dispositifs de production d'énergie.

Les opérations d'aménagement et de constructions économiques ou résidentielles de taille significative intégreront cette dimension énergétique.