

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Tome 3 PADD

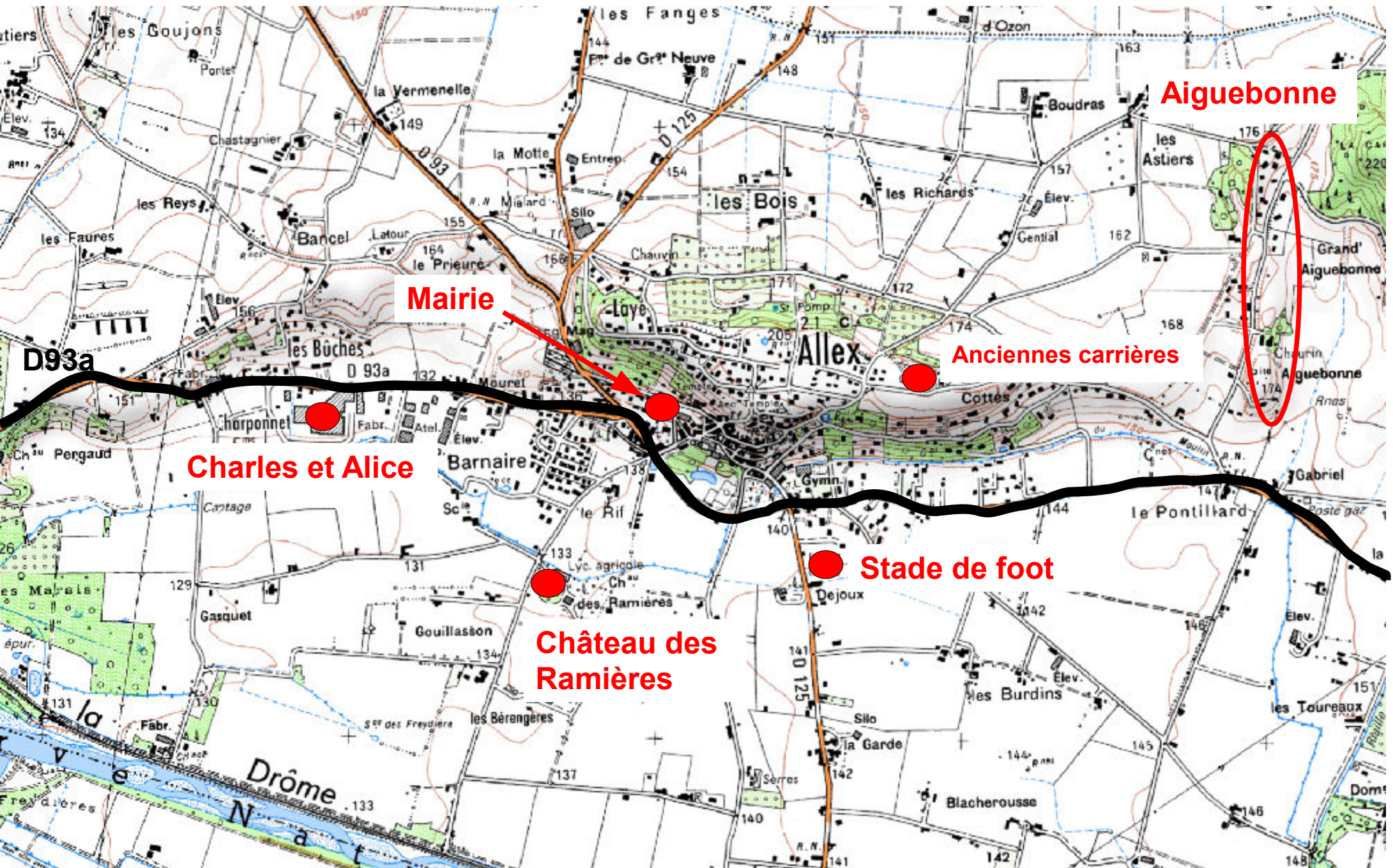
Plan d'Aménagement et
Développement Durables

Commune d'Allex

septembre 2016

Dossier d'arrêt

LOCALISONS NOUS ...



Le diagnostic élaboré au sein du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a permis de mettre en exergue les atouts/points faibles, ainsi que les besoins/enjeux de développement du territoire communal. Ces besoins et enjeux s'inscrivent dans le cadre défini par la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU - 2000), **Loi Urbanisme et Habitat** (UH), la **Loi Engagement National pour l'Environnement** (ENE - Grenelle 2 - 2010), la **Loi ALUR** (Mars 2014), la **Loi pour l'avenir de l'agriculture, l'alimentation et la forêt** (Octobre 2014) et sont nécessairement liés aux **principes de Développement Durable**.

Ainsi que cela est défini au sein de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme : **les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :**

- 1° L'équilibre entre :
 - a) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - b) L'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 ;
 - c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
 - d) Les besoins en matière de mobilité.
- 1° bis La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- 2° 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 ;

- 3° La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, 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, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Située au cœur de la Drôme, Alex est une commune **semi-rurale** située sous l'influence de Valence. Sa très bonne accessibilité et son cadre naturel et paysager remarquable en font une **commune attractive**.

La commune souhaite ainsi programmer un développement démographique, économique et touristique tout en préservant ses richesses naturelles et en protégeant sa plaine agricole.

Le projet communal est ainsi basé sur **l'équilibre des 3 piliers du développement durable** :

- Préservation de l'environnement
- Développement économique
- Réponse aux besoins sociaux de la population

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Alex s'appuie sur 4 grandes orientations :

- 1 – Recentrer le développement du village d'Alex et maîtriser la croissance démographique**
- 2 – Préserver le cadre de vie de qualité et valoriser les atouts du territoire**
- 3 – Accompagner la croissance démographique par un développement de l'attractivité économique et touristique d'Alex**
- 4 – Limiter la consommation d'espace agricole, naturel et forestier**

Urbanisation



Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine et limiter l'étalement urbain



Densifier autour de la centralité villageoise



Encourager la densification des tissus pavillonnaires (formes urbaines plus denses, divisions parcellaires...)



Extension urbaine projetée et secteurs d'urbanisation stratégiques à structurer et à densifier



Proposer une densification plus douce dans les secteurs d'habitat-pavillonnaire plus éloignés du centre



Stopper l'urbanisation des secteurs d'habitat diffus



Maîtriser l'urbanisation autour du chemin des Cottes concerné par l'aléa glissement de terrain (de l'interdiction de construire aux prescriptions à respecter en fonction du niveau d'aléa)

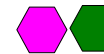
Espaces publics et points de vue



Cône de vue à préserver sur le village perché d'Allex



Projet d'extensions résidentielles pour assurer la liaison urbaine entre la MARPA en cours de réalisation et les quartiers d'habitat existants



Parc privé / Espace public à protéger à valoriser



Aménagement des équipements sportifs à prévoir



Aménager le site de l'ancienne carrière en espace récréatif : parcours santé / Skate parc

Déplacements



La RD93, colonne vertébrale des déplacements



Secteur concerné par l'étude de requalification de la voie et de sécurisation des déplacements

Risques



Secteurs affectés par différents risques : remontée de nappe, débordement du canal du Moulin

Constats :

Une commune attractive (forte croissance démographique depuis 1975 – un taux de croissance annuel plus élevé qu'à l'échelle intercommunale)
Une population jeune, malgré un léger vieillissement observé durant la dernière période intercensitaire
Une commune résidentielle où il fait bon vivre (fort attachement au territoire)
Un parc de logements peu diversifié (une majorité de grands logements de type maisons individuelles)
Un faible taux de logements vacants témoin d'une forte pression foncière
Une absence de potentiel de renouvellement urbain
Un cœur de village en bon état, au centre géographique du village
Des extensions urbaines peu denses, de type pavillonnaires
Des secteurs d'habitat diffus développés aux extrémités Est et Ouest du village, contribuant à l'étalement urbain

Objectifs :

Permettre une croissance démographique / Structurer le village
Pouvoir aux besoins des populations nouvelles (logements, équipements, commerces et services)
Densifier les tissus urbains existants et projetés
Limiter la consommation des espaces agricoles et naturels
Maîtriser l'urbanisation autour du chemin des Cottes concerné par l'aléa glissement de terrain (de l'interdiction de construire aux prescriptions à respecter en fonction du niveau d'aléa)

Orientations-cadres :

Afin de bâtir un **projet de développement global et cohérent et de répondre aux besoins des populations actuelles et à venir**, la municipalité se fixe les objectifs suivants :

● Orientation 1 : Prévoir une croissance démographique de 1,8 %/an à l'horizon 2025

Entre 2007 et 2012 la commune d'Allex a connu une baisse de sa croissance démographique (+0,5 %/an entre 2007 et 2012), du notamment à un POS obsolète offrant peu de disponibilités foncières. La commune souhaite impulser une reprise de la croissance démographique à l'horizon 2025.

Le PLH préconise la production de 93 logements sur la Basse Vallée de la Drôme entre 2009 et 2015, dont **22 nouveaux logements par an sur Allex**. Cette production de logements permettra de maintenir la population actuelle d'Allex et de répondre aux besoins d'une population nouvelle.

Une croissance démographique de 1,8%/an à l'horizon 2025 est projetée par la commune. Cette croissance est semblable à celle constatée à Allex entre 1990 et 1999 et correspond au taux de variation annuel moyen prescrit par le PLH pour la basse vallée de la Drôme entre 2009 et 2015. La commune souhaite prolonger ces dispositions à l'horizon 2025.

Une croissance démographique de 1,8%/an portera la population Allexoise à près de **3026 habitants à l'horizon 2025** (soit près de 539 habitants de plus qu'en 2014). Pour accueillir cette population à l'horizon 2025, **286 nouveaux logements sont à prévoir entre 2012 et 2025**. Sachant que 53 ont déjà été réalisés entre 2012 et 2015, et que 23 sont en projet dans le cadre de la MARPA, près de **210 logements sont à prévoir dans le projet de territoire entre 2015 et 2025**.

- **Orientation 2 : Accompagner le développement démographique d'un confortement des réseaux, équipements et services de la commune :**
 - en s'assurant de la capacité des réseaux à supporter les besoins de la nouvelle population (capacité de la STEP, développement des réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable, d'électricité...),
 - en anticipant les besoins scolaires à venir (agrandissement de la cour de récréation, création de nouvelles classes, cantine),
 - en réalisant un **travail de couture urbaine** autour de la **MARPA** (Maison d'Accueil et de Résidence Pour l'Autonomie) au Sud-Ouest du village,
 - en prévoyant l'**aménagement des terrains de sport** situés au Sud du village,
 - en aménageant l'espace Saint Joseph afin d'y structurer le stationnement et de mettre en valeur les espaces de jeux et de loisirs existants,
 - en aménageant un **espace récréatif** sur le **site de l'ancienne carrière** (parcours santé et skate parc),
 - en favorisant le **développement des communications numériques** à l'échelle de l'intercommunalité.

- **Orientation 3 : Proposer un parc de logements en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population allexoise**
 - **En programmant une mixité des formes urbaines** (petits collectifs, maisons de village, maisons individuelles jumelées, maisons individuelles) afin de permettre à toutes les catégories de population de vivre à Allex (familles, personnes âgées, jeunes ménages...).
 - en prévoyant la création d'une **mixité générationnelle** avec notamment la création d'une MARPA pour les personnes âgées et la production de logements locatifs pour assurer une rotation des ménages dans le parc de logements.
 - **En programmant une mixité sociale (un objectif de production de 6 logements locatifs sociaux par an est fixé par le PLH. La commune fait le choix de projeter cet objectif à l'horizon 2025).** Il convient de noter que les 23 logements de la MARPA sont des logements locatifs sociaux.

- **Orientation 4 : Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'horizon 2025**
 - **En confortant et densifiant l'urbanisation au sein de l'enveloppe urbaine existante** (selon les secteurs en fonction de leur situation et leur desserte en voirie, équipements, commerces, réseaux, des risques ...) **par :**
 - Le renouvellement urbain (potentiel peu élevé à Allex),
 - L'urbanisation prioritaire des dents creuses au sein de l'enveloppe urbaine existante,
 - L'encouragement des divisions parcellaires dans les quartiers pavillonnaires proches du centre,
 - L'encadrement de l'urbanisation dans la zone d'extension projetée autour de la MARPA,

L'encadrement de l'urbanisation dans les secteurs stratégiques d'urbanisation

La commune affiche une volonté d'encadrer la constructibilité à l'Est du cœur de village sur les secteurs concernés par les risques de remontée de nappe et de débordement du canal du Moulin, de glissement de terrain, sous réserve du respect des préconisations.

 - **En produisant des formes urbaines plus denses**

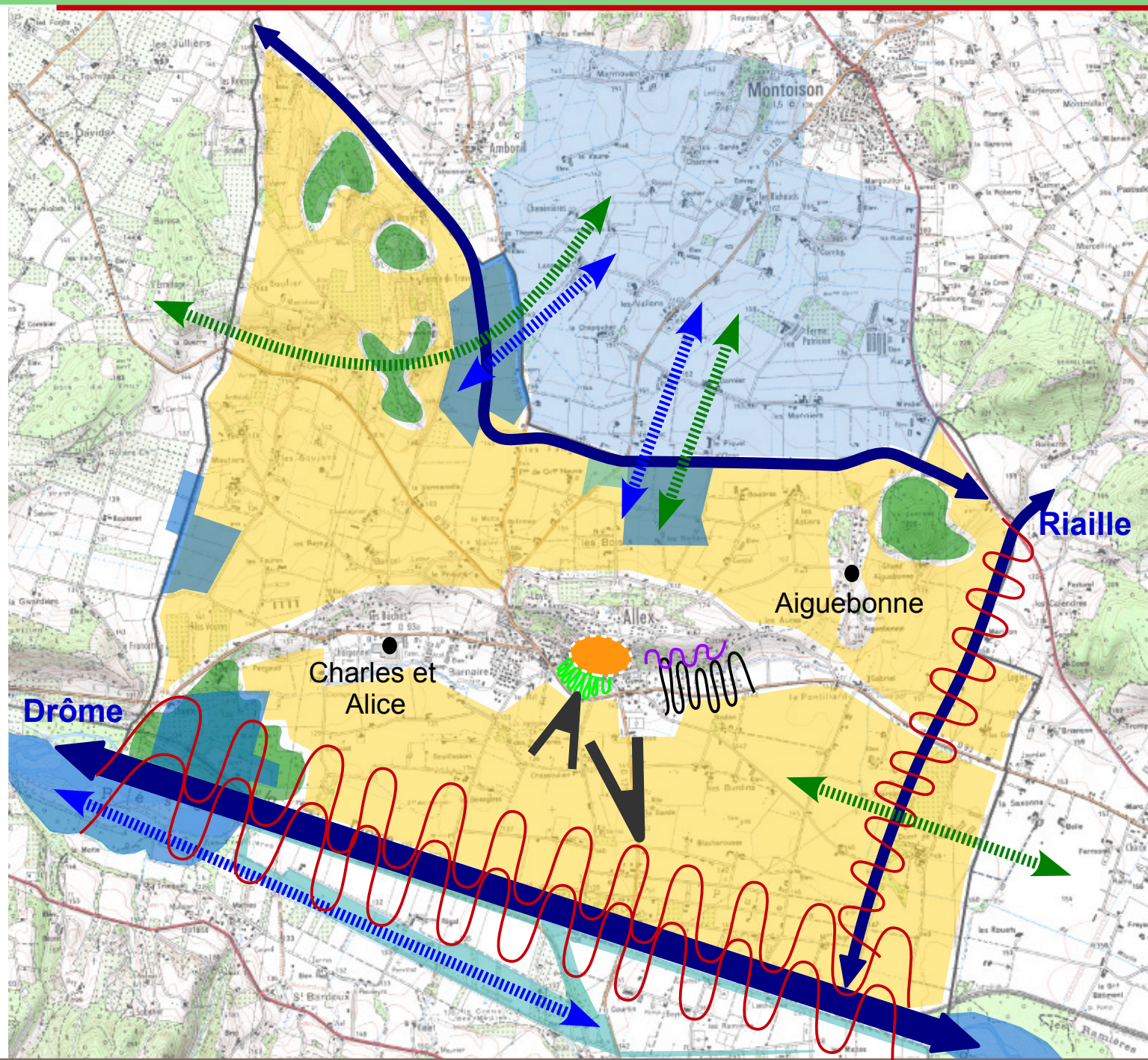
L'urbanisation dans les secteurs stratégiques et la zone d'urbanisation future sera conditionnée à la **réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble d'aménagement**

Des densités de logements minimales seront imposées **dans les secteurs stratégiques** (20, 25 ou 30 logements / ha selon les secteurs).

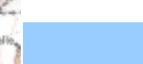
Une diversité de logements est programmée (maisons de village, logements intermédiaires, maisons individuelles sur de petites parcelles...)

Entités urbaines	Densité actuelle POS	Densité cible PLU	Taille moyenne cible des terrains
 Noyau villageois	≈ 50 logts / ha	50 logts/ha	200 m ²
 Tissu urbain dense – 1eres extensions Petits collectifs et habitat intermédiaires ou individuel dense - Réseaux / assainissement / proximité centralité / volonté de densifier	15 logts / ha (666m ²)	30 logts/ha	333 m ²
 Tissu pavillonnaire dense récent Logements individuels denses (groupés ou mitoyens) - Réseaux / assainissement collectif / proximité centralité / volonté de densifier et de permettre les divisions parcellaires	17 logts / ha (588m ²)	20 logts/ha	500 m ²
 Tissu pavillonnaire peu dense récent Logements individuels peu denses - Réseaux / assainissement autonome / proximité centralité / volonté de maîtriser la densification et les divisions parcellaires	7 logts / ha (1429 m ²)	10 logts/ha	1000 m ²
 Tissu pavillonnaire soumis à l'aléa glissement de terrain	7 logts / ha (1429 m ²)	10 logts/ha	1000 m ²

- En densifiant les tissu urbains existants en imposant des formes urbaines denses dans les secteurs stratégiques et les zones d'extensions et en permettant l'évolution des tissus centraux selon leur situation et leur desserte en voirie, équipements, commerces, réseaux... (extension ou évolution des tissus urbains existants, renouvellement urbain, divisions parcellaires..)
- En recentrant le développement urbain au niveau du centre du village. Cet objectif nécessitera de proposer une densification plus douce dans les secteurs d'habitat pavillonnaires plus éloignés du centre et de stopper l'urbanisation dans les secteurs d'habitats diffus.
- Le développement sera **stoppé dans les secteurs concernés par un aléa fort de glissement de terrain autour du chemin des Cottes. Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes seront autorisées sous conditions dans les secteurs concernés par l'aléa moyen au chemin des Cottes** (affouillements et exhaussements du sol interdits et étude de sol obligatoire pour les nouvelles constructions, les piscines et les chemins d'accès). L'objectif est d'éviter l'amplification de l'aléa glissement de terrain sur ce secteur.
- **dans les secteurs d'habitat diffus**, situés à l'extérieur de l'enveloppe urbaine, (hameau d'Aiguebonne notamment), les habitations existantes pourront évoluer de manière limitée (extensions et annexes). **Les nouvelles constructions seront interdites.**



Espaces naturels et agricoles

-  Préservation de la trame agricole globale de la commune
-  Protection des massifs boisés constituant la trame verte d'Alex
-  Protéger les zones humides constituant la trame verte/bleue

Continuités écologiques

-  Principaux linéaires aquatiques à protéger pour leur valeur de support et de continuité écologique
-  Principaux corridors écologiques terrestres à préserver, permettant d'assurer des continuités écologiques avec les territoires voisins
-  Préserver les continuités écologiques entre les zones humides

Paysage et patrimoine

-  Cône de vue à préserver sur et depuis le village perché d'Alex
-  Centre historique du village présentant des qualités architecturales et patrimoniales
-  Poumon vert à préserver et valoriser au pied du village perché

Prise en compte des risques

-  Risque d'inondation par débordement de la Drôme et la Riaille
-  Risque remontée de nappe, débordement du canal du Moulin.
-  Aléa glissement de terrain.

Constats :

Un village perché présentant des qualités architecturales et patrimoniales remarquables
Un paysage riche et diversifié
Un caractère rural très marqué du fait de l'importante place occupée par l'agriculture
Un maillage hydraulique dense, marqué par la présence de la Drôme
Des richesses écologiques

Objectifs :

Sauvegarder les richesses paysagères, naturelles et écologiques du territoire

Orientations-cadres :

● Orientation 5 : Préserver les milieux naturels et agricoles :

- > La Drôme et ses ramières,
- > Les bosquets et coteaux boisés,
- > La plaine agricole.

● Orientation 6 : Protéger les zones humides

présentent sur le territoire communal et les **continuités écologiques** qu'elles permettent : les zones humides de la plaine de la Rolière et de Moutier et des canaux associés, de la plaine drainée d'Ambonil, des marais, du canal des Moulins.

● Orientation 7 : Maintenir et préserver les principales continuités écologiques

aquatiques (Drôme, Riaille et Ozon) et terrestres (plaine agricole).

● Orientation 8 : Préserver les espaces agricoles

pour leur intérêt paysager et leur rôle dans le maintien de l'ouverture des paysages.

● Orientation 9 : Préserver le cône de vue s'ouvrant vers le village perché d'Alex depuis le Sud du territoire communal et le cône de vue s'ouvrant sur la plaine agricole

depuis la table d'orientation dans le village.

● Orientation 10 : Protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti et non bâti

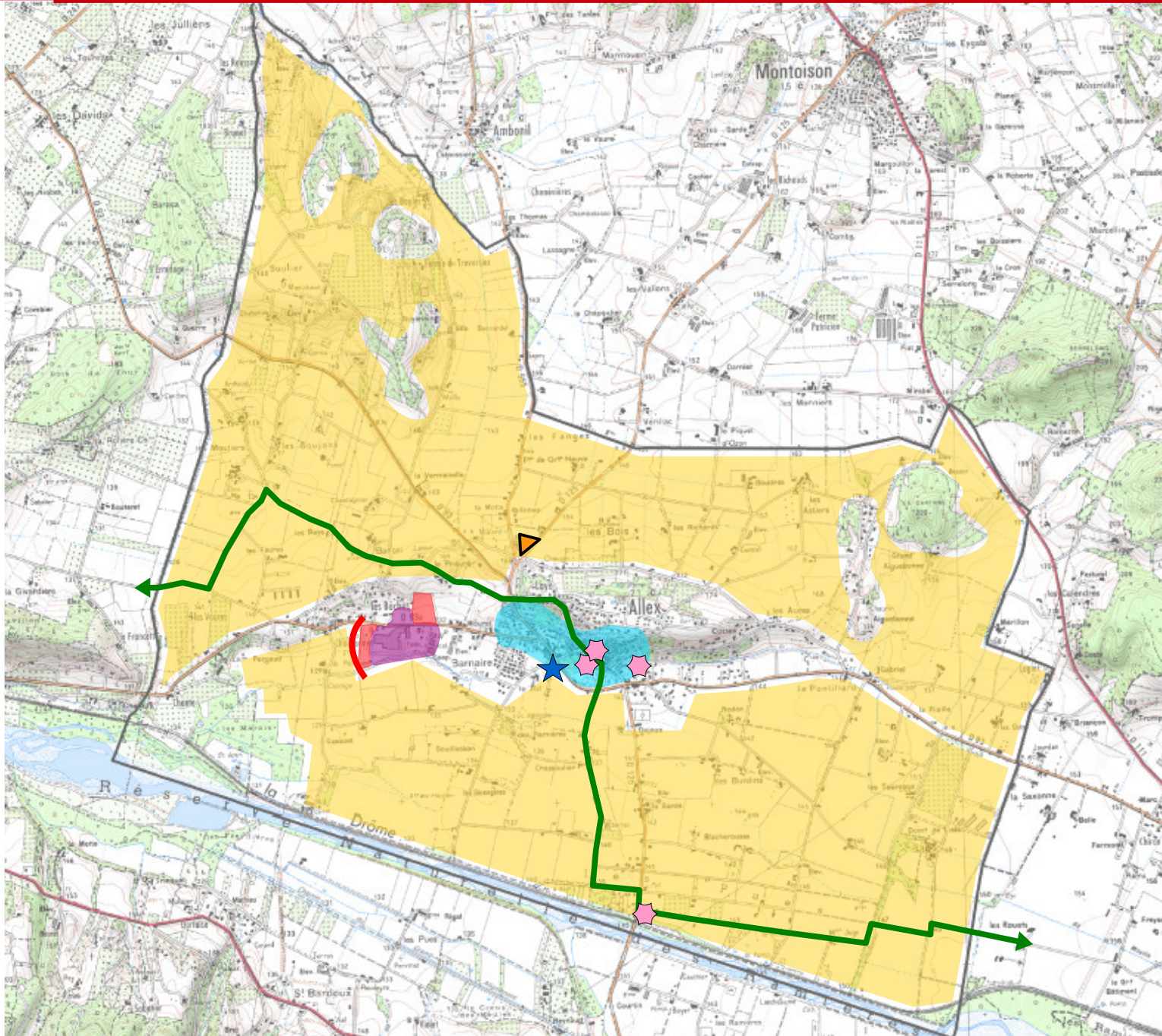
au sein du village.

● Orientation 11 : Prendre en compte les risques, notamment de glissement de terrain autour du chemin des Cottés.

● Orientation 12 : Conformément aux dispositions du Grenelle de l'Environnement, permettre et inciter à une amélioration de la performance énergétique des constructions et à la production d'énergies renouvelables

(photovoltaïque en toiture...) tout en préservant les atouts du territoire et notamment du patrimoine du cœur de village et du paysage.

Axe : 3 – Accompagner la croissance démographique par un développement de l'attractivité économique et touristique d'Alex



Agriculture

 Préservation du potentiel agricole global

 Terrain ciblé pour la création d'une aire phytosanitaire et d'un bâtiment pour l'association Alex environnement

Zone d'activités

 Zone d'activités actuelle et extensions projetées

 Zones d'extension projetées à vocation économique

 Limite de l'extension de la zone d'activité vers l'ouest

Commerces de proximité

 Mixité fonctionnelle dans le village afin d'inciter au développement des commerces de proximité

 Secteur privilégié pour le renforcement de l'offre en commerces de proximité

Tourisme

 Projet de véloroute

 Pôles d'attractivité touristique existants ou potentiels :
 - aquarium
 - gare des Ramières
 - village perché
 - sanctuaire Saint Joseph
 - Mokuso

Constats :

Une commune dynamique d'un point de vue économique : 1 emploi proposé sur la commune pour 2 actifs ayant un emploi allexois
Une offre de commerces de proximité
Une zone d'activités
Un fort potentiel touristique

Objectifs :

Favoriser le développement de l'emploi sur la commune et l'attractivité économique du territoire

Orientations-cadres :

● Orientation 13 : Permettre le développement de projets touristiques en lien avec le patrimoine local :

- > En accompagnant le projet d'hébergement touristique et de création d'un musée au sein du sanctuaire Saint Joseph,
- > En préservant et en mettant en valeur les qualités architecturales du cœur de village
- > En préservant les berges de la Drôme et son itinéraire de balade
- > Projet de véloroute permettant aux promeneurs de découvrir du cœur de village

● Orientation 14 : Anticiper les besoins d'extension de la zone d'activités :

- > En organisant une extension de la zone d'activités communale, au nord de la RD981, vers l'Est dans la continuité des terrains viabilisés, afin d'accueillir de nouvelles activités génératrices d'emploi local et/ou de répondre aux besoins d'extension des entreprises implantées sur le territoire. Il convient de noter que cette zone d'extension est dorénavant et déjà inscrite dans le POS en vigueur.
- > En anticipant les besoins d'extension dimensionnés de l'usine Charles et Alice, principal employeur de la commune, vers l'Ouest.

● Orientation 15 : Soutenir l'activité agricole pour son intérêt économique au travers de la préservation du potentiel agricole global de la commune. Un espace sera également réservé, à proximité des silos existants, afin d'y implanter une aire de lavage phytosanitaire ainsi qu'un bâtiment dédié à l'association Allex environnement. Les terres agricoles jouxtant les nouvelles limites ouest de la zone d'activité au sud de la RD981 seront préservées.

● Orientation 16 : Favoriser l'implantation de nouveaux commerces de proximité au sein des espaces urbanisés centraux (résidentiels ou d'activités), en autorisant une mixité des fonctions, tout en veillant à ne pas générer de nuisances au sein de quartiers résidentiels ; un secteur de développement privilégié du commerce de proximité pourra être développé au Sud du village, dans la continuité des commerces existants quartier Barnaire.

● Orientation 17 : La commune se fixe les objectifs de limitation de la consommation des espace agricoles et naturels suivants à l'horizon 2025 :

- **32 % de la production de logements de la commune d'Alex entre 2015 et 2025 sera produit en réinvestissement urbain** par le remplissage des dents creuses de l'enveloppe urbaine et par divisions parcellaires. Cette production de logements est projetée **au sein de l'enveloppe urbaine existante**.

- **Seulement 6,8 ha d'espace ayant une occupation du sol agricole seront urbanisés pour produire les logements** nécessaires à la croissance démographique d'Alex et à la production de logements locatifs sociaux à l'horizon 2025. Ces 6,8 ha correspondent à seulement 0,37 % de l'espace agricole de la commune. Ces 6,8 ha permettront la réalisation de près d'environ 148 logements dont 45 logements locatifs sociaux. La densité de logements moyenne projetée est donc de **21 logements/ha (soit une consommation moyenne de 460 m² par logement.)**

Cette consommation d'espace pour du logement ne représente 6800 m² / an et permettra la production d'environ 70 % des logements projetés entre 2015 et 2025.

- **Il convient de noter que près de 68 % de la production de logements projetée dans le PLU est réalisable sans extension des zones urbaines par rapport au POS en vigueur** (production de logements en dents creuses, divisions parcellaires, et sur des sites stratégiques d'urbanisation dont l'urbanisation sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le PLU).

Seuls 2,96 ha d'espace classés en zone NC au POS deviennent constructibles dans le PLU, permettant la production de près de 74 logements (dont 35 % de logements locatifs sociaux).

- **Près de 5 ha d'espace agricole seront consommés dans le cadre du PLU pour permettre le développement des entreprises en place**, génératrices d'emplois pour la commune et pour l'ensemble de la basse vallée de la Drôme (Charles et Alice), et pour permettre l'accueil de nouvelles activités économiques à Alex. Il convient de noter que **ces espaces ayant une occupation du sol agricole sont déjà constructibles dans le POS en vigueur**. Ces 5,12 ha représentent seulement 0,27 % de l'espace agricole de la commune. Cette consommation d'espace pour le développement de l'activité économique ne représente que 5120 m² / an.