



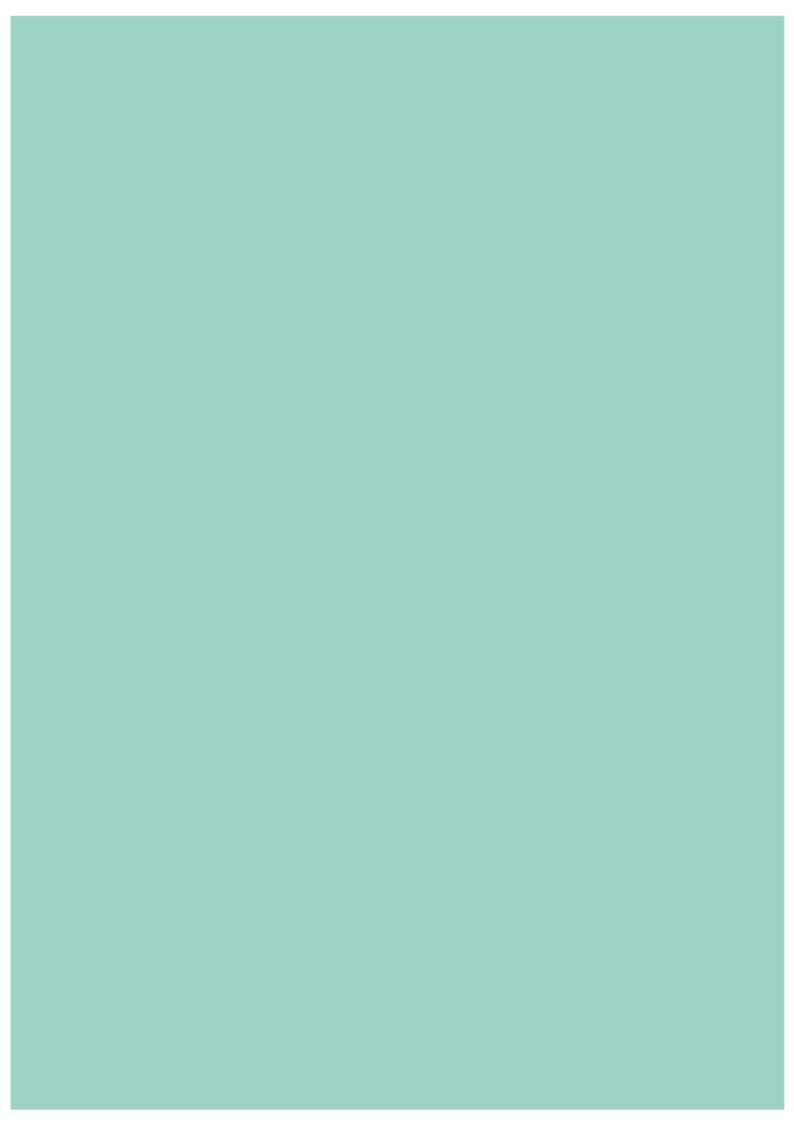
Tome 10 Dossier de dérogation L142-4 du Code de l'Urbanisme

Commune d'Allex

septembre 2016

Dossier d'arrêt





SOMMAIRE

DOCUMENT APPLICABLE ET ETAT DE LA PROCEDURE EN COURS	4
LE CONTEXTE COMMUNAL	4
Situation géographique	4
Organisation spatiale du territoire	5
Documents supra-communaux applicables et les compétences intercommunales	5
Caractéristiques démographiques	8
Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels	8
Principaux éléments de diagnostic agricole	9
Synthèse de l'analyse du paysage	10
Eléments du contexte naturel et des continuités écologiques	11
LES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU	12
Les orientations du PADD et son illustration graphique	12

DOCUMENT APPLICABLE ET ETAT DE LA PROCEDURE EN COURS

La commune d'Allex dispose depuis Novembre 1980 d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), avec une révision approuvée en Décembre 1992. Le POS a connu 8 modifications au cours de son existence.

L'élaboration du PLU d'Allex a été engagée en 2011 après une délibération en Conseil Municipal datant de 2009. Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 18/04/2016, conformément à l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme.

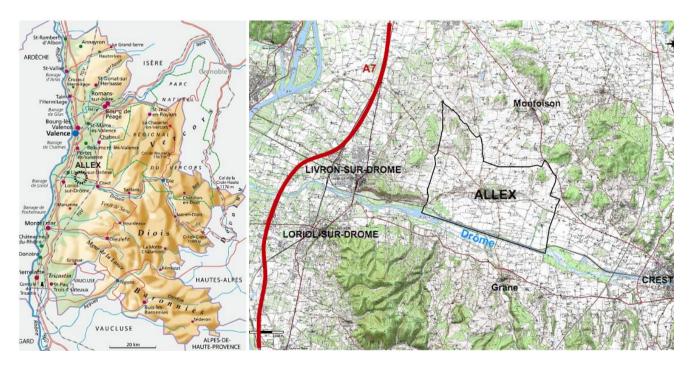
Actuellement, le PLU d'Allex est en phase d'arrêt de projet.

LE CONTEXTE COMMUNAL

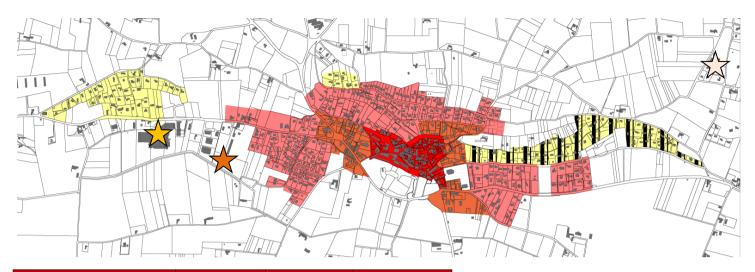
Situation géographique

La commune d'Allex s'inscrit au cœur du département de la Drôme, en région Rhône-Alpes. Situé à proximité de l'autoroute A7, à 25 km au Sud de Valence et à 30km au Nord de Montélimar, Allex bénéficie d'une position stratégique. Cette proximité par rapport aux principaux pôles d'attractivités du département en fait une commune attractive.

D'une superficie d'environ 2 030ha, la commune d'Allex est bordée sur sa limite communale Sud par la rivière Drôme. Petite ville rurale, Allex s'inscrit dans la basse vallée de la Drôme.



Organisation spatiale du territoire



Entités urbaines (zones projet PLU)	Densité actuelle	Densité cible	Taille moyenne cible des terrains
· Noyau village	≈ 50 logts / ha	50 logts/ha	200 m²
- Tissu urbain dense — 1eres extensions Petts collectifs et habitat intermédiaires ou individuel dense - Réseaux / assainissement / proximité centralité /volonté de densifer	15 logts / ha (666m²)	30 logts/ha	333 m²
dense récent Logements individuels denses (groupés ou mitoyens). Réseaux / assainissement collectif / proximaté centralité / volonité de densifie et de permettre les divisions parcellaires r /	17 logts / ha (588m²)	20 logts/ha	500 m²
- Tissu pavillonnaire peu dense récent Logements individuels peu denses Réseaux / assainissement autonome / proximité centralité / volonité de ne pas densifier et de limiter les divisions parce liaires	7 logts / ha (1429 m²)	10 logts/ha	1000 m²
- Tissu pavillonnaire peu dense récent Logements individuels peu denses Réseaux / assainissement autonome / Zone soumise à un risque de glissement de terrain	7 logts / ha (1429 m²)	10 logts/ha	1000 m²



Documents supra-communaux applicables et les compétences intercommunales

La commune d'Allex appartient à la communauté de communes du Val de Drôme et n'est soumise à aucun Schéma de Cohérence Territoriale. Cependant, des documents supra-communaux s'appliquent à la commune :

1. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) :

La communauté de Communes du Val de Drome a adopté son PLH en Octobre 2012. Cette démarche a été réalisée en collaboration avec les Communautés de Communes voisines du Crestois et du Pays de Saillans. Elle s'articule également avec le Grand Projet Rhône-Alpes « Biovallée » et la réflexion en cours sur le SCoT.

Les objectifs intercommunaux sont déclinés à l'échelle communale et sur chacun des 4 sous-bassins du territoire : Vallée de la Gervanne, vallée du Roubion, Confluence et Basse Vallée de la Drôme dans laquelle se trouve la commune d'Allex.

• Principaux enjeux :

Le PLH fixe les principaux enjeux suivants :

- développer une offre « intermédiaire » en matière de formes d'habitat, moins consommatrice de foncier,
- favoriser l'intervention des collectivités (portage du foncier, accompagnement à la réalisation de documents d'urbanisme...)
- prévoir l'urbanisation future en fonction de la localisation des services, commerces et équipements afin de limiter les déplacements,

- développer la production de logements locatifs publics et privés notamment à loyer abordable,
- fluidifier les parcours résidentiels en diversifiant l'offre : locatif, accession sociale, individuel groupé, etc.

• Perspectives démographiques et production de logements :

Le PLH de la CCVD prévoit une croissance démographique légèrement en hausse : +1,7%/an.

Ce scénario est basé sur un développement renforcé de la basse vallée de la Drôme (1,8%) où se situe la commune d'Allex. Ceci en raison de la situation privilégiée des ses communes et de leur proximité avec le bassin d'emploi de Valence.

Le PLH préconise ainsi la production de 253 logements par an sur la CCVD (93 logements sur la basse Vallée de la Drôme), dont 22 nouveaux logements par an sur la commune d'Allex.

• Densités et formes urbaines :

Afin de tendre vers une amélioration progressive, de la consommation foncière et de préserver les terres agricoles, Le PLH fixe des objectifs territorialisés, en matière de densités.

Pour les communes « semi-rurales»*, dont Allex fait partie, l'objectif préconisé dans le PLH est de respecter une densité minimale de 12 à 20 logements /ha, soit des parcelles de 500 à 800 m² en moyenne.

*« Communes semi rurales » : entre 200 et 3 000 habitants, habitat individuel individuel prédominant, proximité des espaces urbains et des axes routiers.

Logement locatif social :

Dans le PLH, le principe de mixité sociale a été affirmé à l'échelle de la Communauté de Communes du Val de Drôme (CCVD). Des objectifs quantitatifs de production de logements locatifs sociaux ont été validés afin d'atteindre un pourcentage de 9,2 % dans les 6 ans.

Le PLH préconise ainsi la production de 66 logements locatifs sociaux par an sur la CCVD (23 logements locatifs sociaux sur la basse Vallée de la Drôme), dont 6 nouveaux logements locatifs sociaux par an sur la commune d'Allex.

2. Le SDAGE Rhône-Méditerranée

La commune est inscrite dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône-Méditerranée». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestio

« Rhône-Méditerranée». En ce sens, elle doit participer à l'objectif principal de ce schéma : assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin.

Le SDAGE Rhône Méditerranée est un document de planification adopté par le Comité de Bassin le 20 novembre 2015. Il a été élaboré en application de la directive cadre sur l'eau (DCE) du 23 octobre 2000. Le Code de l'Urbanisme établit que les SCOT, PLU et Cartes Communales doivent être compatibles avec le SDAGE. Le SDAGE et la directive cadre sur l'eau visent l'atteinte du bon état des eaux en 2021 et fixent notamment comme objectif la non dégradation des milieux aquatiques. L'orientation fondamentale n°2 du SDAGE Rhône Méditerranée prévoit que les documents d'urbanisme doivent respecter ce principe de non dégradation et tenir compte des évolutions prévisibles ou constatées des milieux aquatiques du fait des aménagements projetés. Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

Les objectifs assignés aux masses d'eau : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.

9 orientations fondamentales (soit 1 de plus que le SDAGE 2010-2015) :

- o. S'adapter aux effets du changement climatique (nouvelle orientation)
- 1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- 2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- 3. Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau, et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- 4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- 5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- 6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
- 7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

3. Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux Drôme Ardèche (PPGDND)

Le Plan Interdépartemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PIED) en vigueur en Drôme-Ardèche a été validé par arrêté inter-préfectoral le 9 novembre 2005.

Dans le cadre de la loi n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales l'Etat a transféré aux Conseils départementaux la compétence « élaboration et révision et suivi des Plans Départementaux d'élimination des Déchets Ménagers et Assimilés » à compter du 1er janvier 2005.

Suite aux lois « Grenelle », le Plan d'élimination des déchets ménagers et assimilés devient un Plan de Prévention et de Gestion des déchets non dangereux.

Les Départements élaborent ce document de planification qui a pour vocation d'orienter et de coordonner l'ensemble des actions des pouvoirs publics et des organismes privés pour la prévention et la gestion des déchets non dangereux pour les 12 ans à venir.

Le Département de la Drôme et de l'Ardèche ont engagé, en étroite collaboration, la révision du Plan interdépartemental de prévention et de gestion des déchets non dangereux et de son rapport environnemental, plus simplement « Plan déchets non dangereux 07-26 ».

L'élaboration et le suivi du « Plan déchets non dangereux 07-26 » sont donc la compétence des Conseils départementaux.

Ce projet arrive aujourd'hui dans sa phase finale et conformément à l'article R.541-22 du code de l'environnement, le projet de « Plan déchets non dangereux 07-26 » et son rapport d'évaluation environnementale ont fait l'objet d'une enquête publique du 1er juin au 9 juillet 2015 inclus.

Le plan :

- 1. Fixe des objectifs de prévention en matière de gestion des déchets notamment en termes de mesures permettant de réduire la production de déchets ;
- 2. Fixe des objectifs de tri à la source, de collecte sélective, notamment des bio déchets, et de valorisation matière et organique ;
- 3. Fixe une limite aux capacités annuelles d'incinération et de stockage des déchets, en fonction des objectifs mentionnés aux a et b;
- 4. Enonce les priorités à retenir pour la valorisation des composts issus des déchets organiques. Ces priorités sont mises à jour chaque année ;
- 5. Prévoit les conditions permettant d'assurer la gestion des déchets dans des situations exceptionnelles, notamment celles susceptibles de perturber la collecte et le traitement des déchets, sans préjudice des dispositions relatives à la sécurité civile.

L'approbation du document devrait être prise dans le courant de l'année 2015, et ses orientations seront opposables dès son approbation.

4. Les compétences intercommunales de la CC du Val de Drôme

Le développement : l'implantation d'entreprises ; leur développement ; la création d'activités ; le partenariat interentreprises ; l'agriculture.

L'environnement : la gestion des déchets ; la ressource en eau et l'eau potable ; la Gare des Ramières et la réserve naturelle ; Les énergies renouvelables.

Les solidarités et le cadre de vie : l'habitat ; la culture ; le patrimoine naturel et bâti ; les services aux communes ; l'économie sociale et solidaire ; la petite enfance.

Caractéristiques démographiques

- Le parc de logements à Allex a augmenté constamment depuis 1968 pour passer de 422 logements en 1968 à 1056 logements en 2012. Cette augmentation est proportionnelle et justifiée par l'augmentation de la population observée sur cette même période.
- Entre 1999 et 2012 alors que la population augmentait d'environ 23%, le parc de logement a connu une augmentation d'environ 33 %. En effet, le desserrement de la population nécessite une production accrue en logements.
- En moyenne entre 2007 et 2012, 79% des logements sont occupés par leurs propriétaires et 17,9 % par des locataires.
- Entre 1968 et 1990, le nombre de résidences principales sur la commune représentait en moyenne 83% du parc de logements alors qu'en moyenne 6% du parc total était vacant ; 11% des logements étant quant à eux utilisés comme résidences secondaires.
- Depuis 1999, on observe un phénomène de résidentialisation encore plus prononcé avec une proportion de 90% de résidences principales. Par ailleurs, la vacance du parc de logements a baissé pour atteindre un taux de 4% ce qui indique une certaine tension du marché immobilier sur la commune.
- Le parc de logements d'Allex est caractérisé par une prédominance des logements individuels. En effet 90% des logements sont des maisons et près de 10% seulement sont des appartements. Cependant, on observe une amorce de diversification du parc entre 2007 et 2012. En effet, on dénombrait près de 90% de maisons pour environ 9% d'appartements. La commune, consciente du besoin de diversifier son offre, a donc commencé à proposer davantage de logements collectifs.
- A l'échelle de la CCVD, on recense plus de 80% de maisons soit une proportion un peu moins élevée mais reflétant tout de même le caractère très résidentiel de ce territoire.

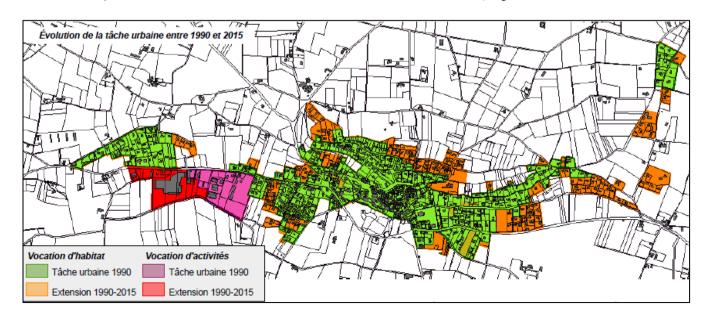
Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

L'analyse de la consommation des espaces sur la commune d'Allex a été faite sur la période 1990-2015.

Sur cette période, la tâche urbaine de la commune a progressé de 37,31 ha, soit une augmentation d'environ 47% de sa surface de 1990. Parmi cette progression, 30,43 ha (soit 82%) ont été dédiés au développement de l'habitat. Cela correspond à une consommation foncière de 1,49 ha/an, dont 1,21 ha/an pour l'habitat.

Compte tenu du nombre de logements construits sur la période 1990/2015 (environ 380 logements) :

- la consommation foncière moyenne est de l'ordre de 800 m² par logement,
- la densité moyenne de l'urbanisation à vocation d'habitat est donc de l'ordre de 12,5 logts/ ha.



Principaux éléments de diagnostic agricole

Une commune au caractère rural très marqué :

L'agriculture à Allex est une composante forte du territoire. On recense sur le territoire communal approximativement 1460 ha de terres valorisées par l'agriculture, soit environ 70% du territoire. Il s'agit à la fois d'une activité économique (même si elle représente une part relativement faible de l'activité économique communale) et d'une occupation de sol importante qui façonne le paysage de la commune et participe à son identité.

• Une SAU stable malgré un nombre d'exploitants en baisse :

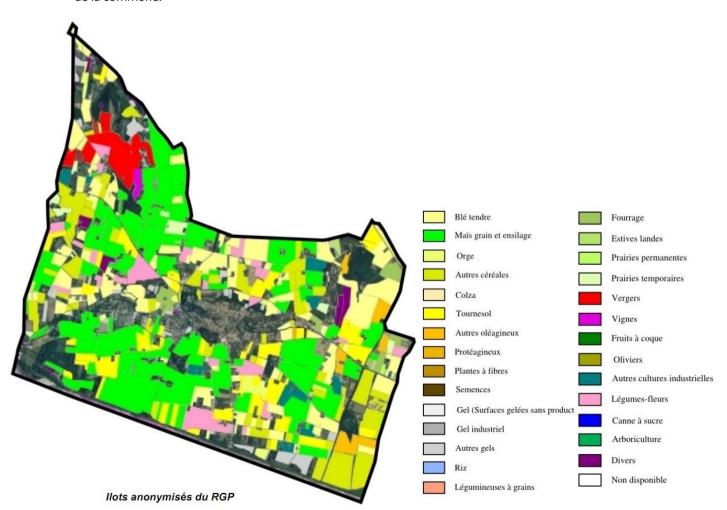
La SAU (surface agricole utilisée) des exploitants de la commune était en 2010 de 1235 ha affichant ainsi une stabilité depuis près de 50ans (1253ha en 2000; 1248ha en 1988). Les trois derniers recensements agricoles (1988; 2000; 2010) mettent cependant en évidence une baisse du nombre d'exploitations (68; 54; 34), parallèlement à un accroissement de la taille des exploitations; phénomène lié au contexte économique.

• Des cultures orientées vers la polyculture et l'élevage :

En ce qui concerne le polyélévage, il est important de noter que le cheptel qui caractérise Allex a considérablement augmenté et est passé de 553 unités de bétail en 1988 à 1460 en 2010. On recense notamment 4 éleveurs de volailles et éleveur porcin. Par ailleurs, il faut noter que 90% de la SAU est composée de terres labourables, qu'approximativement 100 ha sont en cultures permanentes. Le reste de la SAU est toujours en herbe.

• Un fort mitage des espaces agricoles :

La principale contrainte grevant la plaine agricole sont les constructions isolées qui, de par leur nombre, forment un mitage important. Il convient de limiter ce développement afin de préserver le potentiel agricole de la commune.

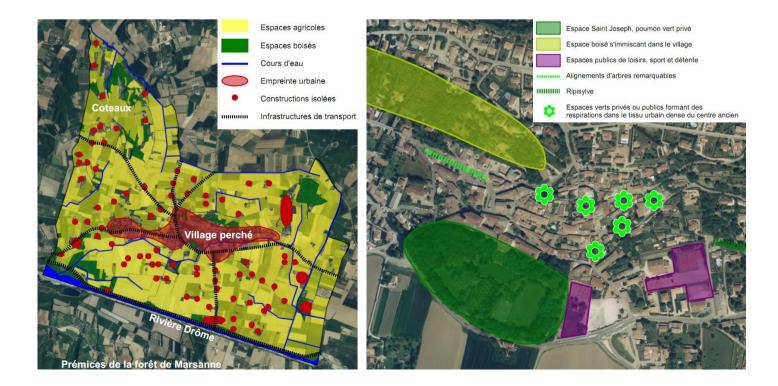


Synthèse de l'analyse du paysage

Le paysage allexois présente une grande richesse et diversité. Il est principalement marqué par la présence de vastes espaces agricoles. Au sein de cette plaine agricole viennent se positionner des « barrières », des éléments de discontinuité écologique. Il s'agit principalement de la RD93 le long de laquelle s'est développée l'urbanisation. Différentes composantes paysagères sont observables à l'échelle communale :

- La rivière Drôme au Sud du territoire, marquant la limite avec Grâne, caractérisée par un lit large composé de galet bordé par une ripisylve épaisse rendant la rivière imperceptible depuis le village et depuis les terres agricoles. Cet important cours d'eau alimente la nappe phréatique en période de hautes eaux alors qu'elle est alimentée par cette même nappe durant les sécheresses. Un équilibre se crée entre les deux en particulier par l'intermédiaire d'un réseau de canaux et de sources appelées «freydières». L'eau est de très bonne qualité et les rivières (Drôme, Ozon, Riaille...) forment une trame bleu quadrillant le territoire communal. La Drôme fait partie intégrante de la réserve naturelle des Ramières. Les « Ramières », nom donné aux forêts des bords de l'eau, sont constituées de saules et peupliers et forment des entités écologiques remarquables. Une épaisse ripisylve borde la rivière, contribuant à la richesse écologique de ce lieu.
- Un réseau routier convergeant vers le centre géographique du territoire, dont la colonne vertébrale, la RD93, a servi de support à l'urbanisation. Il s'agit d'infrastructures de transport ayant un faible impact paysager étant donné le type de trafic observé et la caractéristique des voies.
- Un village perché développé au Nord de la RD93 permettant d'offrir une réciprocité des points de vue remarquables (vue du village depuis la plaine agricole et vue de la plaine depuis le village). La partie perchée du village correspond au centre ancien constitutif du patrimoine bâti de la commune présentant des qualités architecturales remarquables.
- **Un paysage de coteaux** sur les reliefs Nord-Ouest du territoire, marqué par la présence de boisements et de vergers créant des paysages riches et variés constitués par des séguences paysagères courtes.
- Un paysage de plaine agricole sur le reste du territoire agricole marqué par la présence de grandes cultures formant des paysages ouverts. Au Sud du territoire, ces espaces agricoles s'ouvrent sur les prémices de la forêt de Marsanne.

A l'échelle du village, Allex est constitué d'un centre ancien dense organisé autour de rues étroites, ruelles et Venelles, ainsi que d'extensions de type principalement pavillonnaires. A travers les jardins privatifs, mais également les espaces publics, on trouve dans le village une présence harmonieuse du végétal.

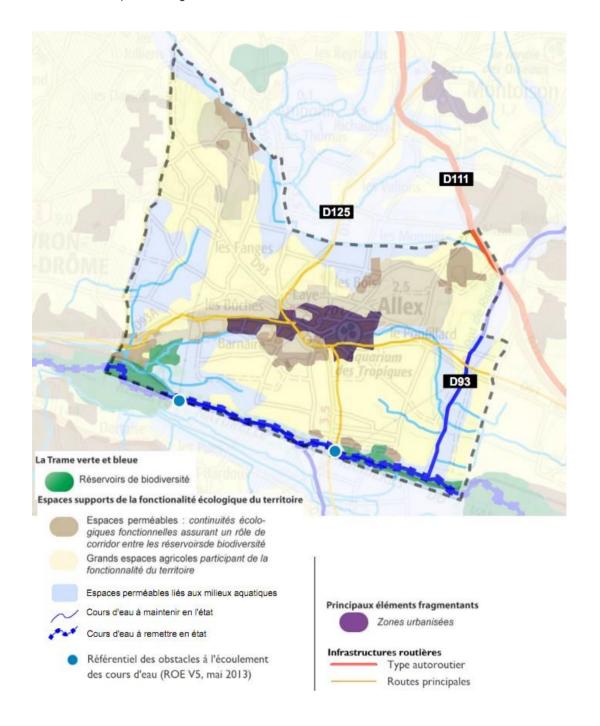


Eléments du contexte naturel et des continuités écologiques

La commune est caractérisée par une grande richesse écologique et de nombreux gradients environnementaux : une plaine agricole liée à la Drôme.

La diversité écologique communale perdure grâce à de nombreuses mesures de protection et de gestion :

- Deux sites Natura 2000, Milieux aquatiques et alluviaux de la basse vallée de la Drôme (FR8201678) et Les Ramières du Val de Drôme (FR8210041). Le réseau écologique est articulé autour des deux sites Natura 2000 identifiés pour la rareté ou la fragilité des espèces sauvages, animales ou végétales, et de leurs habitats. Natura 2000 concilie préservation de la nature et préoccupations socio-économiques.
- Des espaces répertoriés pour la richesse de leur patrimoine naturel : les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF). La commune est concernée par deux ZNIEFF, une de type I et une de type II. La réserve naturelle des Ramières du Val de Drôme.
- La Trame Verte et Bleue définit au travers du PLU en s'appuyant sur l'ensemble des documents supracommunaux (SRCE, SDAGE). Ces différentes mesures communales et supra-communales permettent de réduire, voire limiter les pressions qui s'exercent sur le patrimoine écologique.
- On note la présence également de zones humides sur le territoire.



LES ORIENTATIONS DU PROJET DE PLU

Les orientations du PADD et son illustration graphique

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricoles et pour les paysages.

Conformément au Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

« 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.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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. »

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD d'Allex est de favoriser un développement maîtrisé qui permet la croissance démographique et un confortement du tissu économique local, tout en limitant ses impacts, en préservant la qualité de vie, l'environnement et les paysages de la commune.

Ainsi, la municipalité souhaite maîtriser la croissance démographique communale et ainsi voir tendre sa population vers 3026 à l'horizon 2025 (soit une croissance démographique de l'ordre de +1,8%/an).

Par ailleurs, le projet communal est basé sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

Préservation de l'environnement;

Développement économique mesuré et gestion de ses implications ;

Réponse aux besoins sociaux de la population locale.

Le Projet d'aménagement et de développement durables de la commune d'Allex repose sur 4 axes déclinés en 17 orientations :

Axe 1 : Recentrer le développement du village d'Allex et Maîtriser la croissance démographique

- Orientation 1 : Prévoir une croissance démographique de 1,8 %/an à l'horizon 2025
- Orientation 2 : Accompagner le développement démographique d'un confortement des réseaux, équipements et services de la commune
- Orientation 3 : Proposer un parc de logements en adéquation avec les besoins actuels et futurs de la population allexoise
- Orientation 4 : Limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels à l'horizon 2025

Axe 2 – Préserver le cadre de vie de qualité et valoriser les atouts du territoire

- Orientation 5 : Préserver les milieux naturels et agricoles
- Orientation 6 : Protéger les zones humides
- Orientation 7 : Maintenir et préserver les principales continuités écologiques aquatiques
- Orientation 9 : Préserver le cône de vue s'ouvrant vers le village perché d'Allex depuis le Sud du territoire communal et le cône de vue s'ouvrant sur la plaine agricole
- Orientation 10 : Protéger et mettre en valeur les éléments de patrimoine bâti et non bâti
- Orientation 11 : Prendre en compte les risques, notamment de glissement de terrain autour du chemin des Cottes
- 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

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

- Orientation 13 : Permettre le développement de projets touristiques en lien avec le patrimoine local
- Orientation 14 : Anticiper les besoins d'extension de la zone d'activités
- Orientation 15 : Soutenir l'activité agricole pour son intérêt économique
- Orientation 16 : Favoriser l'implantation de nouveaux commerces de proximité

Axe 4 - Limiter la consommation d'espaces agricole, naturel et forestier

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

Cône de vue à préserver sur le village perché dAllex A ménagement des équipements sportifs à prévoir Aménager le site de l'andenne carrière en espace écréalf : parcours santé / Skate parc 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 Aiguebonne Axe 1 – Recentrer le développement du village d'Allex et maîtriser la croissance démographique e Pontillard Astiers Mathiser l'urbanisation autour du chemin des Cottes concerné par l'aléa dissement de terrain (de firtrediction de construire aux prescriptions à respecter en fonction du niveau d'aléa). Proposer une densification plus douce dans les secteurs d'habitat-pavillonnaire plus éloignés du centre 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 Stopper furbanisation des secteurs d'habitat diffus les Aures Conforter l'urbanisation au sein de l'enveloppe Densifier autour de la centralité villageoise Boudras Nodon les Richa es Bois mairie les Fanges Pit de Grit Neuve Château des Ramières la Motte .143 Gouillasson MARPA Charles et Alice Coujon les Reys 1 in Pergaud **D93a** tiers But

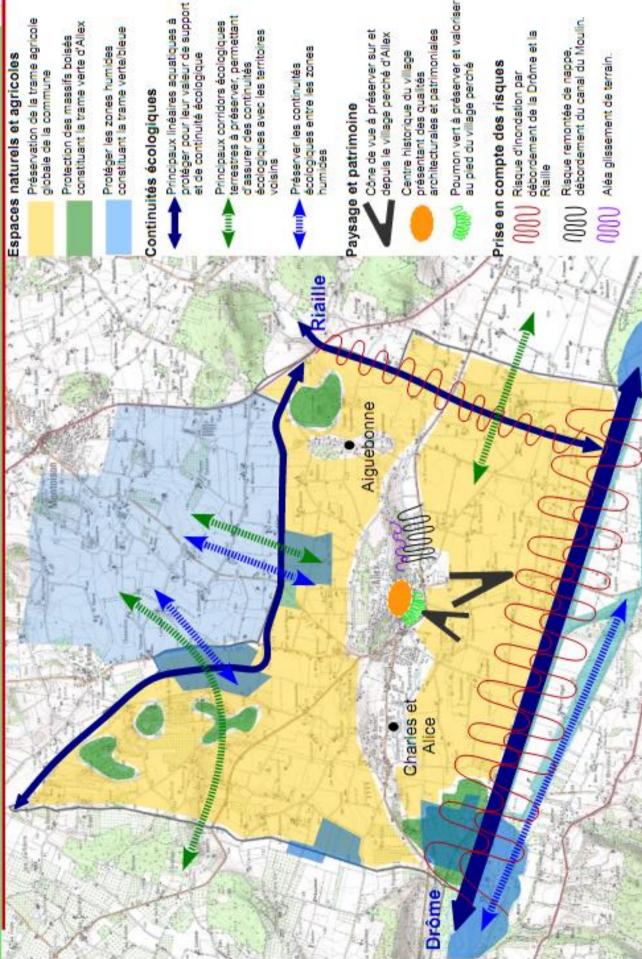


 $\ell\!\ell\!\ell\!\ell\!\ell$ Secteur concerné par l'étude de requalffication de la voie et de

---- La RD93, colonne vertébrale des déplacements

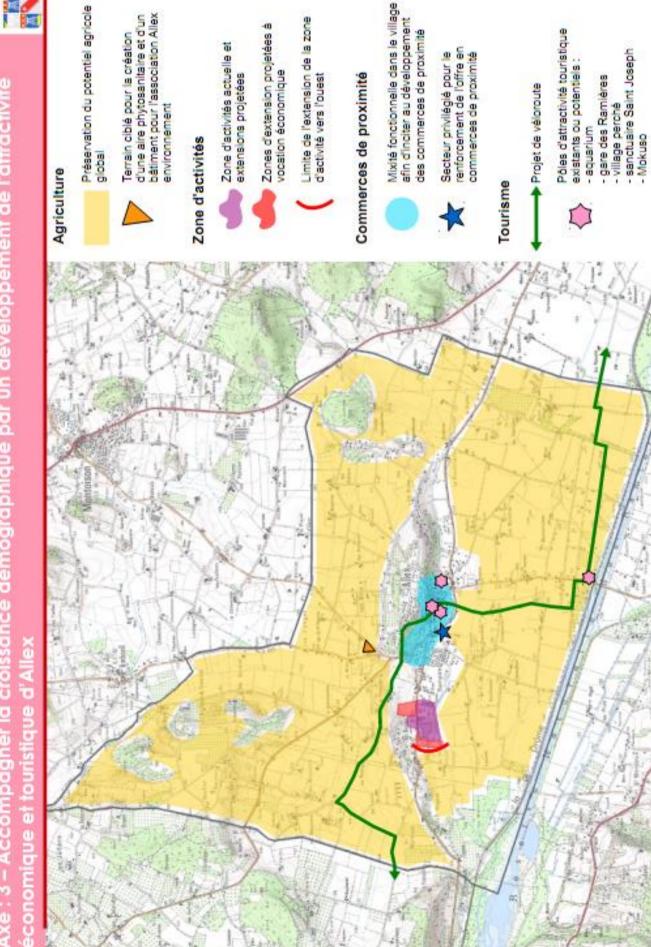
Axe 2 – Préserver le cadre de vie de qualité et valoriser les atouts du territoire





Axe : 3 – Accompagner la croissance démographique par un développement de l'attractivité





Les perspectives démographiques et les besoins en logements qui en découlent

La commune d'Allex se fixe pour objectif d'atteindre une population totale de l'ordre de 3026 habitants à l'horizon 2025. Ce scenario correspond à une croissance de l'ordre de 1,8%/an. Cela correspond à une augmentation démographique de l'ordre de 539 habitants supplémentaires par rapport à la population 2015.

Les besoins en logements associés, sont extrapolés des préconisations du PLH qui pour une croissance de 1,8%/an prévoit la production de 22 logements/an dont 6 Logements Locatifs Sociaux.

Si l'on projette les besoins en logements à l'horizon 2025, ce sont 286 logements supplémentaires qui doivent être produits sur le territoire d'Allex pour maintenir la population, dont 78 logements locatifs sociaux.

Les objectifs de modération de la consommation d'espace : surfaces, densités,...

La commune d'Allex se fixe les objectifs de limitation de la consommation des espaces agricoles suivants à l'horizon 2025 :

- 32% de la production de logements de la commune d'Allex 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'Allex 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 de 460m² par logement.)

Cette consommation d'espace pour du logement représente 6800m² / 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'espaces 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 Allex. 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.

Le développement économique et les besoins en foncier nécessaires

Allex est une commune dynamique d'un point de vue économique, puisqu'on constate qu'un emploi est proposé sur la commune pour deux actifs allexois ayant un emploi. La commune bénéficie d'une offre de commerces de proximité, d'une zone d'activités, mais également d'un fort potentiel touristique.

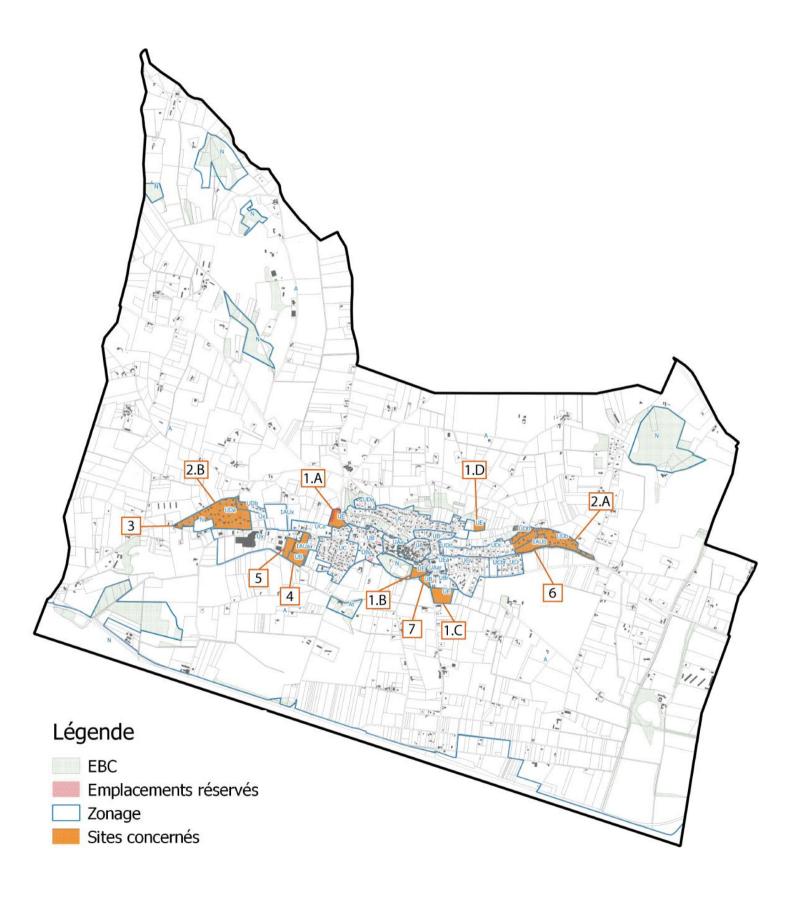
Allex a pour objectif de favoriser le développement de l'emploi sur la commune et l'attractivité économique du territoire.

Pour cela, la commune souhaite :

• 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,
- o En préservant et en mettant en valeur les qualités architecturales du cœur de village,
- o En préservant les berges de la Drôme et son itinéraire de balade
- En réalisant une projet de véloroute permettant aux promeneurs de découvrir le cœur du village
- 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 dores et déjà inscrite dans le POS en viqueur.
 - o En anticipant les besoins d'extensions dimensionnées de l'usine Charles et Alice, principal employeur de la commune, vers l'Ouest.
- 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.
- 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.

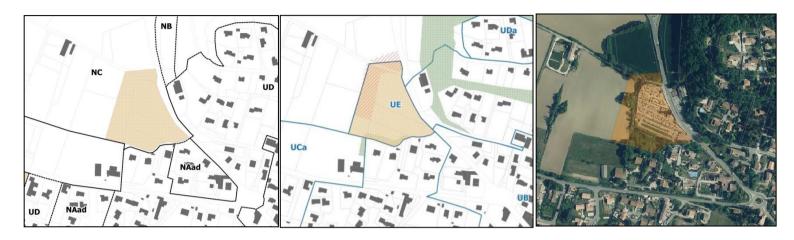
L'organisation générale de l'urbanisation de la commune



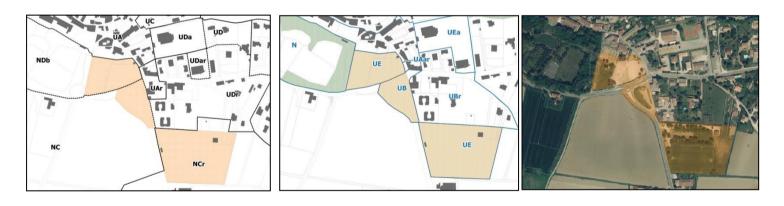
Les projets d'urbanisation concernés par la demande de dérogation

1. De NC à UE :

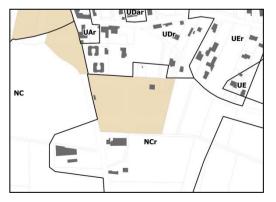
• 1A: Cimetière – extension (1,6 ha)

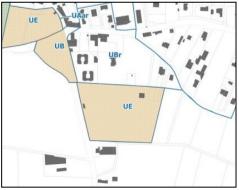


• **1B**: Aire de jeux – espace public (0,9 ha)



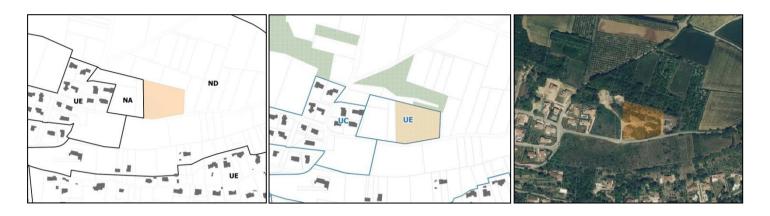






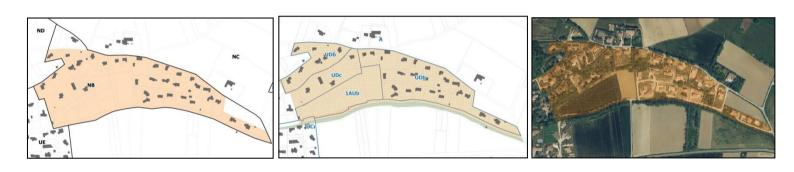


• **1D**: Projet de Skatepark (0,7 ha)

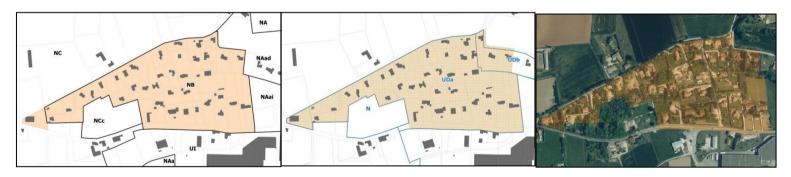


2. De NB à UD :

• **2.A**: Secteur résidentiel Est (9,3 ha)

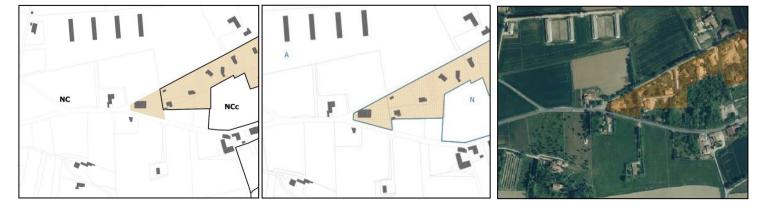


• **2.B**: Secteur résidentiel Ouest (9,7 ha)



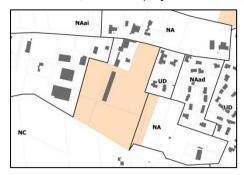
3. De NC à UD :

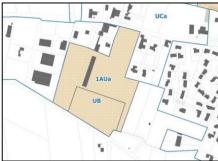
• 3 : Pointe résidentielle Ouest (0,3 ha)



4. De NC à UB:

• 4: MARPA (projet en cours) (1,2 ha)

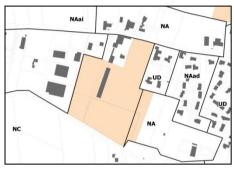






5. De NC à 1AUA:

• 5: OAP Ouest (2,9 ha)

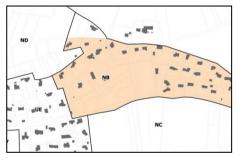






6. De NC à 1AUB

• 6: OAP Est (2 ha)

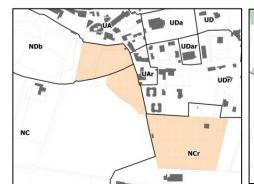


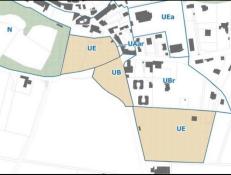




7. De NC à UB

• **7**: Giratoire (o,6 ha)







Les surfaces restant à urbaniser en zone urbaine et les capacités en logements correspondantes

Les critères d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaire) afin de calculer le potentiel d'urbanisation au sein de la tache urbaine existante sont les suivants :

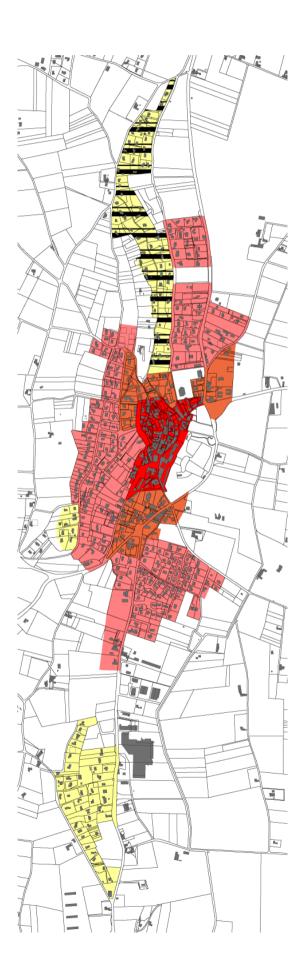
- · Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle ;
- Définition de densité cible par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité;
- · Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié.

Le potentiel de logement théorique calculé est ensuite pondéré de la manière suivante :

- Détermination de 3 niveaux de priorité correspondants à la facilité de construction de chaque terrain :
 - Priorité 1: parcelles entières, terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale.
 On estime que 70% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLLI
 - **Priorité 2**: division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification. On estime que **50%** des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
 - Priorité 3: terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou vergers...). On estime que 10% des terrains identifiés dans cette catégorie seront urbanisés à l'échéance du PLU
- Calcul du potentiel de logements pondéré par terrain en fonction du niveau de priorité attribué à chaque parcelle.

Définition des densités cibles pour chacune des 5 entités urbaines Source : G2C Territoires

Entités urbaines	Densité actuelle	Densité cible	Consommation foncière moyenne par logement
A – Noyau villageois	50 lgt/ha	50 lgt/ha	200 m²
B - Tissu urbain dense - 1ères extensions	15 lgt/ha	30 lgt/ha	333 m²
C – Tissu pavillonnaire dense récent	17 lgt/ha	20 lgt/ha	500 m²
D – Tissu pavillonnaire peu dense récent	7 lgt/ha	10 lgt/ha	1000 m²
E – Tissu pavillonnaire peu dense récent avec un risque de glissement de terrain	7 lgt/ha	10 lgt/ha	1000 m²



Entités urbaines (zones projet PLU)

Ua et Uaa - Noyau village

Ub et Uba – Tissu urbain dense – feres extensions

Petts collectifs et habitat intermédiaires ou induel dense - Réseaux / assanissement / proximité railté /volonté de densifer

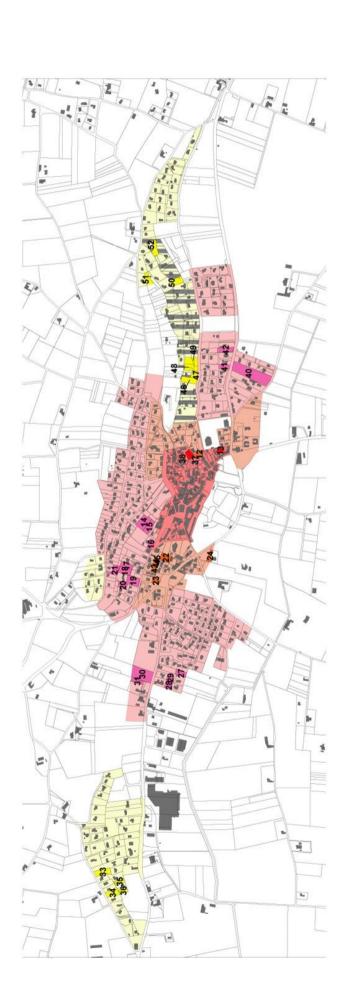
Uc et Uca- Tissu pavillonnaire dense récent

Logements individuels denses (groupés mitoyens). Réseaux l'assain issement collectif proximité centralife / volonté de densifie et de permettre les divisions parcicilaires /

UD et UDa- Tissu pavillonnaire

peu dense récent
Logements individuels peu denses Réseaux /
assanissement autonome / proximité centraité /
volonté de ne pas densifier et de limiter les divisions
parcellaires

UD – Tissu pavillonnaire peu dense récent Logements individuels peu denses Réseaux / ssement autonome / Zone soumise à un risque sement de terrain



Identification des dents creuses

Dents creuses identifiées en UA densité de 50 log/ha

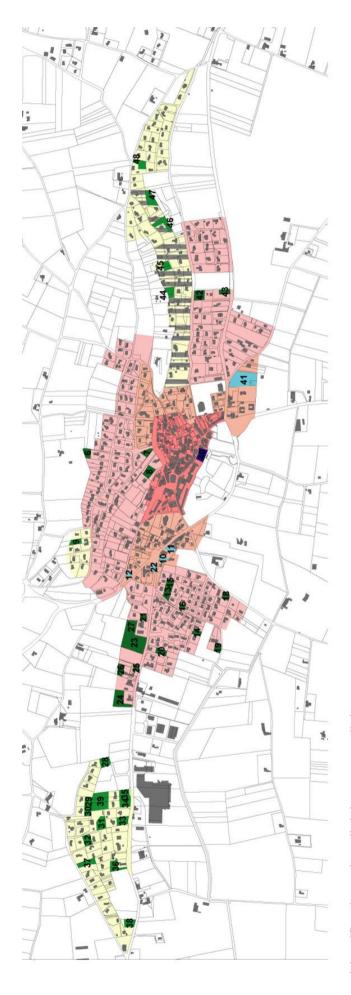
Dents creuses identifiées en UB Densité de 30 log/ha

Dents creuses identifiées en UC Densité de 20 log/ha

Dents creuses identifiées en UD Densité de 10 log/ha

Hiérarchisation du potentiel en dents creuses	Potentiel de logements théorique	Pondération	Potentiel de logement pondéré
Priorité 1	34	70	24
Priorité 2	11	50	5
Priorité 3	19	10	1

Total logements potentiels théoriques	64
Total logements potentiels pondérés	30



Identification des divisions parcellaires



Divisions Parcellaires identifiées en UA densité de 50 log/ha

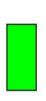


Divisions Parcellaires identifiées en UB densité de 30 log/ha



Divisions Parcellaires identifiées en UD densité de 10 log/ha

Divisions Parcellaires identifiées en UC densité de 20 log/ha



Hiérarchisation	Potentiel de logements théorique	Pondération	Potentiel de logements pondéré
Priorité 1	0	70	0
Priorité 2	76	50	38
Priorité 3	15	10	1

Total logements potentiels théoriques	91
Total logements potentiels pondérés	39

La commune d'Allex envisage donc la production de :

- -Près de 30 logements sont potentiellement constructibles en dents creuses au sein du tissu urbain existant,
- Près de 39 logements sont potentiellement constructibles par divisions parcellaires au sein du tissu urbain existant. Soit un total de 69 logements.

Projets d'Urbanisation sous forme d'Opération d'Ensemble

Le PLU prévoit 4 zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat, identifiées en zone A Urbaniser (AU) ou en zone U au zonage et au règlement.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont été définies sur chacun de ces sites afin d'encadrer l'urbanisation. Les OAP fixent notamment des principes en matière de formes urbaines, d'implantation et de densité.

Ce sont 148 nouveaux logements qui sont prévus sous forme d'opérations d'ensemble dont 42 logements locatifs sociaux.

Logements déjà construits entre 2012 et Novembre 2015 :

53 logements ont été accordés entre 2012 et Novembre 2015 (sources : données communales). 9 logements locatifs sociaux ont été construits entre 2012 et 2015.

Projet en cours de construction

23 permis de construire pour du logement locatif social sont actuellement en cours de construction (Projet de MARPA).

Potentiel de densification/mutation des espaces bâtis	69 nouveaux logements
Capacité d'accueil des secteurs de projet (sous forme d'opération d'ensemble)	148 nouveaux logements
Logements déjà construits	53 logements
Projets en cours	23 logements
TOTAL	293 nouveaux logements

Les capacités des différents secteurs soumis à dérogation

Nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation (secteurs soumis à dérogation)	Zonage POS	Destination	Surfaces (hectare)	Programme de logements (logements / hectare)
1	NC	UE	5,3	o
1.A	NC	UE	1,6	0
1. B	NC	UE	0,9	o
1. C	NC	UE	2,1	0
1.D	NC	UE	0,7	o
2	NB	UD	19	8
2.A	NB	UD	9,3	1
2.B	NB	UD	9,7	7
3	NC	UD	0,3	o
4	NC	UB	1,2	23
5	NC	1AUA	2,9	74
6	NC	1AUB	2	29
7	NC	UB	0,6	0
TOTAL			31,3	134

Analyse des secteurs soumis à dérogation

- 1. Ces secteurs sont concernés par une demande de dérogation car il s'agit de reconnaissance d'une occupation du sol existante (cimetière, stade, secteur résidentiel), ou de projet existant (skatepark). Classés au POS en NC, il s'agit de reconnaitre leur existance au PLU avec un zonage adapté. La reconnaissance de ces occupations du sol existantes ne présente aucun impact sur l'environnement ou l'activité agricole. Lorsque ces secteurs de dérogation s'étendent au-delà de l'occupation du sol existante, il s'agit d'extensions répondant à un besoin d'intérêt général (ex : cimetière).
- 2. Ces secteurs sont concernés par une demande de dérogation car il s'agit de reconnaissance d'une occupation du sol existante (secteurs résidentiels). Classés en NB au POS, et compris au sein de la tache urbaine actuelle, il s'agit de reconnaitre leur existance au PLU avec un zonage adapté. Le changement de zonage ne présente aucun impact sur l'environnement ou sur l'activité agricole.
- 3. Ce secteur est concerné par une demande de dérogation car il s'agit d'une parcelle classée en NC au POS, comprise au sein de la tache urbaine existante et intégrée au sein d'un secteur résidentiel délimité par le maillage routier. Cette parcelle étant construite, le changement de destination de cette parcelle en UD au PLU ne présente aucun impact sur l'environnement ou sur l'activité agricole.
- 4. Ce secteur est concerné par une demande de dérogation car il s'agit d'un secteur de projet en cours dans la continuité de la tâche urbaine existante. Il s'agit du projet de MARPA. Cette création de MARPA représente 23 logements type T1 bis (habitat intermédiaire) avec des locaux communs.
- 5. Ce secteur est concerné par une demande de dérogation car il s'agit d'un secteur de projet en cours dans la continuité de la tâche urbaine existante, situé en entrée de village ouest depuis la RD93A, sur d'anciennes terres agricoles enclavées entre le tissu résidentiel à l'est et les activités économiques à l'ouest. Ce secteur fait l'objet d'une OAP dans un soucis de connecter la MARPA avec le reste du village. Le projet prévoit l'aménagement d'un nouveau quartier résidentiel mêlant habitat (logements individuels groupés et intermédiaires). Des logements de type intermédiaire et maison de village, en R+1 maximum, d'une densité moyenne de 25 logements/ha minimum seront à produire soit environ 74 logement. Les commerces et bureaux (dont l'activité est compatible avec l'habitat) seront autorisés. Son accessibilité en mode doux de déplacements (piétons/vélos) sera assurée par un maillage de cheminemets à renforcer, connectant le futur quartier au noyau villageois et aux quartiers voisins.
- 6. Ce secteur est concerné par une demande de dérogation car il s'agit d'un espace interstitiel de la tâche urbaine. Ce site fait l'objet d'une OAP, et sera urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble. Ce sont environ 2 ha qui seront disponibles pour une urbanisation sous forme d'habitat individuel (similarité avec la forme urbaine environnante et préservation du paysage) d'une densité moyenne de 15 logements / ha soit un potentiel de 29 logements individuels sur des parcelles moyennes de 500 m².
- 7. Ce secteur est concerné par une demande de dérogation car il s'agit d'une prise en compte de l'occupation du sol existante. Ce secteur est actuellement occupé par un parking et la voirie. Il fait l'objet d'un projet de giratoire. Le changement de destination de ce secteur ne présente aucun impact sur l'environnement ou sur l'activité agricole.