

# ACCOLAY

*Plan Local d'Urbanisme*

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Document arrêté par délibération du conseil municipal le :





# SOMMAIRE



PREAMBULE

p. 5

LE PROJET COMMUNAL

p. 7

LES ORIENTATIONS GENERALES

p. 9

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

p. 15

SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE

p. 16



# PREAMBULE



## Une commune nouvelle au moment de la procédure d'élaboration du PLU

Accolay est devenue avec Cravant, le 1er janvier 2017, la commune nouvelle de Deux Rivières. Ainsi, les données INSEE complètes utilisées pour le territoire d'ACCOLAY datent de 2014. Les dernières données de 2015 ne sont pas exploitables pour ce territoire.



## Article L151-5 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. »

### Le PADD :

- est un document simple accessible à tous les citoyens,
- permet un débat clair au Conseil Municipal,
- n'est pas opposable au tiers, cependant ses orientations doivent trouver une traduction réglementaire dans le règlement écrit et/ou graphique.

# LE PROJET COMMUNAL



## Une ambition démographique retrouvée face un marché particulier du logement secondaire

### Prévision démographique

- La population d'ACCOLAY atteint 409 habitants au recensement de l'INSEE en 2014. L'évolution en dent de scie de la démographie observée ces dernières décennies s'explique principalement par :
  - une explosion du marché immobilier des logements secondaires,
  - une rétention importante observée sur les terrains disponibles,
  - une absence de maîtrise foncière de la part de la collectivité.
- La dynamique semble toutefois s'inverser dernièrement et il apparait que la part des logements secondaires soit moins importante libérant enfin des possibilités pour les primo-accédants.
- Forts de ce constat, les élus privilégient un scénario d'évolution démographique qui se base sur une variation annuelle moyenne proche de +0,5% soit un taux inférieur à celui enregistré sur une période de référence [(1990 / 2009) → +0,9%]. Dans cette hypothèse, le territoire compterait 443 habitants en 2030.

# LE PROJET COMMUNAL



## Besoin en logement

- En prenant en compte...
  - une stagnation du nombre de personnes par foyer (1,95 en 2014),
  - un retour de la vacance en dessous des 10% du parc total de logement,
  - une stagnation du marché des résidences secondaires,
  - un comblement des dents creuses limité à 60 % (rétention foncière de 40%),

...la commune devra envisager l'occupation de 26 résidences principales supplémentaires par rapport à 2014.





## La volonté communale

- ACCOLAY bénéficie d'un cachet rural marqueur de son identité. Les élus souhaitent conserver cet environnement spécifique que ce soit dans la partie urbaine ou dans la partie naturelle. La mise en valeur du bâti existant, la juste mobilisation des dents creuses et la conservation des espaces boisés et agricoles sont autant d'enjeux importants auxquels il conviendra de répondre pour mener à bien cette volonté.
- Les élus souhaitent limiter l'étalement urbain sur leur territoire. Ils envisagent une augmentation progressive et douce de la population dans un secteur donné permettant d'équilibrer l'urbanisation. La banalisation du bâti doit pouvoir être évitée et l'étalement urbain maîtrisé. En proposant par ailleurs une seule zone à urbaniser de taille limitée à proximité immédiate des zones urbanisées, l'objectif affiché est de modérer la consommation de l'espace tout en assurant un renouvellement de la population dans une logique urbaine cohérente.
- Le projet de développement souhaité vise également le soutien de l'activité touristique en particulier et des activités économiques en général. Les élus, tout en souhaitant l'installation d'artisans ou de commerçants dans l'espace bâti, affichent dans le même temps un soutien à l'activité agricole.

# LES ORIENTATIONS GENERALES



Orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques

- Favoriser le développement d'une agriculture durable et assurer le maintien de l'activité agricole,
- Assurer la protection des secteurs concernés par les zones humides (trame bleue) et inondables,
- Protéger certains prés arborés, certaines haies, certains bosquets et certaines pelouses calcicoles (trame verte),
- Protéger les continuités écologiques formées par les boisements (trame verte),
- Préserver les continuités écologiques formées par les ripisylves en mettant en place des règles strictes et en optant pour un développement urbain judicieux (trame verte et bleue),
- Préserver les cortèges majeurs des rivières (trame bleue), pour assurer le bon fonctionnement écologique et pour répondre aux objectifs de la trame verte et bleue du SRCE.



## Orientations générales en matière de paysage et de protection des ressources

- Maintenir le cadre de vie par des aménagements paysagers et architecturaux respectueux du paysage urbain ancien en conservant l'esprit « village rural », tout en permettant le développement des formes bâties innovantes dans les secteurs d'extensions,
- Préserver l'alignement traditionnel du centre ancien,
- Acquérir des terrains autour du captage d'eau potable afin de protéger la ressource de pollution éventuelle,
- Tenir compte de la capacité de la station d'épuration dans les projets d'aménagement.

## Orientations générales concernant les transports et déplacements

- Développer les liaisons douces (notamment à proximité du secteur d'extension) pour favoriser les déplacements intra-urbains et les liaisons sécurisées vers les équipements publics,
- Créer des places de parking au centre du village.



## Orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, d'équipement et de communications numériques

- Faire le choix d'une seule extension urbaine mesurée afin de préserver les ressources foncières du village,
- Eviter les extensions linéaires le long des axes de communication ainsi que les nouvelles voies en impasses,
- Tenir compte des capacités et dimensionnements des voies et réseaux à créer lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone à urbaniser (aspect technique et sécurité des usagers),
- Renforcer la densification à l'Ouest du village,
- Prendre en compte les risques naturels (notamment le risque inondation),
- S'appuyer sur les points d'apports volontaires des déchets existants dans la commune,
- Renforcer le pôle d'équipements au centre du village en facilitant l'accès piéton et cycle,
- Favoriser la montée en débit des communications électroniques dans la commune.



## Orientations générales concernant le développement économique et les loisirs

- Maintenir les services et commerces existants sur la commune,
- Permettre une éventuelle mixité des fonctions au sein des zones bâties en autorisant l'installation d'activités compatibles avec le voisinage des habitations (notamment l'artisanat local),
- Permettre le développement d'infrastructures touristiques sur la commune,
- Développer les espaces de vie et les équipements de loisirs (notamment au niveau du secteur d'extension),
- Permettre une proximité entre l'extension urbaine et les secteurs centraux d'équipements,
- Maintenir l'activité du camping,
- Promouvoir la vie sociale et le tissu associatif.



## Orientations générales concernant l'habitat

- Respecter et affirmer les caractéristiques architecturales présentes notamment dans le centre ancien : alignement, gabarit...
- Favoriser la mixité urbaine et la densité dans les futurs projets de construction,
- Favoriser le renouvellement urbain valorisant le patrimoine architectural local dans les secteurs anciens en mobilisant judicieusement les espaces libres intra-urbains,
- Développer autant que possible une offre en logements favorisant le parcours résidentiel local,
- Soutenir des projets de réhabilitation du bâti en fonction des opportunités.

# MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



*Afin de répondre aux exigences en matière de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, les élus se fixent les objectifs suivants :*

- Instaurer une meilleure densité dans les opérations à destination d'habitat pour limiter la consommation foncière.
- Favoriser le renouvellement urbain en incitant réglementairement aux réhabilitations de l'existant.
- Revenir à une vacance acceptable (autour de 10% du parc de logements dans un premier temps).
- Limiter l'étalement urbain linéaire au profit d'une densification et d'aménagement des franges urbaines à proximité immédiate du bâti, reliés à l'existant.

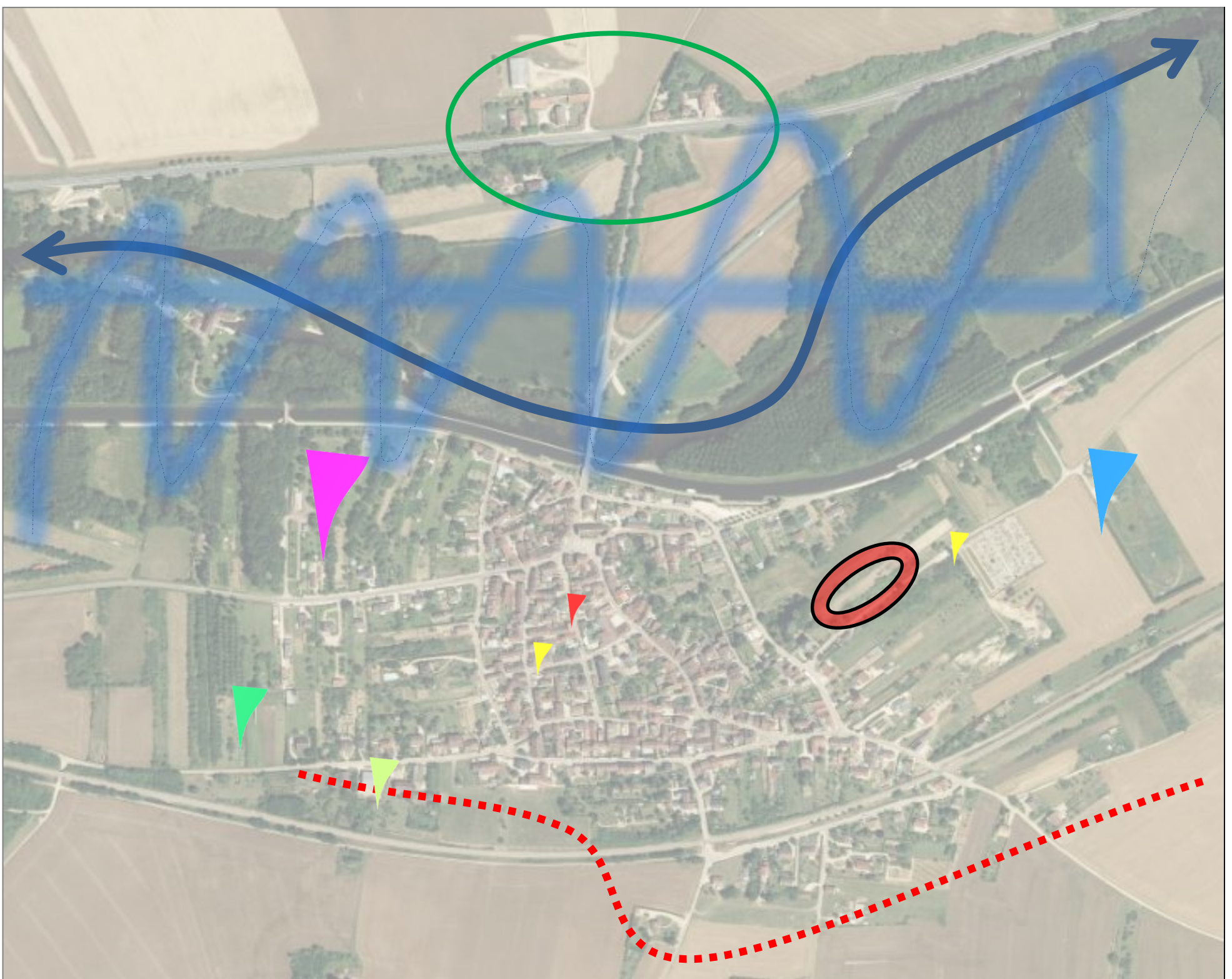
*Il convient de mettre en œuvre une consommation foncière adaptée aux objectifs démographiques communaux en favorisant la densité des constructions. A ce titre, les élus souhaitent poursuivre une tendance en terme de densité intra-urbaine, en offrant un cadre réglementaire favorable à la densification des zones urbaines et à urbaniser et à la libération des dents creuses.*

- Une densité de 10 logements à l'hectare est imposée dans la future zone de développement liée à l'habitat, soit une densité supérieure à celle observée ces dernières années à l'Ouest du village (la même densité est estimée au sein des dents creuses).
- Une consommation en extension au titre de l'habitat inférieure à 1 hectare est proposée au niveau du plan de zonage.
- Une satisfaction du besoin en logement de l'ordre d' $\frac{1}{4}$  par extension et  $\frac{3}{4}$  par densification.

# SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE









Prendre en compte les zones humides et inondables,



Développement de l'urbanisation,



Contenir l'urbanisation dans sa limite Sud,



Protéger le captage d'eau potable,



Maintenir le camping municipal,



Renforcer le stationnement,



Tenir compte de la capacité de la future station d'épuration,



Permettre le maintien du commerce,



Permettre le maintien de l'activité agricole,



Préserver les écarts dans leur forme actuelle,



Protéger les corridors écologiques.





*www.toposweb.com*

*mail@toposweb.com*

une société



GRUPE TOPOS INGENIERIA