



Commune de Agnin



Plan Local d'Urbanisme



Table des matières

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune..... | 6 |
| 2 | Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif..... | 7 |
| 2.1 | L'ambition démographique et l'offre en logements..... | 7 |
| 2.2 | La consommation foncière et les formes urbaines..... | 7 |
| 2.3 | Les équipements..... | 8 |
| 2.4 | La mixité sociale..... | 8 |
| 2.5 | Le développement économique, commercial et des loisirs..... | 9 |
| 2.6 | La mobilité et les déplacements | 9 |
| 2.7 | La prise en compte des risques .. | 9 |
| 3 | - Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources agricoles..... | 11 |
| 3.1 | La préservation des espaces agricoles..... | 11 |
| 3.2 | Le maintien des qualités paysagères..... | 11 |
| 3.3 | La protection des espaces naturels..... | 12 |



PREAMBULE

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est encadré par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme :

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

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

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

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

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



| Les thèmes à aborder par le PADD selon l'article L151-5 du code de l'urbanisme | Chapitres du PADD traitant la thématique |
|--|---|
| <i>Définir les orientations générales des politiques d'aménagement et d'urbanisme</i> | Ambition générale et chapitre 2 |
| <i>Définir les orientations générales des politiques d'équipement,</i> | chapitre 2.3 |
| <i>Définir les orientations générales des politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.</i> | Ambition générale, chapitres 2.2 et 3 |
| <i>Définir les orientations générales concernant l'habitat</i> | Ambition générale, chapitres 2 |
| <i>Définir les orientations générales concernant les transports et les déplacements</i> | Chapitre 2.6 |
| <i>Définir les orientations générales concernant le développement des communications numériques</i> | Chapitre 2.5 |
| <i>Définir les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique</i> | chapitre 2.5 |
| <i>Définir les orientations générales concernant les loisirs</i> | chapitre 2.5 |
| <i>Fixer les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</i> | Ambition générale et chapitre 2.2 |



La structure du PADD de la commune d'AGNIN

1 - L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

2- Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

- L'ambition démographique et l'offre en logements
- La consommation foncière et les formes urbaines
- Les équipements
- La mixité sociale
- Le développement économique, commercial et des loisirs
- La mobilité et les déplacements

3-Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources

- Le maintien des qualités paysagères
- La protection des espaces naturels

Ce PADD est l'expression du projet politique de la municipalité qui consiste, conformément aux prescriptions du SCOT des Rives du Rhône ; à inscrire à terme l'évolution d'Agnin dans un territoire rural préservé et valorisé à partir d'une croissance raisonnable et maîtrisée de la population.



1 L'ambition générale : rechercher un équilibre entre le développement résidentiel et le maintien des qualités rurales de la commune.

Agnin est à un 8 kilomètres de Péage-de-Roussillon et à 32 kilomètres de Vienne.

Par sa position géographique, la commune se trouve à la croisée de plusieurs axes routiers majeurs (dont l'A7)

Cette situation lui permet de bénéficier d'un cadre de vie de qualité et d'un foncier plus abordable que dans les communes plus proches des centres urbains.

Si Agnin reste une commune rurale, il est aussi nécessaire d'assurer les conditions de son animation, liées à la présence des jeunes ménages, des enfants, et au maintien des personnes âgées sur leur lieu de vie.

Aussi le projet communal doit permettre de répondre aux besoins diversifiés de ces différentes catégories de population. Pour cela, il recherche un développement raisonné mais en capacité suffisante.

Il s'agit de poursuivre l'accueil de nouveaux habitants et plus particulièrement des ménages favorisant une diversité générationnelle pour contrebalancer les dynamiques potentielles de vieillissement de la population.

Agnin s'inscrit dans une volonté d'équilibre entre un développement mesuré, nécessaire pour répondre aux besoins des habitants, et la protection de l'environnement dans ses différentes dimensions.

Il s'agit de rechercher une harmonie entre plusieurs préoccupations :

- La protection des ressources (eau, agriculture, ...),
- La protection de la dimension naturelle. En effet le territoire communal s'inscrit dans un grand ensemble agro-naturel et plusieurs corridors écologiques traversent la commune.
- La prise en compte des risques naturels et des nuisances,
- L'attention à porter au paysage : la préservation des typicités du patrimoine végétal et du patrimoine bâti traditionnel,
- La qualité des formes urbaines produites dans les évolutions futures de la commune,
- Les déplacements en favorisant une mobilité moins pénalisante pour l'environnement que le « tout voiture »,
- La production de logements suffisamment diversifiés et attractifs permettant de répondre aux besoins d'un large éventail des habitants,
- Un développement économique adapté au contexte communal dans le cadre de la politique de la communauté de communes.

Le projet communal vise à développer une capacité en logements correspondant aux besoins démographiques, tout en préservant les trames vertes communales et en limitant les consommations foncières et en maîtrisant les densités de façon adaptée à la commune.



2 Favoriser un recentrage de l'urbanisation sur le bourg en s'inscrivant dans une économie d'espace, une qualité résidentielle et un cadre de vie attractif

Rappel des constats :

Agnin est classé en polarité « village » au SCOT des Rives du Rhône. A ce titre, les orientations en matière de développement fixées par le SCOT sont d'environ 6 logements par an au maximum.

Orientation générale :

La municipalité d'Agnin souhaite, conformément au SCOT, favoriser le développement du centre bourg, principal pôle de vie de la commune. Il s'agit de :

- conforter le bourg et de renforcer le poids démographique du centre permettant de maintenir l'activité des commerces et des services quotidiens et de lui conserver une animation. Une nouvelle population dans le centre devrait permettre de limiter les phénomènes « d'évasion commerciale » vers les communes voisines et de favoriser la vie du village, encourager un renouvellement de la population nécessaire à l'animation des équipements.
- favoriser un parcours résidentiel complet sur la commune, notamment en permettant l'accès au logement pour les jeunes en décohabitation et pour les populations à moindres revenus.
- donner une « épaisseur urbaine » au centre, et d'améliorer la qualité des espaces publics, renforçant ainsi son attractivité.

2.1 L'ambition démographique et l'offre en logements

Le PLU s'inscrit à une échéance d'environ 13 années :

- la diversification de l'offre nouvelle en logements pour répondre aux besoins liés au vieillissement d'une part et à ceux des ménages d'autre part.
- Il devra donc dégager un potentiel maximal pour la production d'environ 70 logements (sur le rythme du SCOT).

A ce potentiel d'environ 70 logements, s'ajoute les 36 logements du projet Nexity. Le lotissement dont le permis d'aménager a été posé bien avant l'élaboration du PLU, se présente comme un « coup parti ».

2.2 La consommation foncière et les formes urbaines

L'aménagement des secteurs situés dans le bourg intégrera :

- La réalisation de cheminements doux pour offrir aux futurs habitants de ces quartiers un accès commode aux équipements et commerces du centre.
- La réalisation d'un habitat diversifié, à la fois en termes de formes urbaines (habitat individuel groupé ou semi-groupé, habitat intermédiaire collectif...) et de statuts (locatif public, accession), avec un épannelage des constructions allant décroissant du cœur de bourg (habitat collectif et intermédiaire) vers la périphérie (habitat individuel).
- Les secteurs périphériques, (hameaux traditionnels ou d'urbanisation récente) ne sont plus amenés à s'étendre.



- La mise en place de densités minimales sur les zones AU afin de limiter la consommation foncière. Ainsi, pour préserver les espaces agro-naturels, le PLU dégage entre 3 et 4 ha de potentiels constructibles (dans le respect des orientations du SCOT). Cette capacité limitera les dynamiques de consommation foncière. A cela, s'ajoute le projet de construction en cours (Nexity) dont la surface est estimée à 3.3 ha environ. Il faut rappeler que le PLU actuel dispose de plus de 28 ha de potentiel constructible. La municipalité réalise ainsi un effort important de réduction de la consommation foncière.

2.3 Les équipements

La commune étudie la possibilité de relocaliser la salle des fêtes vers l'actuel SDIS. Des cheminements (doux, notamment) seront à définir pour relier ce nouvel équipement à l'école.

Toutefois, la commune se laisse la possibilité de développer des équipements sur d'autres secteurs.

Concernant le développement des communications numériques, la grande majorité de la commune est actuellement desservie par le haut débit (ADSL). Agnin, en regroupant l'urbanisation et la densité sur le bourg, va faciliter le déploiement du FFTH en réduisant le linéaire de réseau à installer.

2.4 La mixité sociale

L'objectif général est de poursuivre le rééquilibrage de l'offre en habitat pour permettre au plus grand nombre de trouver un logement correspondant aux besoins qui évoluent tout au long de la vie. La notion de continuité des parcours résidentiels est recherchée.

Pour cela, le PLU cherche à diversifier l'offre actuelle et faciliter la production de nouveaux logements abordables, en nombre suffisant et dans une diversité de catégories. Il s'agit d'introduire de la fluidité dans l'offre en logements et de favoriser une mixité intergénérationnelle.

- Conforter l'offre locative aidée, notamment à destination des jeunes en recherche d'un premier logement.
- Développer une offre en accession abordable, permettant notamment de répondre aux besoins des jeunes ménages en constitution.
- Orienter l'offre en logements vers les T2 à T4 qui permettent de répondre notamment aux besoins des jeunes ménages
- Localiser cette offre dans le centre à proximité des commerces, des équipements, des parcours piétonniers envisagés par la commune...
- Développer un produit de logements intermédiaires entre l'habitat collectif et l'habitat pavillonnaire, permettant de concilier une moindre consommation foncière avec les aspirations de la population à bénéficier d'un espace extérieur privatif. Le PLU privilégie une forme d'habitat plus dense (habitat dense individualisé, petits collectifs avec des prolongations extérieures privatives), et la constructibilité sur des petites parcelles permettant une plus grande accessibilité au foncier.



2.5 Le développement économique, commercial et des loisirs

La commune d'Agnin s'inscrit dans la politique supra communale et souhaite maintenir des pôles d'emploi de proximité en proportion avec son développement démographique.

Aussi le PLU inscrit une extension de la ZAE des Bruyères de façon à répondre aux besoins d'accueil. Toutefois, une densification des implantations économiques sera également recherchée afin de limiter la consommation foncière. Aucune construction nouvelle à vocation d'habitat ne sera autorisée sur la ZAE. Le potentiel constructible de la ZAE est destiné aux activités économiques uniquement.

Il existe aussi des activités artisanales sources de richesse et d'animation de la vie communale qui sont implantées de façon dispersée sur le territoire communal. Il s'agit avec le PLU de permettre les évolutions de ces activités.

Le développement d'activités nouvelles de proximité ayant un caractère de service à la population dans le cœur de village est aussi un objectif du PLU. La sauvegarde ou l'implantation de nouveaux commerces dans le bourg est recherché afin de conforter le bourg. Les changements de destination des RDC d'activités (commerces, services, bureaux...) vers de l'habitat sera interdit ou très fortement contraint.

Enfin, le PLU inscrit le développement (création, évolution...) d'activités touristiques et d'hébergements touristiques sources de dynamisme économique. La commune est proche des pôles urbains et peut accueillir des sites attractifs pour ces pôles.

2.6 La mobilité et les déplacements

A l'échelle du bourg, il s'agit essentiellement de mettre en lien les différents secteurs en poursuivant la politique d'aménagement des cheminements doux en particulier dans les secteurs d'urbanisation futur. Le PLU incite à la réalisation de trames vertes supports de mode doux.

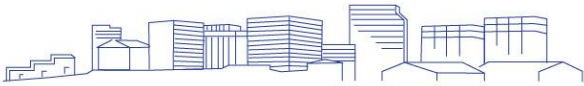
Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg permettra de limiter les déplacements communaux en rapprochant notamment les futures urbanisations des services, des commerces et des équipements.

Le PLU pourra inscrire des cheminements doux permettant notamment de relier le plateau sportif des Bruyères et la future salle des fêtes.

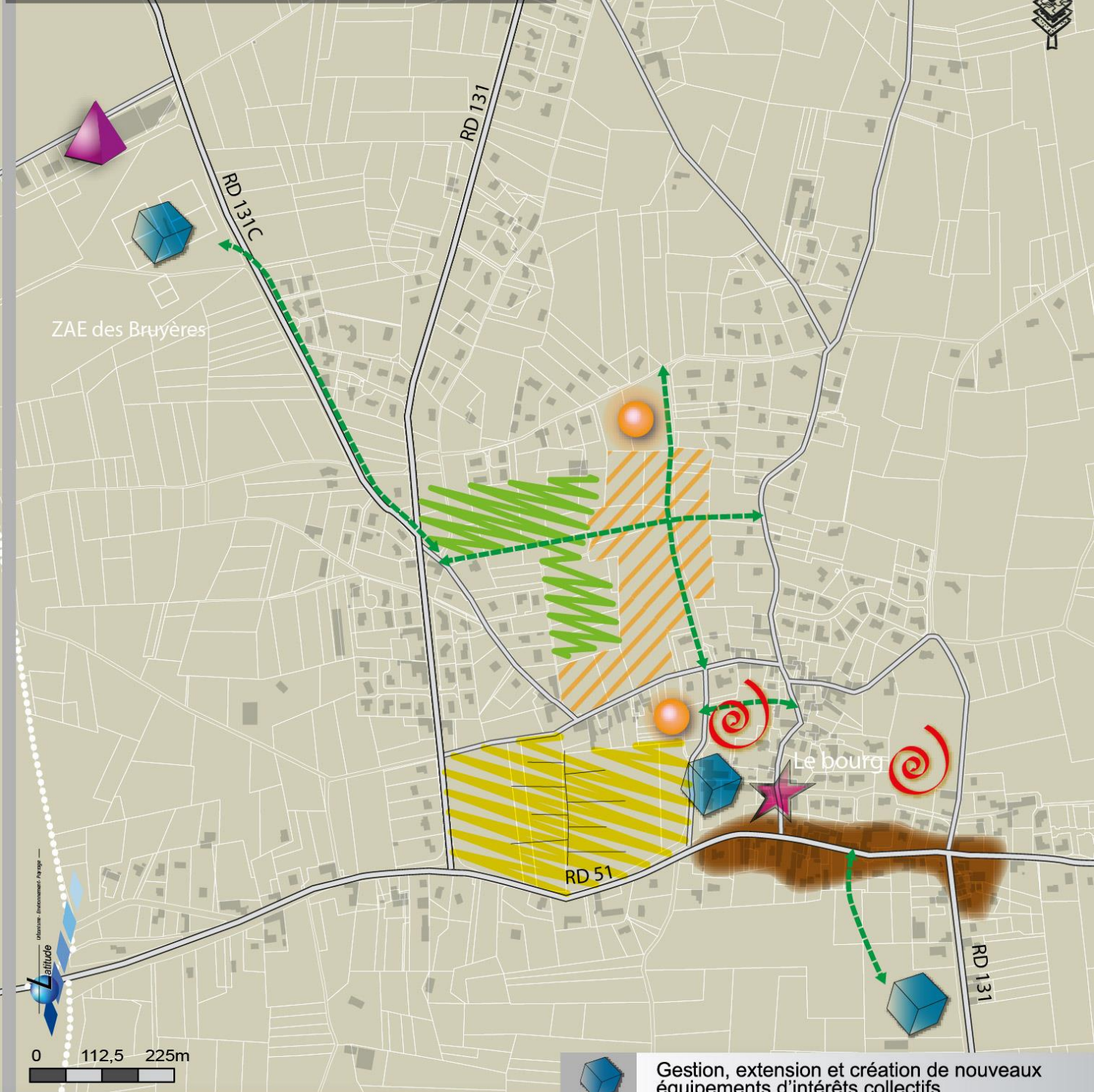
2.7 La prise en compte des risques












La présence de risques naturels (inondation, géologique...) et de risques technologiques (canalisations de transports de matières dangereuses, ICPE...) est limitative du développement urbain.

Concernant le risque d'inondation le PLU intègre la zone inondable et encourage une gestion des eaux pluviales au plus près du cycle de l'eau au niveau de chaque opération de construction (rétention, résorption sur la parcelle...).



Synthèse des orientations du PADD à l'échelle du bourg



-  Secteur de confortement du bourg : habitat intermédiaire, espaces publics, équipements...
-  Secteur de forme urbaine de transition avec les quartiers pavillonnaires
-  Requalification du centre ancien : réhabilitation des logements, amélioration du bâti...
-  Projet en cours
-  Gestion, extension et création de nouveaux équipements d'intérêts collectifs
-  Protection des linéaires d'activités
-  Gestion et extension de la ZAE des Bruyères
-  Création d'un maillage en cheminement doux en lien avec de possible création de voirie
-  Préservation : - du potentiel de production agricole - du paysage agraire de la colline
-  Protection des secteurs agro-naturels
-  Ligne de crête



3 – Valoriser les qualités paysagères et préserver les ressources agricoles

3.1 La préservation des espaces agricoles

Rappel des constats :

La commune a une vocation agricole affirmée:

- diversification des activités (cultures, maraîchage, arboriculture...);
- volonté d'installation de jeunes agriculteurs;

L'urbanisation par mitage (habitats, équipements et activités économiques) du secteur Nord-Ouest conduit à une pression urbaine sur les exploitations.

Les orientations du PADD :

En dehors de l'enveloppe urbaine du bourg, la commune souhaite :

- arrêter toute nouvelle urbanisation pouvant accentuer le morcellement du territoire agricole,
- Préserver la proximité des sièges d'exploitations
- Préserver les corridors agricoles permettant la jonction entre les territoires agricoles notamment pour garantir les accessibilités actuelles. Pour cela l'urbanisation linéaire le long des voies existantes ne sera plus possible. En effet, ces développements linéaires conduisent généralement à couper les accès aux parcelles agricoles, à enclaver les terres et les exploitations et à les rendre non viables.
- Valoriser les territoires de production agricole lorsque les enjeux écologiques ne sont pas supérieurs.

3.2 Le maintien des qualités paysagères

Rappel des constats :

Le paysage de la commune est à dominante agro-naturelle mais certains secteurs sont en cours de banalisation par le développement d'urbanisations.

Des nombreux cônes de vue sont observés et notamment l'éperon de la côtière au Nord-Est de la commune.

Les orientations du PADD :

Le projet communal poursuit les objectifs suivants :

- Valoriser le paysage traditionnel du village en favorisant des espaces de transition paysagère entre le village et les espaces ruraux qui le bordent,
- Renforcer la qualité et l'attractivité des ambiances villageoises de proximité : requalification du bâti ancien situé le long de la RD 51, reconquête des logements et des locaux d'activités vacants...
- Renforcement des espaces verts collectifs (en particulier dans le cadre des futures urbanisations)
- Maintenir la cohérence bâtie du bourg : homogénéité des hauteurs et des volumétries, des alignements bâtis...
- Protéger les éléments ponctuels apportant une plus-value paysagère collective et une identité particulière : petit patrimoine, alignements végétaux, les haies structurantes du grand paysage...

La butte agricole située le long de la RD51, à l'entrée Ouest du centre village, est considéré comme un élément à protéger. En effet, plusieurs enjeux paysagers s'inscrivent sur le site :

- Topographie
- Situation à proximité immédiate des équipements
- Entrée de village



3.3 La protection des espaces naturels

Rappel des constats :

Une mosaïque d'espaces naturels représentée par les boisements, les prairies humides, les haies et les cours d'eau. Le secteur du Golley-Combe Vanillon-Lambroz représente un site d'intérêt local fort (Cuivré des marais, Orchis à fleurs lâches, Agrion de mercure...).

La commune est aussi support de corridors écologiques et en particulier le Dolon et le Lambroz.

Les orientations du PADD :

Il s'agit de veiller à la protection des grandes entités naturelles de la commune :

- Les réservoirs de biodiversité que représentent les secteurs boisés
- Plusieurs corridors écologiques existent sur la commune, ces espaces nécessaires aux échanges naturels sont à préserver (cours d'eau, ripisylves, haies...). Globalement ces corridors ne sont pas dégradés sur la commune. Le PLU inscrit la préservation de ces continuités qui devront être maintenues dans le cadre des aménagements éventuels.
- Les zones humides présentent un intérêt écologique par la densité d'espèces qu'elles abritent. Ces espaces devront être préservés vis-à-vis des aménagements.

Le PLU recherche aussi le développement de la « nature ordinaire » dans les espaces d'urbanisation en favorisant la mise en place d'espaces verts, de plantations dans les secteurs d'urbanisation future.



Synthèse des orientations du PADD à l'échelle communale

