

SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE.....	4
ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D	6
1 L'AMENAGEMENT	7
1.1 Requalifier des espaces publics du centre ancien.....	7
1.2 Aménager la traversée de la RN7	7
1.3 Valoriser et sécuriser le tracé du GR65 au Sud de la commune.....	7
1.4 Créer des espaces communs / publics dans chaque nouvelle opération.....	7
1.5 Renforcer le maillage des cheminements doux.....	8
1.6 Prendre en compte les multiples risques.....	8
2 L'EQUIPEMENT	8
2.1 Maintenir le niveau d'équipement actuel	8
3 L'URBANISME	9
3.1 Densifier de la zone agglomérée au Sud de la Varèze	9
3.2 Arrêter l'urbanisation au Nord de la Varèze.....	9
3.3 Définir une limite claire entre les tissus bâtis existants ou futurs et les terres agricoles ou naturelles	9
3.4 Développer l'urbanisation, axée sur le renforcement des abords immédiats du centre mairie-école.....	10
3.5 Mettre en place un développement urbain avec une armature faite d'un réseau viaire hiérarchisé et structurant.....	10
3.6 Mettre en place une politique de maîtrise foncière	10
4 LE PAYSAGE.....	11
4.1 Supprimer les zones constructibles en linéaire le long de la RN7 afin de limiter leur impact sur les entrées de ville.....	11
4.2 Protéger les éléments patrimoniaux significatifs au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme	11
4.3 Préserver les hauteurs dominant le centre à l'Est (rue de la Tour d'Orange).11	
5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	11
5.1 Inscrire en zone naturelle de la vallée de la Varèze	11
5.2 Renforcer et créer des haies bocagères.....	11

6	L'HABITAT	12
6.1	Respecter les prescriptions du SCoT et du PLH en matière de production de logements.....	12
6.2	Diversifier l'offre de logement	13
7	LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	13
7.1	Encourager le covoiturage, y compris avec des participants venant d'autres communes.....	13
7.2	Créer des circulations interquartiers, piétonnes et automobiles, moins dépendantes de la RN7	13
8	LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES	13
8.1	Encourager le développement des communications numériques	13
9	L'EQUIPEMENT COMMERCIAL	14
9.1	Encourager le renforcement / la mise en place d'un tissu commercial de proximité pouvant fonctionner sous la forme d'une économie présentielle fondée sur les habitants présents et grâce au trafic automobile traversant la commune	14
10	LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE	14
10.1	Préserver l'activité économique existante.....	14
11	LES LOISIRS	14
11.1	Maintenir l'offre en loisirs de la commune en appuyant le secteur du foyer rural pour le développement d'équipements récréatifs et sportifs.....	14
12	LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	15
	SCHEMA DE SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE D'AUBERIVES-SUR-VAREZE	16

PREAMBULE

Conformément au 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. »

ORIENTATIONS GENERALES RETENUES POUR LE P.A.D.D

1 L'AMENAGEMENT

La commune, par son projet d'aménagement et de développement durables, souhaite encourager un travail sur les **espaces publics existants** à travers diverses orientations :

1.1 REQUALIFIER DES ESPACES PUBLICS DU CENTRE ANCIEN

Le cœur de village possède une qualité patrimoniale qui doit être mise en avant au travers d'aménagements adéquats qui facilitent son accessibilité (automobile, piétonne...) et valorisent les architectures anciennes présentes. L'effet induit recherché est aussi une réactivation de bâtiments anciens vacants ou sous-utilisés.

La place de l'automobile sur l'espace public proprement dit (trafic et stationnement) est à pondérer par la création de places de stationnement sur des emprises foncières dégradées.

1.2 AMENAGER LA TRAVERSEE DE LA RN7

La caractéristique formelle majeure du tissu bâti d'Auberives-sur-Varèze est la césure majeure à la fois physique et fonctionnelle de la traversée par la RN7. Celle-ci constitue un lieu potentiellement accidentogène avec des franchissements rendus difficiles pour les piétons et des accès automobiles parfois délicats suivant les moments de la journée (heures de pointe problématiques).

Elle est également une opportunité, compte tenu du flux automobile présent, et du potentiel qu'il représente en matière de clientèle commerciale.

Des aménagements sont à envisager afin de faciliter les franchissements avec un dessin plus urbain que la passerelle actuelle et un vocabulaire au caractère moins routier.

Cette réflexion relève d'une problématique essentielle pour le devenir de la commune, au-delà de ce que le PLU peut réellement mettre en place.

1.3 VALORISER ET SECURISER LE TRACE DU GR65 AU SUD DE LA COMMUNE

La commune voit le passage du GR65 (itinéraire récent d'un chemin de Saint Jacques entre Genève et Le Puy) au Sud-Est de son tissu aggloméré sur la route de Cheyssieu. Cette voie passante et sinueuse est à valoriser et à sécuriser.

La commune souhaite également engager un travail sur les **espaces publics des futurs quartiers** :

1.4 CREER DES ESPACES COMMUNS / PUBLICS DANS CHAQUE NOUVELLE OPERATION

Dépourvus d'espaces publics souvent organisés autour d'impasses, les quartiers pavillonnaires urbanisés lors des 30 dernières années n'ont pas permis d'inscrire dans l'espace des principes de liens sociaux entre les habitants.

Les rares espaces communs/publics présents ont été prévus sans lien structurant avec le bâti. L'enjeu est donc de leur donner un véritable rôle dans la composition urbaine des futures opérations qui assoira leur pertinence fonctionnelle.

1.5 RENFORCER LE MAILLAGE DES CHEMINEMENTS DOUX

Afin de créer notamment des axes alternatifs à la RN7, un enjeu majeur réside dans la création et le renforcement de liaisons interquartiers.

L'échelle de la commune doit permettre des trajets à pied ou à vélo entre ses différents quartiers au-delà des difficultés liées au relief ou à la RN7.

1.6 PRENDRE EN COMPTE LES MULTIPLES RISQUES (INONDATION, GLISSEMENT DE TERRAIN, AFFAISSEMENT MINIER, RISQUES TECHNOLOGIQUES, TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES)

Les risques affectant la commune sont nombreux et sont liés essentiellement au passage de la Varèze et de ses affluents, entraînant un risque d'inondation, mais aussi avec un lit majeur bordé de terrasses abruptes et fragiles entraînant un risque de glissement de terrain.

Le risque d'affaissement minier est plus « ponctuel » (mine de kaolin).

Les autres risques principaux ne s'inscrivent pas dans la géographie communale.

Les risques inhérents liés à la conduite de gaz naturel à haute pression sont pris en compte dans le projet communal

Les zones à urbaniser sont situées en retrait des terrains à risque et les secteurs déjà bâtis faisant l'objet de risques significatifs voient leurs possibilités d'évolution restreintes.

2 L'EQUIPEMENT

2.1 MAINTENIR LE NIVEAU D'EQUIPEMENT ACTUEL

La commune est actuellement dotée d'un ensemble d'équipements répondant aux besoins de sa population. Dans les 10 à 20 prochaines années, la population devrait avoir tendance à se stabiliser progressivement, ce qui ne nécessitera pas la réalisation ou l'extension d'équipements si ce n'est la création d'espaces communs/publics de proximité accompagnant le développement de l'urbanisation et le renforcement du pôle du Foyer rural. La stabilisation de la population devra permettre d'équilibrer progressivement la pyramide des âges et d'éviter des investissements lourds en matière d'équipements.

3 L'URBANISME

Le développement récent de l'urbanisation a créé un tissu pavillonnaire doté d'un réseau viaire présentant de nombreuses impasses et dépourvu d'espaces communs/publics fédérateurs.

La densité est globalement peu élevée.

La zone agglomérée principale est située au Sud de la Varèze, se répartissant en 3 tissus :

- le centre historique au Nord (et à l'est de la RN7),
- le tissu pavillonnaire le plus conséquent au Sud du centre historique (et à l'Est de la RN7),
- le tissu pavillonnaire à l'Ouest de la RN7. Ce tissu s'est développé de façon moins compacte et systématique qu'à l'Est de la RN7. Des terrains non construits sont encore disponibles à proximité de la mairie et de l'école.

Une urbanisation diffuse (peu dense) et linéaire s'est également mise en place au Nord de la Varèze (Parassat).

Une nécessaire hiérarchisation entre les différents tissus, constituant une priorité de la commune, est donc désormais à marquer au travers du document d'urbanisme afin d'éviter la poursuite du mitage et une hétérogénéité, nuisant à la cohésion du tissu déjà impacté par le relief (et les risques induits) et la RN7.

Les terrains inscrits au Plan d'Occupation des Sols (POS) en zone naturelle, non constructible en l'état actuel du POS, pouvant être urbanisés à l'occasion soit d'une révision, d'une modification du POS, soit de la création d'une zone d'aménagement concertée (zone NA), représentent des emprises qui dépassent largement le potentiel attendu. Un redéploiement est donc nécessaire en lien avec les nouveaux objectifs communaux.

Concernant les tissus existants :

La collectivité marque la volonté de privilégier la zone agglomérée au Sud de la Varèze afin de renforcer la cohérence de ce tissu autour des équipements structurants de la commune.

Les objectifs communaux sont donc de :

3.1 DENSIFIER LA ZONE AGGLOMEREES AU SUD DE LA VAREZE

3.2 ARRETER L'URBANISATION AU NORD DE LA VAREZE (TANSIN, PARASSAT ET GRANGE NEUVE)

L'urbanisation linéaire, la faible densité observée, la contrainte de la RN7 et la distance aux équipements communaux ne permettent pas d'envisager une poursuite du développement dans ce secteur. Le caractère excentré du lieudit « la Grange Neuve » ne rend pas son développement souhaitable au regard des objectifs communaux de recentrer le développement démographique.

3.3 DEFINIR UNE LIMITE CLAIRE ENTRE LES TISSUS BATIS EXISTANTS OU FUTURS ET LES TERRES AGRICOLES OU NATURELLES

L'urbanisation pavillonnaire s'est réalisée de façon proliférante et a ainsi participé au mitage du territoire. La définition de limites claires entre espace rural et tissu villageois, en particulier certaines voies cernant la zone agglomérée, contribuera à limiter l'impact paysager des nouveaux tissus.

Concernant les développements urbains attendus :

Le tissu urbain pavillonnaire au Sud-Est de la commune est éloigné des équipements. En effet, sachant que le centre-ancien est contrait par le relief et la Varèze, le nouvel axe de développement est alors défini à l'Ouest de la RN7 sur des terrains libres proches du centre mairie-école.

Ainsi, la collectivité concentrera le développement urbain à proximité du pôle école-mairie-espace récréatif qui représente la véritable « nouvelle » centralité de la commune.

Les objectifs communaux sont donc de :

3.4 DEVELOPPER L'URBANISATION, AXEE SUR LE RENFORCEMENT DES ABORDS IMMEDIATS DU CENTRE MAIRIE-ECOLE

Par cela, la commune souhaite créer une entité cohérente à l'échelle du village avec la création d'un véritable centre de vie s'appuyant sur un tissu dense et un espace public significatif.

3.5 METTRE EN PLACE UN DEVELOPPEMENT URBAIN AVEC UNE ARMATURE FAITE D'UN RESEAU VIAIRE HIERARCHISE ET STRUCTURANT

3.6 METTRE EN PLACE UNE POLITIQUE DE MAITRISE FONCIERE

L'objectif est de mieux contrôler à l'avenir les futures opérations dans un contexte d'augmentation du coût des terrains et de limitation des disponibilités foncières de la commune.

L'absence de foncier communal disponible pénalise la collectivité pour contrôler pleinement l'évolution de son urbanisation. Des réserves foncières sont donc à constituer pour préparer des projets destinés à se réaliser ultérieurement.

4 LE PAYSAGE

4.1 SUPPRIMER LES ZONES CONSTRUCTIBLES EN LINEAIRE LE LONG DE LA RN7 AFIN DE LIMITER LEUR IMPACT SUR LES ENTREES DE VILLE

L'urbanisation en retrait de la RN7 est encouragée de façon à épaissir le tissu urbain et réduire les nuisances liées à celle-ci.

Dans les secteurs de Tansin et Parassat, il ne sera permis que des extensions limitées et des réhabilitations sauf dans le cadre d'installation d'intérêt public (maison médicale RN7 Parassat).

4.2 PROTEGER LES ELEMENTS PATRIMONIAUX SIGNIFICATIFS AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Cette protection s'adapte aux architectures et aux paysages revêtant un fort enjeu identitaire : église du village, maisons de terre crue et de galets significatives...

4.3 PRESERVER LES HAUTEURS DOMINANT LE CENTRE A L'EST (RUE DE LA TOUR D'ORANGE)

Le POS donnait la possibilité de construire au-dessus du centre du village dans le prolongement du cimetière. Un immeuble collectif y a déjà été bâti.

Cependant, une urbanisation continue de ce type, si elle permet de densifier les franges du tissu existant, tendrait à saturer le paysage et à dévaloriser le tissu historique.

L'arête dominant le village, fortement visible, sera donc fermée à l'urbanisation.

5 LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

5.1 INSCRIRE EN ZONE NATURELLE DE LA VALLEE DE LA VAREZE

Point focal de la commune, la Varèze et son vallon doivent être préservés de toute urbanisation et aménagement néfastes pour sa biodiversité. Certains secteurs d'espaces boisés classés sont maintenus au Sud de la commune tandis que les autres secteurs bordant la vallée de la Varèze sont classés en zone naturelle. Toutes les zones humides, en lien avec la vallée de la Varèze, sont également préservées.

5.2 RENFORCER ET CREER DES HAIES BOCAGERES

Les grandes parcelles agricoles ont vu une dégradation du maillage des haies bocagères anciennes. Ces éléments linéaires favorables à la biodiversité doivent pouvoir être restitués dans les nouveaux projets.

6 L'HABITAT

6.1 RESPECTER LES PRESCRIPTIONS DU SCoT ET DU PLH EN MATIERE DE PRODUCTION DE LOGEMENTS

La production de logements respecte les impératifs du SCoT, à savoir 5,5 logements/an par 1000 habitants, soit, pour une population de 1522 habitants au 1^{er} janvier 2014¹, 8,4 logements par an. Pour la durée du PLU, cela représente **84 logements**.

Entre 2002 et 2012, il s'est réalisé à Auberives-sur-Varèze 109 logements, dont :

- 78 constructions de maisons individuelles,
- 24 de logements collectifs,
- 7 en réhabilitation / changement de destination.

Le SCoT restreint donc d'environ 23% les possibilités de construire par rapport à un scénario « au fil de l'eau ».

Les logements collectifs, sociaux ou non, représentent 22% de la production de logements neufs. Ils contribuent à diversifier l'offre (locatif, social, petits logements).

Compte tenu de l'augmentation du nombre de **logements vacants** dans la dernière période, des actions doivent être menées pour engager leur réactivation.

- Un objectif de 10 réhabilitations / réactivations est défini, soit 1 par an.

Ce chiffre est supérieur à celui de la période 2002-2012 montrant donc l'ambition de la commune dans ce domaine.

Le tissu pavillonnaire, assez lâche et peu dense, offre également des possibilités de **densification en supplément des dents creuses** repérées. L'augmentation des prix du foncier et l'attractivité persistante de la commune conduisent d'ores et déjà à de nombreuses opérations issues de la division de parcelles déjà bâties.

- Un objectif de construction des dents creuses représente une production de 10 logements minimum en 10 ans, soit 1 par an.
- L'objectif en matière de densification du tissu existant est une production de 20 logements en 10 ans, soit 2 par an.

L'objectif de production maximale prévue de 84 logements est donc rempli à près de 50% à l'intérieur des tissus bâtis existants (40 logements).

La collectivité fait le choix d'un objectif plus restreint que le plafond autorisé par le SCoT avec une zone AU prévue pour une **production de 26 à 30 logements environ**.

¹ Source : données municipales.

6.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENT

La diversification de l'offre en logements doit se traduire :

- dans les typologies avec la production d'habitats collectifs, intermédiaires et individuels groupés,
- dans le statut des logements avec la production de logements à loyer modéré.

Cette diversification de l'offre permettra d'augmenter l'attractivité de la commune et de maintenir sur place de jeunes Aubervoisiens grâce à des prix modérés, tant en accession qu'en location. Les logements locatifs inscriront dans la durée le développement démographique de la commune grâce au renouvellement des familles.

7 LES TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

7.1 ENCOURAGER LE COVOITURAGE, Y COMPRIS AVEC DES PARTICIPANTS VENANT D'AUTRES COMMUNES

Très peu desservie par les transports collectifs, l'usage de l'automobile est donc incontournable sur la commune.

La collectivité se fixe donc pour objectif d'encourager une utilisation non individuelle de ce mode de transport. Des initiatives privées existent déjà pour l'organisation de covoiturage.

La commune réservera des places de stationnement sur le parking du Foyer d'Animation Rurale dévolues au covoiturage (pas de besoin particulier au regard des outils du PLU).

7.2 CREER DES CIRCULATIONS INTERQUARTIERS, PIETONNES ET AUTOMOBILES, MOINS DEPENDANTES DE LA RN7

La diversification des circulations intra-communales, tant automobile que piétonne, doit (re)donner de l'animation à l'intérieur des tissus urbains. Les cheminements doux interquartiers doivent permettre d'éviter le recours systématique à l'automobile. Dans la mesure du possible, les aménagements envisagés devront faciliter le franchissement de la RN7.

8 LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

8.1 ENCOURAGER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Le développement des communications numériques offre des possibilités d'installation de télétravailleurs, au moins pour une partie de leur temps de travail.

Il peut contribuer à amener de l'activité dans la commune.

9 L'EQUIPEMENT COMMERCIAL

9.1 ENCOURAGER LE RENFORCEMENT / LA MISE EN PLACE D'UN TISSU COMMERCIAL DE PROXIMITE POUVANT FONCTIONNER SOUS LA FORME D'UNE ECONOMIE PRESENTIELLE FONDEE SUR LES HABITANTS PRESENTS ET GRACE AU TRAFIC AUTOMOBILE TRAVERSANT LA COMMUNE

L'activité commerciale est réduite à quelques commerces. Compte tenu des déplacements quotidiens des habitants d'Auberives-sur-Varèze vers des pôles commerciaux et malgré la progression de sa démographie, la commune ne pourra pas voir le fonctionnement d'un tissu commercial conséquent.

Les commerces existants, y compris ambulants, et l'arrivée de nouveaux établissements doivent, cependant, être encouragés pour donner plus d'animation à cette commune d'ortoir et renforcer la qualité de son cadre de vie.

10 LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

10.1 PRESERVER L'ACTIVITE ECONOMIQUE EXISTANTE

Compte tenu de la volonté de préservation des terrains agricoles et naturels et du besoin de respecter le cadre de vie des habitants, la collectivité ne prévoit pas l'installation de nouvelles activités. En revanche, la zone artisanale, de dimension réduite, ne doit plus pouvoir accepter de logements, limitant encore les possibilités d'installations d'entreprises. Dans le SCoT, les zones économiques sont prévues dans des communes plus importantes.

11 LES LOISIRS

11.1 MAINTENIR L'OFFRE EN LOISIRS DE LA COMMUNE EN APPUYANT LE SECTEUR DU FOYER RURAL POUR LE DEVELOPPEMENT D'EQUIPEMENTS RECREATIFS ET SPORTIFS

La commune ne dispose pas d'un fort potentiel touristique. En revanche, elle a créé des équipements de loisirs (Foyer rural, terrains de sport, espace récréatif) qui participent de son animation et de sa qualité de vie. Par ailleurs, elle envisage aussi la création d'un skate park.

L'assiette spatiale de la parcelle du Foyer rural est suffisante pour la création de futurs équipements. La réalisation de nouveaux équipements renforcera la polarité de ce lieu populaire à proximité de la Varèze.

12 LES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

La production de 102 logements neufs entre 2002 et 2012 correspond à une consommation d'environ 9 ha (y compris parcelles déjà bâties redivisées). La consommation d'espace moyenne pour la production d'un logement neuf est donc d'environ 900m².

La commune d'Auberives-sur-Varèze suit désormais les prescriptions du PLH et du SCoT pour proposer une densité désormais de 20 logements par ha, soit 500m² par logement.

Pour rappel, avec l'augmentation des coûts du foncier, un processus de division parcellaire est déjà en cours à Auberives-sur-Varèze. En se donnant pour objectif de produire 40 logements à l'intérieur du tissu bâti existant, la commune réduit fortement l'impact possible de son futur développement sur les terrains agricoles.

Si la collectivité a d'ores et déjà rempli ses objectifs quant à la production de logements sociaux pour le PLH en cours, elle inscrit parmi ses objectifs de nouvelles ambitions dans ce domaine. En effet, le locatif social dans la commune répond à une demande existante. Par ailleurs, l'augmentation du parc social contribue à diversifier l'offre en logements et permettra à de jeunes ménages de s'y installer (ou d'y rester).

La collectivité souhaite s'engager dans une démarche de consommation d'espace limitée en **n'ouvrant à l'urbanisation que 1,3ha en extension de la zone agglomérée** (chiffre théoriquement plus de 6 fois inférieur à la période 2002-2012).

La densité appliquée de 20 logements par ha mène à une production de 26 logements au minimum sur la zone à urbaniser en extension.

La commune met en avant un projet urbain accueillant aussi bien des logements collectifs que des maisons de ville pour atteindre le niveau de densité attendu. Dans une logique d'offre urbaine diversifiée et répondant à des enjeux de mixité sociale, la collectivité se fixe l'objectif de production de **logements sociaux de 10% sur la production totale soit 8 en 10 ans.**

SCHEMA DE SPATIALISATION DES ORIENTATIONS DU PADD DE LA COMMUNE D'AUBERIVES-SUR-VAREZE

