
PIECE 2- PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Vu la délibération du Conseil Municipal
en date du : 30 mai 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et signature :



PREAMBULE	1
L'ELABORATION DU P.A.D.D., CONTEXTE REGLEMENTAIRE	1
LE PROJET COMMUNAL	3
ORIENTATION 1 : UNE STRUCTURE PAYSAGERE ET UN ENVIRONNEMENT A PRESERVER	4
ORIENTATION 2 : UN DEVELOPPEMENT MAITRISE	8
ORIENTATION 3 : UNE ORGANISATION DU VILLAGE A COMPOSER	16
ORIENTATION 4 : UN MAINTIEN ET UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES A FAVORISER	18

PREAMBULE

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal de Pisieu a décidé de réviser son Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) et de le transformer en Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.). La procédure du PLU a donné l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées à Pisieu et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion a été l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long terme.

La commune de Pisieu souhaite travailler les projets de façon transversale, c'est-à-dire anticiper son développement futur et globaliser ses interventions.

Le P.A.D.D. définit la stratégie globale de développement sur le court, moyen et long terme. Le but est de concrétiser des objectifs stratégiques qui prennent en compte simultanément le développement économique, urbain et la préservation des différents milieux.

L'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme introduit, depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et son contenu est expliqué à l'article R.123-3.

L'élaboration du P.A.D.D., Contexte réglementaire

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation et plus particulièrement du diagnostic, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le P.A.D.D. doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population.

Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement et de programmation sectorielles.

Les objectifs du PADD sont définis dans le Code de l'Urbanisme :

L'article L.151-5 du code de l'urbanisme précise que « le projet d'aménagement et de développement durables définit

- 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
- 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.

Le P.A.D.D. a une place capitale :

- la démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- le débat en Conseil Municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.

Le P.A.D.D. de Pisieu précise donc, dans le respect des principes formalisés aux articles L.101-1 et L101-2 du code de l'urbanisme, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.

Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
 - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- 4° La sécurité et la salubrité publiques ;
- 5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- 6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- 7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le présent document énonce donc les grandes orientations d'aménagement et de développement qui structurent le projet de la commune.

LE PROJET COMMUNAL

ORIENTATION 1 : UNE STRUCTURE PAYSAGERE ET UN ENVIRONNEMENT A PRESERVER

OBJECTIFS	ACTIONS	Moyens
	■ Le village : une structure paysagère et environnementale à préserver et à intégrer au développement	
	➤ Maintenir les coupures agricoles et naturelles et assurer la continuité paysagère de ces espaces. Ces coupures composent le cadre paysager du village et assurent son intégration dans le grand paysage. ➤ Protéger les compositions paysagères marquantes du village : - Les alignements d'arbres en accompagnement des espaces publics, - Le réseau écologique des haies, - L'effet « porte verte » au Sud assuré par les haies. ➤ Respecter le cadre environnemental : - Les petites zones humides, - Le site au Nord du village présentant un intérêt pour la biodiversité et identifié dans le diagnostic. ➤ Affirmer les continuités écologiques : - Les haies : → Intégrer les haies au développement de la commune soit en les maintenant soit en les reconstituant avec des essences locales. → Appliquer le principe « d'ourlets herbeux », complémentaire aux haies pour renforcer la biodiversité. (= maintien d'un espace enherbé de part et d'autre de la haie). - A long terme et au gré des opportunités, compléter le réseau de haies pour relier des ensembles arborés.	
	■ Le territoire : des qualités paysagères et des enjeux environnementaux à conforter	
	➤ Maintenir les grands ensembles boisés. ➤ Préserver les espaces visuellement sensibles, en situation de coteau avec une importance à la fois paysagère et environnementale : - Le réseau de haies, - Les bosquets d'arbres. ➤ Conserver les alignements d'arbres animant le paysage. ➤ Préserver les espaces aux enjeux spécifiques de biodiversité : - La zone humide de l'étang de Fay à l'étang de Barbarin - Les petites zones humides - Les étangs - Les réservoirs de biodiversité ➤ Afin d'attirer les insectes pollinisateurs, acteurs de la pollinisation des fruits, légumes, fleurs sauvages, utiliser les jachères : Jachère faune sauvage, jachères fleuries, mélange de plantes messicoles, ...	

OBJECTIFS	➤ ACTIONS	Moyens
-----------	-----------	--------

■ Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages

- Favoriser le maintien d'une diversité des activités (coteaux /plaine) permettant d'entretenir des ambiances paysagères variées.

➤ L'ensemble des actions ci-dessus affiche la volonté de maintenir les corridors :

- Au Sud, vers le lieudit La Dietta,
- A l'Est des Rivaux.

➤ Mais aussi des sites d'intérêts locaux notamment pour le maintien et l'augmentation de la population d'oiseaux :

- Maintien des zones boisées,
- Création de zones transitoires (arbustives, landes, fruticés entre plantations boisées et prairies ou zones humides),
- Conserver les arbres de la zone et éviter le dérangement,
- Maintien du réseau bocager,
- Maintien des zones humides même de petites tailles,
- Conserver des prairies de fauche,
- Création d'ourlets herbeux.

■ Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements

➤ Tendre vers une sobriété énergétique :

- En intégrant les énergies renouvelables dans les futurs projets.
- Par des constructions et des aménagements futurs intégrant l'optimisation de l'ensoleillement, l'orientation des ouvertures, des vues dégagées, des isolations optimales, des systèmes de récupération des eaux de pluies...

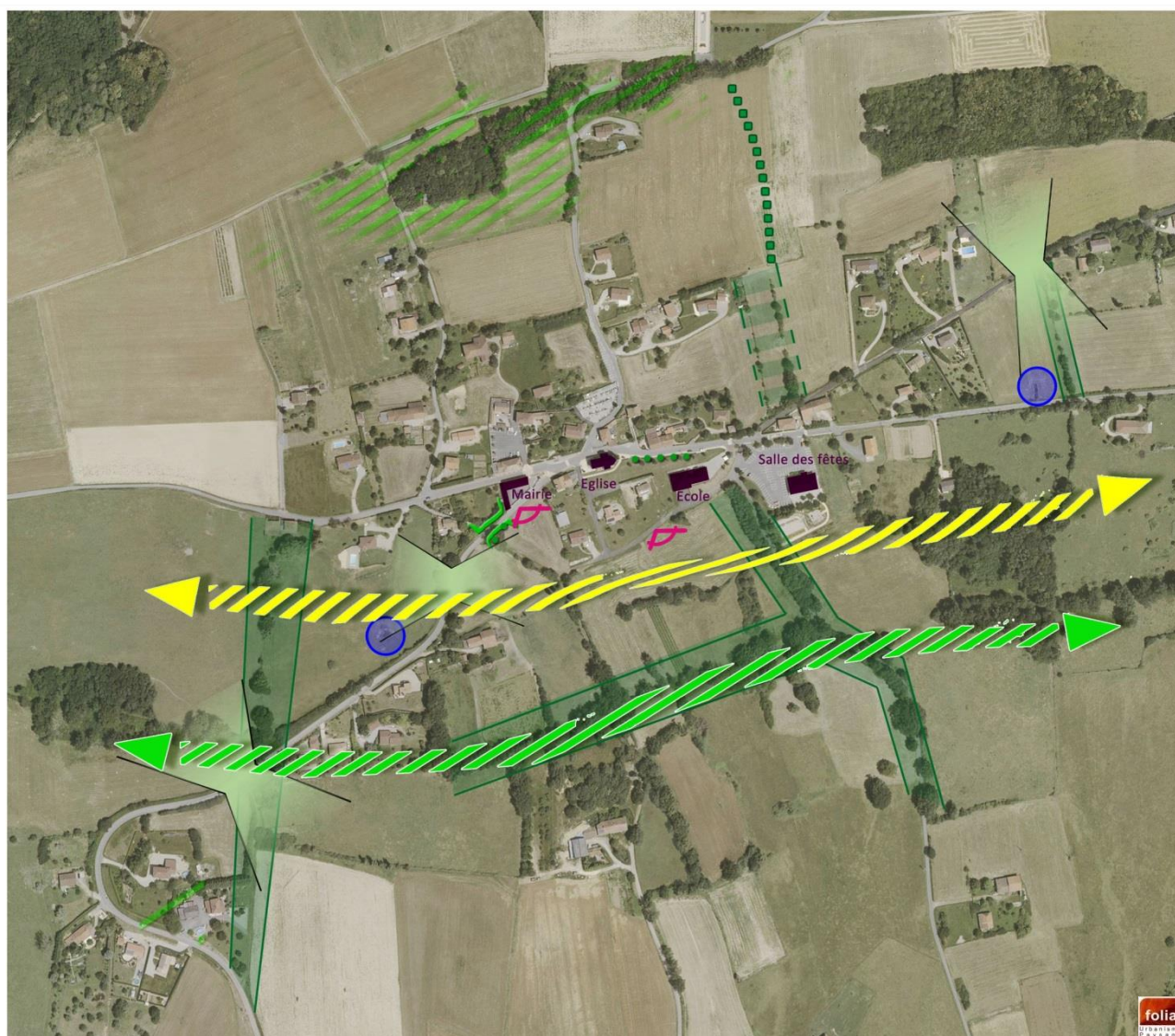
➤ Favoriser l'insertion des nouvelles constructions dans le milieu dans lequel elles s'insèrent :

- Respect des formes architecturales et du découpage des îlots, particulièrement dans le centre bourg.
- Intégration des clôtures dans le paysage, respect des hauteurs, notamment sur le coteau, afin de réduire l'impact paysager de l'urbanisation.

➤ Assurer une meilleure gestion des eaux pluviales (réalisation d'un schéma directeur des eaux pluviales)

■ Prendre en compte les risques naturels

- Intégrer la carte des aléas dans le projet d'aménagement et la composition paysagère (limitation du développement, gestion des clôtures, ...)



Maintenir les coupures agricoles et naturelles

-  Ligne végétale - Haie
-  Coupure agricole
-  Coupure agricole et naturelle dans le tissu bâti

Protéger les compositions paysagères

-  Alignement d'arbres
-  Les haies
-  Effet «porte verte» marquant l'entrée du village

Respecter le cadre environnemental

-  Petite zone humide
-  Zone paysagère d'intérêt écologique
-  Intégrer les haies au développement de la commune soit en les maintenant soit en les reconstituant avec des essences locales.

Affirmer les continuités écologiques

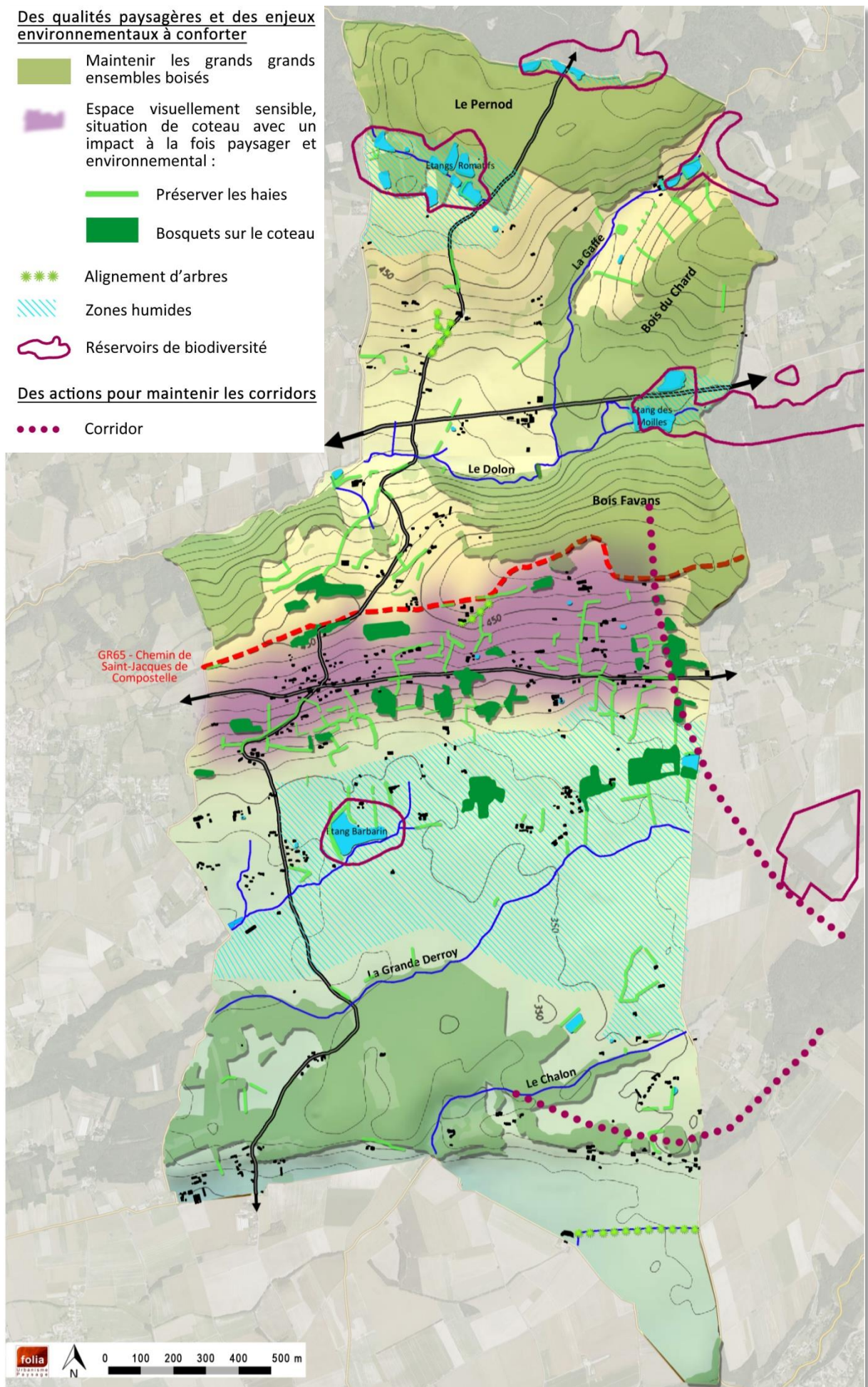
-  Réseau de haies structurant et «principe d'ourlet herbeux»
-  Compléter le réseau de haies pour relier des ensembles arborés - vision à long terme

Des qualités paysagères et des enjeux environnementaux à conforter

-  Maintenir les grands ensembles boisés
-  Espace visuellement sensible, situation de coteau avec un impact à la fois paysager et environnemental :
-  Préserver les haies
-  Bosquets sur le coteau
-  Alignement d'arbres
-  Zones humides
-  Réservoirs de biodiversité

Des actions pour maintenir les corridors

-  Corridor



OBJECTIFS	➤ ACTIONS	Moyens
	■ Organiser et recentrer le développement sur le village ➤ Organiser l'urbanisation future dans l'enveloppe du village - Ne pas étendre l'habitat le long des voies de communication et affirmer les voies de communication. - Maintenir la limite Sud du village pour conserver la coupure naturelle et agricole entre le village et la plaine. - Privilégier l'urbanisation des dents creuses et des espaces laissés libres au sein du bourg, - Prendre en compte le potentiel disponible pour l'organiser dans le temps et conserver les possibilités futures d'aménagement. ➤ Le village, lieu privilégié du développement dans le but de maintenir un lien de proximité entre les espaces d'habitations, les équipements et les services. ➤ Affirmer le centre village dans son rôle de polarité. (orientation 3) ➤ Prendre en compte les ensembles bâtis le long de la RD135a au Sud du village : - Maintenir les coupures dans le tissu, - Traiter ces ensembles dans l'esprit de hameaux.	
	■ Comblent les dents creuses des hameaux et préserver leur identité ➤ Stopper le développement par extension de l'urbanisation sur les hameaux. ➤ Permettre une urbanisation des dents creuses, en redessinant la forme du hameau et en lui redonnant une identité. Les Rivaux Sud : - Stopper l'extension le long de la Route des plaines, - Conserver la structure de la voie assurée par l'implantation du bâti, - Préserver les espaces agricoles et naturels à proximité. La Dietta : - Stopper l'extension le long du chemin de la Dietta, - Préserver la trame verte des boisements faisant partie d'un corridor écologique. Gambaloup - Lotissement Charpenay : - Contenir le développement dans l'enveloppe existante et permettre de réaliser une construction supplémentaire. Le Mollard : - Organiser le comblement des dents creuses pour une meilleure structure du hameau le long du chemin de la Fontaine Blanche. Rouclavard : - Comblent les dents creuses, en lien avec le développement du hameau sur Beaurepaire.	

OBJECTIFS	➤ ACTIONS	Moyens
-----------	-----------	--------

■ Comblent les dents creuses des hameaux et préserver leur identité - suite

Rouclavard Nord :

- Prendre en compte un ensemble bâti existant constitué de plusieurs logements.
- Stopper l'extension le long du chemin de la Dietta.

Les Olivères :

- Prendre en compte un ensemble bâti existant constitué de plusieurs logements.
- Stopper l'extension le long du chemin des Olivères.

La Ribaudière :

- Organiser le comblement des dents creuses pour une meilleure structure du hameau le long du chemin de la Ribaudière.
- Stopper l'extension le long du chemin.

■ Modérer la consommation de l'espace

➤ Maîtriser la croissance en accord avec les prescriptions du SCOT :

SCOT : Pisieu est identifié comme pôle local et a un objectif de 5,5log/an/1000 habitants soit une moyenne de 3 logements par an maximum.

Pour la durée du PLU, le besoin foncier est estimé à 3 ha.

➤ Réduire la consommation foncière :

- Passer d'une consommation de 4,5 ha pour 19 logements nouveaux sur les 10 dernières années ...
- à une consommation foncière pour les 12 prochaines années limitée à environ 3 ha, pour 36 logements maximum.

➤ Gérer l'habitat isolé au sein des espaces naturels et agricoles afin de stopper le mitage des espaces.

■ Encourager une offre diversifiée et un renouvellement des formes d'habitat

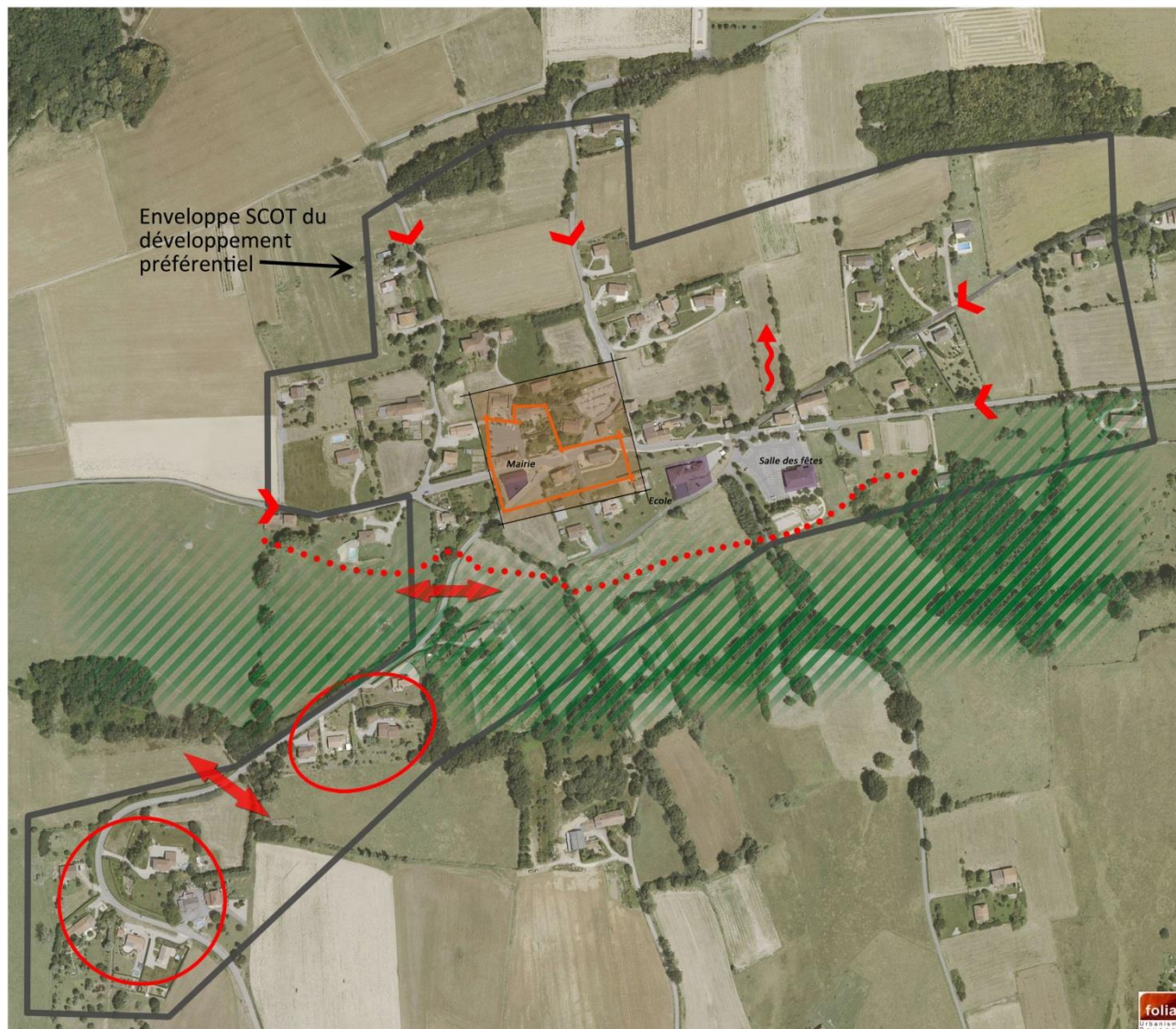
➤ Proposer des formes différentes d'habitat notamment en faveur de formes intermédiaires.

➤ Favoriser à travers cette offre d'habitat la mixité sociale et intergénérationnelle au sein du village.

➤ Prévoir et anticiper les éventuels besoins en termes de mutation du bâti agricole lorsqu'ils ne sont plus adaptés à l'activité agricole moderne ou lorsque l'activité agricole cesse sans reprise d'activité.

➤ Favoriser le changement de destination des constructions anciennes et/ou patrimoniales, dans le respect de leur caractéristique. Cette action permet également la création de logement sans consommation foncière. Ce changement devra se réaliser sans remise en cause de l'activité agricole et selon la capacité des réseaux.

Le Village



Organiser et recentrer le développement du village

Organiser l'urbanisation future dans l'enveloppe du village

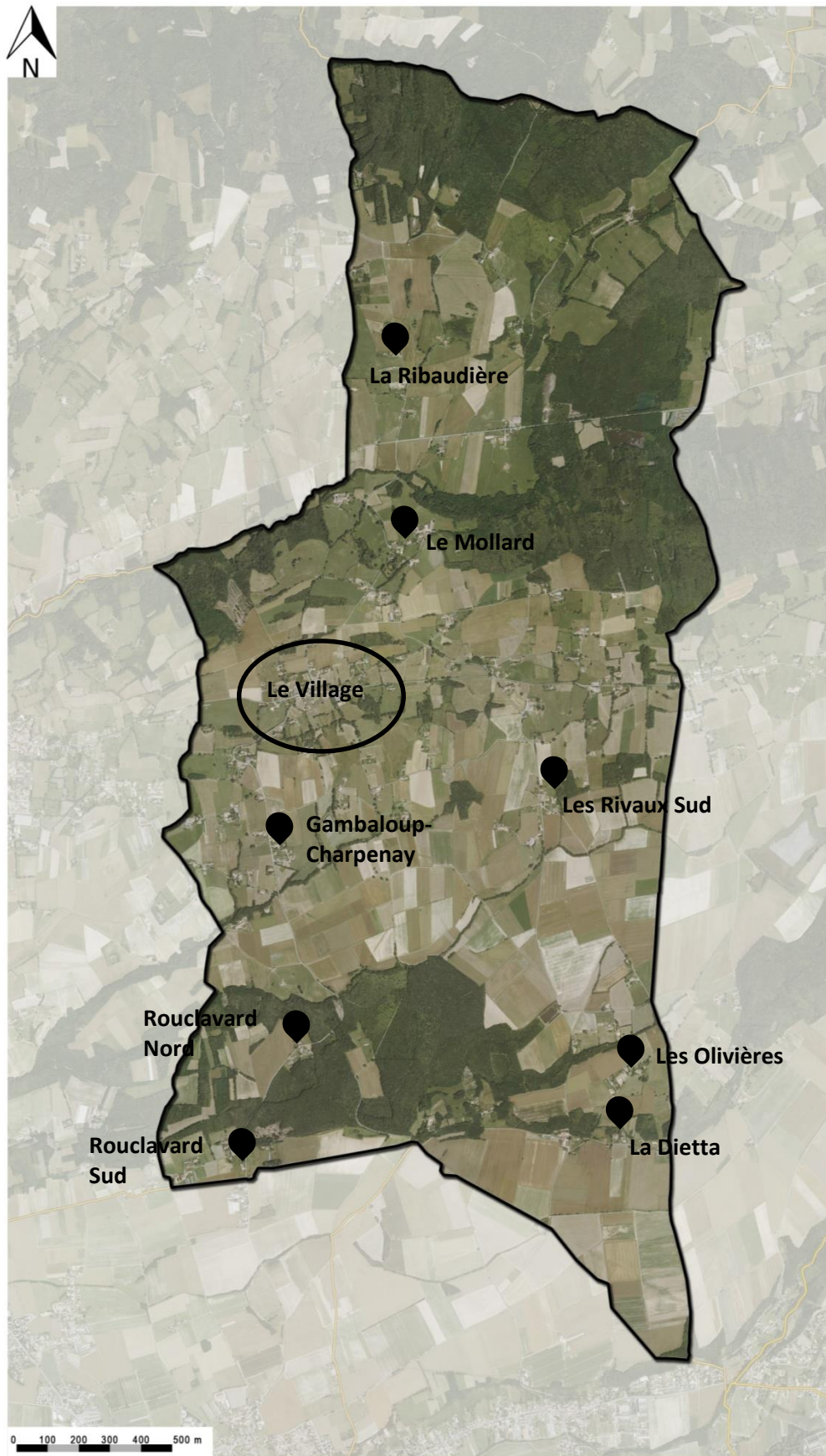
-  Stopper l'extension le long des voies et affirmer les entrées de village
-  Maintenir la limite Sud du village ...
-  ... pour préserver la coupure agricole et naturelle
-  Prendre en compte le potentiel disponible pour l'organiser dans le temps et conserver les possibilités d'aménagement futures.

 Affirmer le centre village dans son rôle de polarité (aménagement, paysage, lien avec le développement) - orientation 3

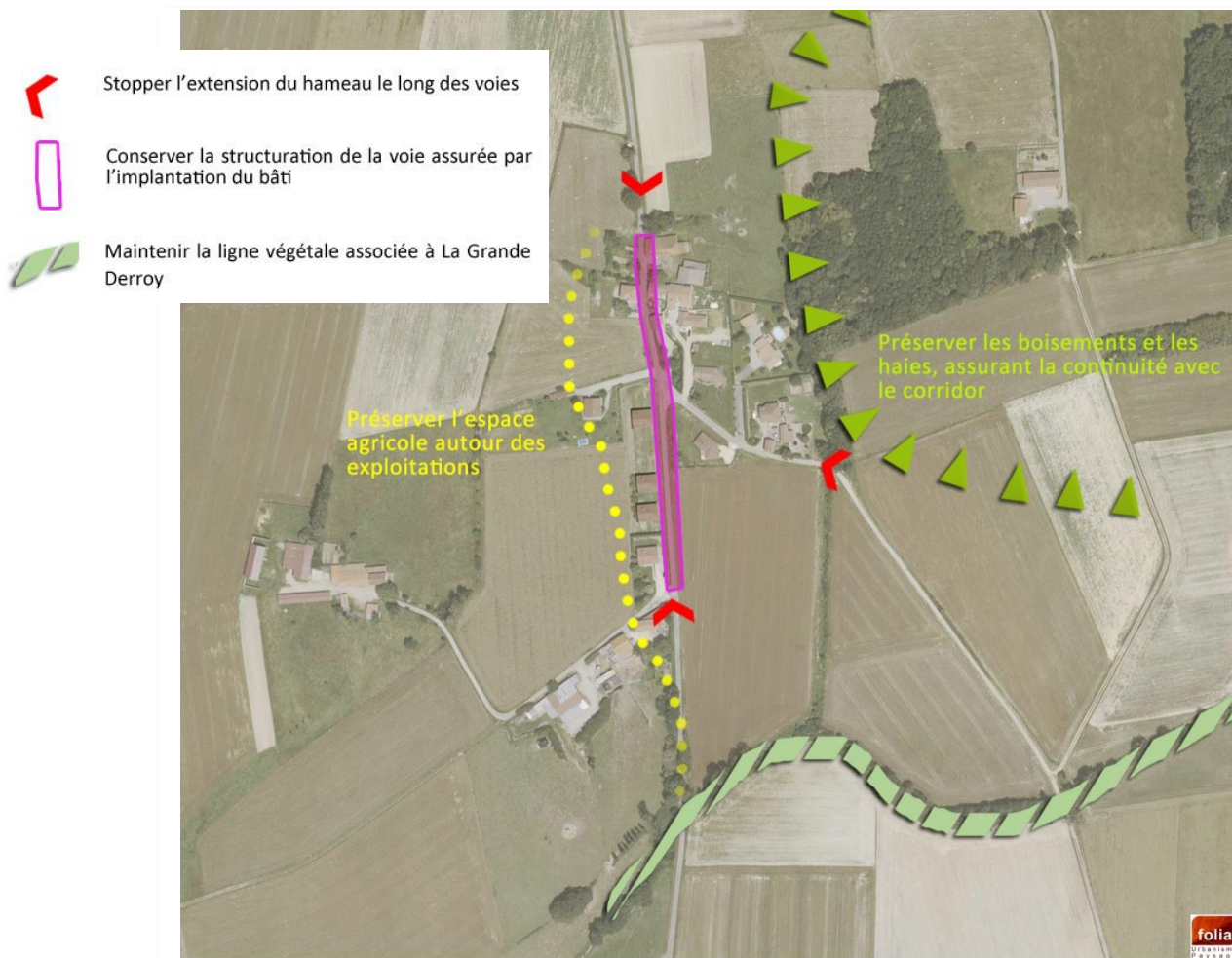
Prendre en compte les ensembles bâtis le long de la RD135a :

-  Maintenir les coupures dans le tissu
-  Traiter ces ensembles bâtis dans un esprit de hameaux

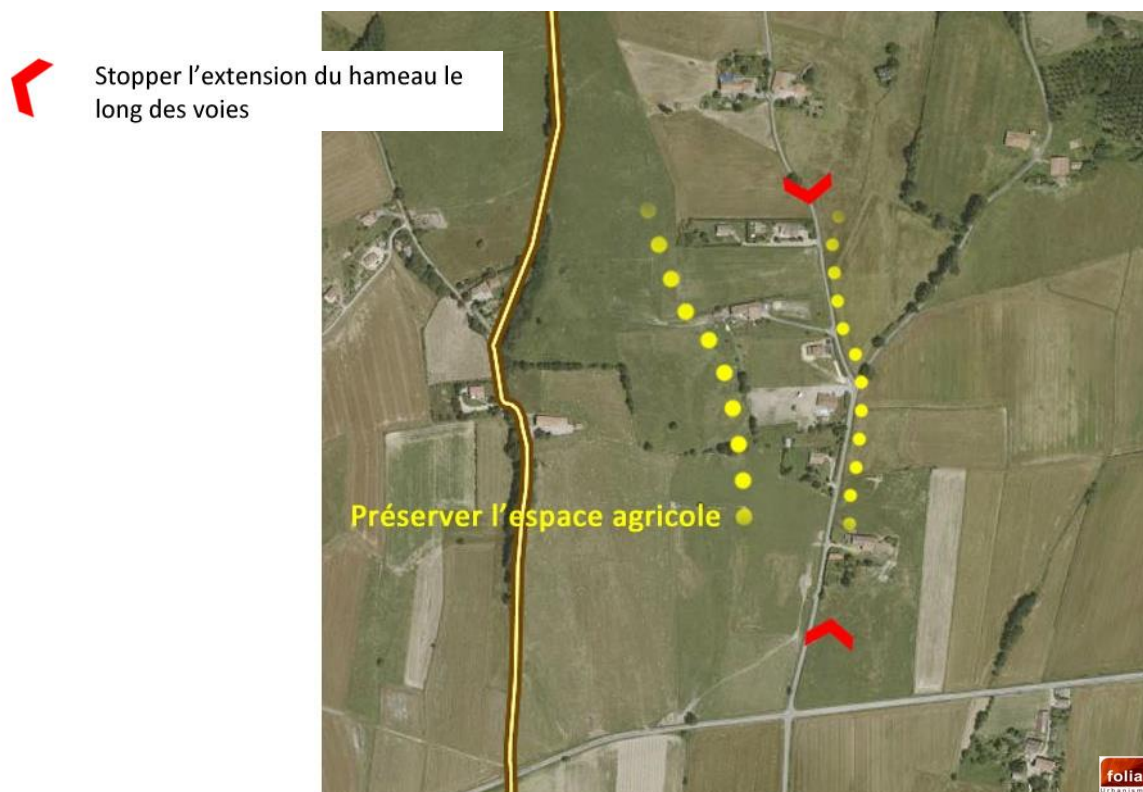
Localisation des hameaux



Le hameau des Rivaux Sud



Hameau de la Ribaudière



Préserver l'espace agricole

Les Olivières

La Dietta

Préserver l'espace agricole autour des exploitations

Pisieu

Pommier de Beaurepaire

folia

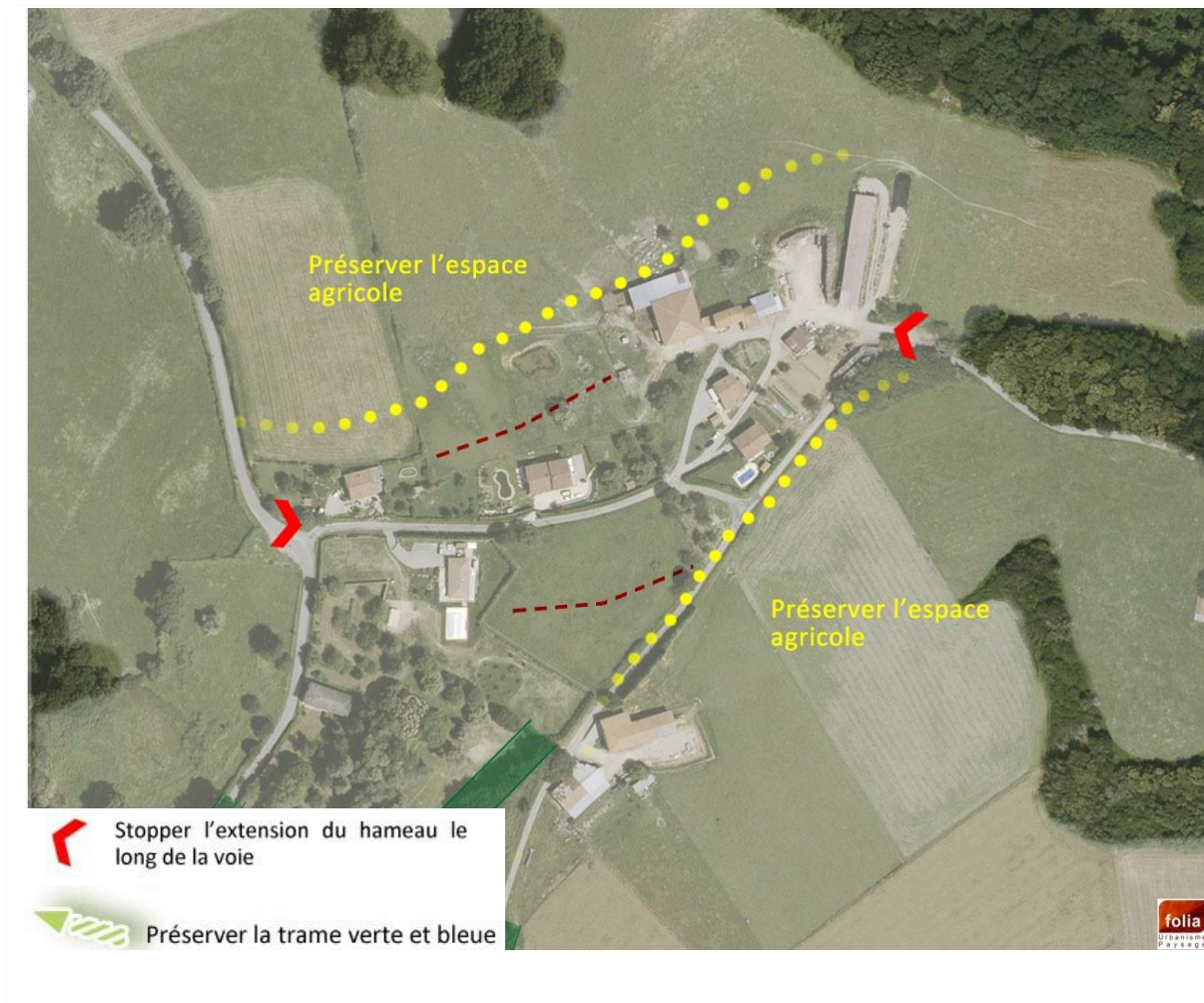
Urbanisme
Paysage

Stopper l'extension du hameau le long de la voie

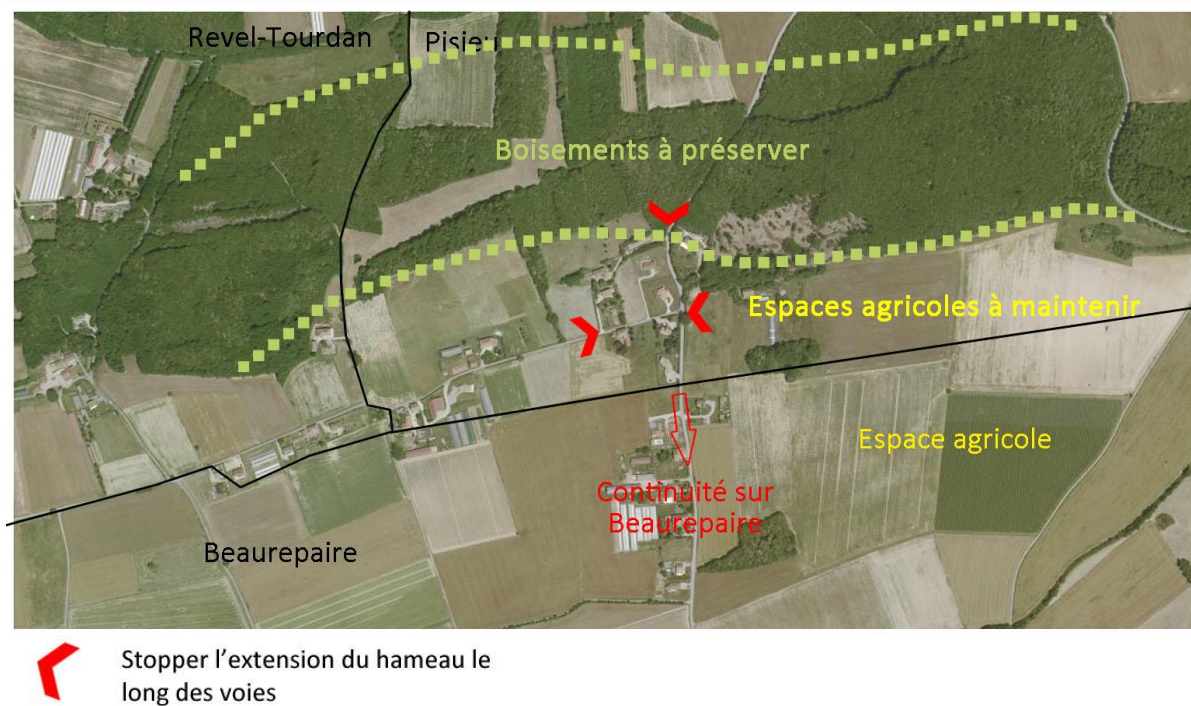
Valoriser le patrimoine - préserver ces abords

Interdire les constructions à proximité immédiate du boisement - préservation du corridor

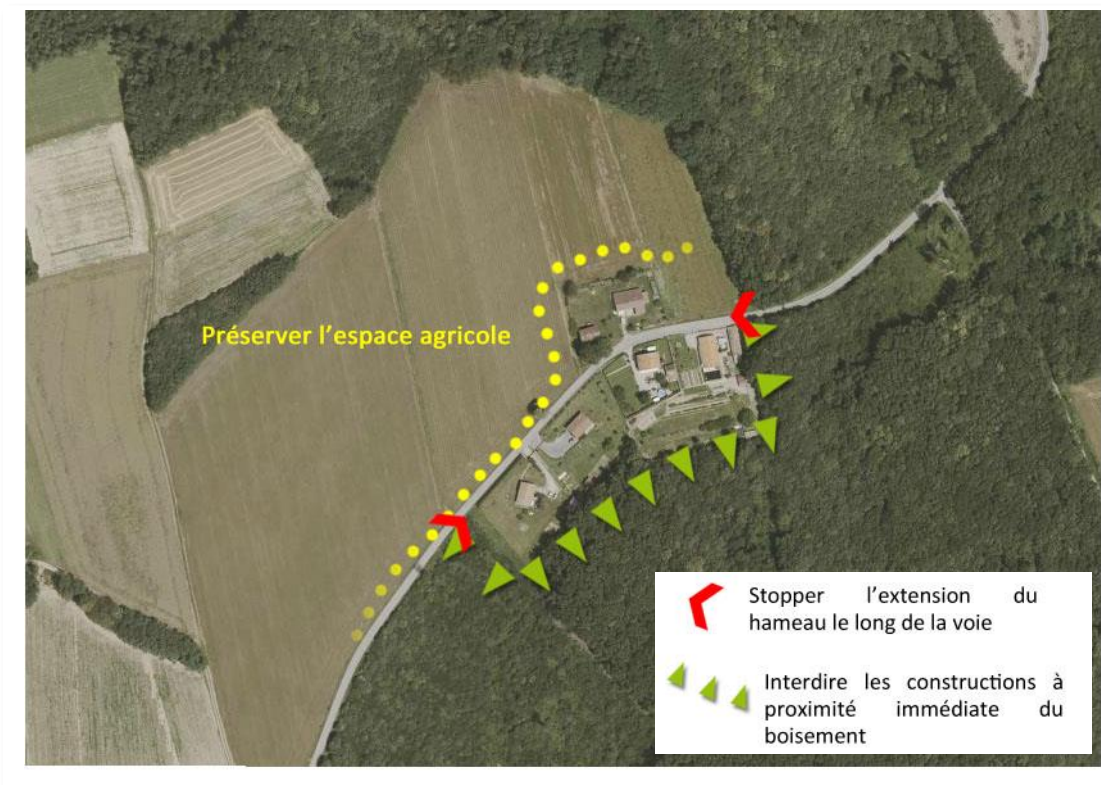
Le hameau du Mollard



Le hameau de Rouclavard Sud



Le hameau de Rouclavard Nord

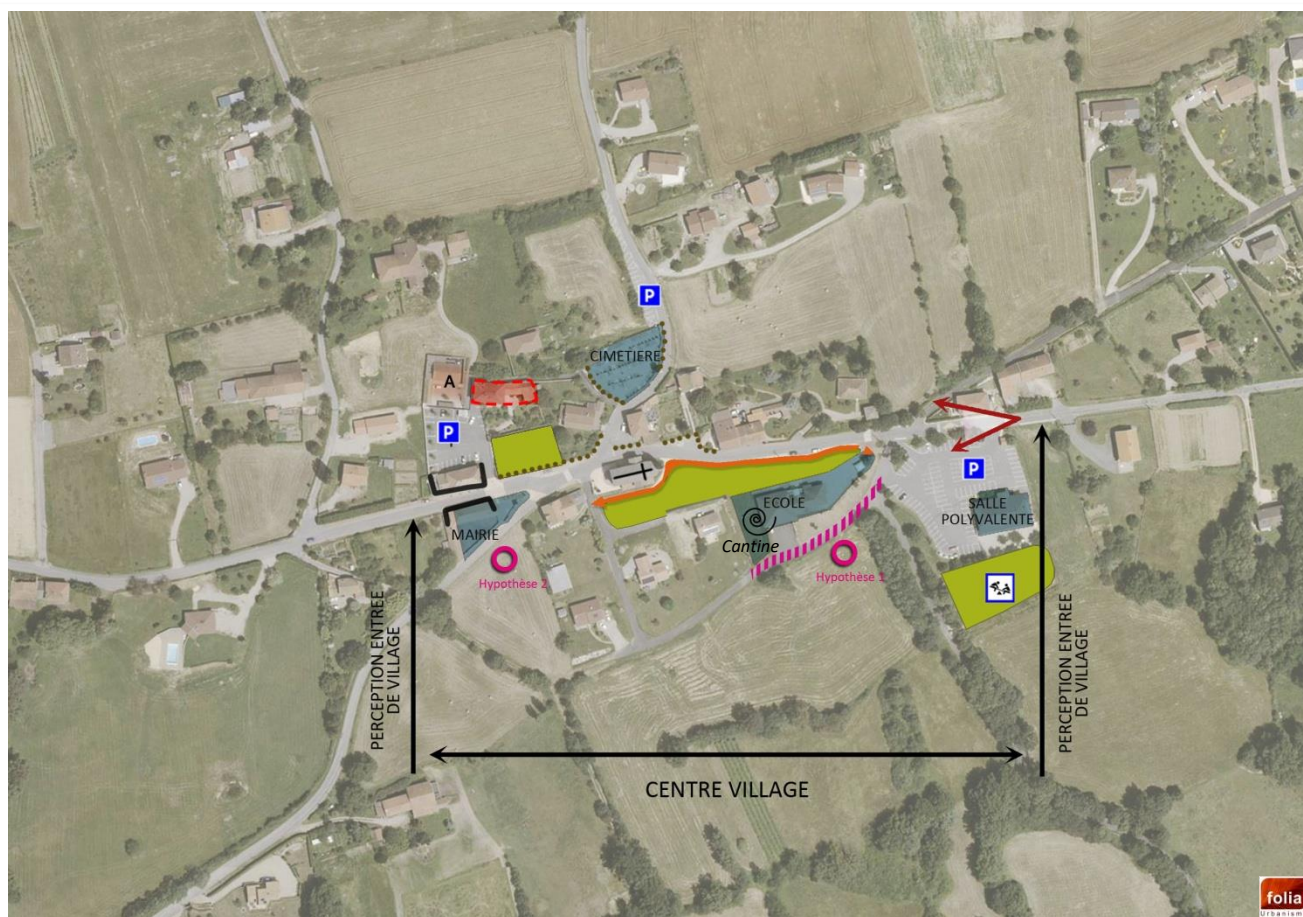


Le hameau de Gambaloup-Charpenay / lotissement communal



ORIENTATION 3 : UNE ORGANISATION DU VILLAGE A COMPOSER

OBJECTIFS	ACTIONS	Moyens
	■ Affirmer le rôle de centralité du village et son identité	
	➤ Réorganiser et valoriser le potentiel du village et sa vocation de centralité : poursuite de l'aménagement de l'espace public, amélioration de l'accessibilité, évolution du bâti ... Poursuivre les aménagements piétons entrepris dans le village. ➤ Préserver des éléments bâtis identitaires comme les murs en galet. ➤ Préserver les perspectives dans le village. ➤ Favoriser l'installation de commerces.	
	■ Compléter les équipements pour répondre aux besoins des habitants	
	➤ Proposer des logements adaptés pour les personnes âgées. 2 hypothèses sont envisagées : - Près de la Mairie. - En face l'école. ➤ Construire une cantine scolaire. ➤ Répondre aux besoins de stationnement (ex : nouveau cimetière). ➤ Aménager le cimetière pour une meilleure accessibilité et qualité paysagère. ➤ Prévoir l'extension de la salle des fêtes. ➤ Réorganiser la salle des associations. ➤ Agir pour le développement des communications numériques.	



ELEMENTS REPERES

-  Espaces verts
-  Equipements publics
-  Aire de stationnement
-  Auberge
-  Aire de jeux
-  Cheminements piétons existants, lien entre les équipements

-  Préserver l'«Effet porte» qui marque l'entrée du centre village l'Ouest
-  Maintenir la perspective forte sur l'Eglise
-  Murs en galet, élément identitaire

HYPOTHESE D'IMPLANTATION POUR DES LOGEMENTS ADAPTES

-  2 hypothèses d'implantation
-  Accompagnement, aménagement des voies

**ORIENTATION 4 :
UN MAINTIEN ET UNE DIVERSIFICATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES A FAVORISER**

OBJECTIFS	ACTIONS	Moyens
	■ Maintenir et garantir la pérennité des activités agricoles ▶ Assurer la continuité spatiale des terres agricoles et éviter les coupures dues à l’artificialisation des sols. ▶ Préserver l’espace nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles sur le territoire afin d’éviter les conflits d’usage et l’incompatibilité des fonctions à proximité : - Le maintien des exploitations déjà présentes et leur besoin de diversification, ou le cas échéant, la création des conditions favorables à l’installation de nouvelles exploitations, - La préservation de ces espaces de toutes formes d’urbanisation non compatibles avec l’activité agricole ▶ Concilier agriculture et habitation dans les hameaux concernés : Le projet prévoit de favoriser les réhabilitations des constructions existantes non agricoles, dans le respect des exploitations agricoles limitrophes. ▶ Permettre le développement des circuits-courts, vente directe à la ferme et autres promotions des produits locaux.	
	■ Favoriser la diversité des activités et des services ▶ Renforcer la fonction de centralité du village par : - la possibilité d’implanter des commerces, - l’aménagement de liaisons modes doux de qualité. ▶ La mixité des fonctions sera autorisée dans les hameaux, permettant le maintien de la vie économique, sociale et le développement des emplois. Les activités autorisées devront être compatibles avec la fonction résidentielle. ▶ Favoriser la diversification des activités touristiques sur l’ensemble du territoire. Il s’agit de permettre de mise en œuvre d’activités liées au tourisme, aux loisirs ou à la culture. (La commune est traversée par le chemin de Saint-Jacques de Compostelle). Il est également souhaité la mise en place de nouvelles offres d’hébergement.	