

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Tome 4 Orientations d'aménagement et de Programmation

Commune d'Allex

Dossier
d'approbation du
PLU

Modification simplifiée n°1

*Vu pour être annexé à la délibération d'approbation
du conseil communautaire en date du 11/03/2020*





Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui prend généralement la forme de schémas d'aménagement. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- En ce qui concerne l'habitat, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;

- En ce qui concerne les transports et les déplacements, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

La commune d'Alex est concernée par 4 OAP :

- une OAP sur la zone 1AUa , à vocation résidentielle, jouxtant la MARPA,
- une OAP sur la zone Uba, secteur Barnaire,
- une OAP sur la zone 1AUb,
- une OAP sur la zone Ucbr,
- une OAP sur la zone 1AUx, à vocation d'activité économique.

OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : zone 1AUa

Principes d'insertion paysagère

-  Espace naturel tampon - dispositif de gestion des eaux pluviales
-  Traitement paysager des interfaces entre le projet et l'environnement existant
-  Préserver la ripisylve existante

Principes de composantes urbaines

-  Logements individuels groupés - densité moyenne de 25 logements/ha

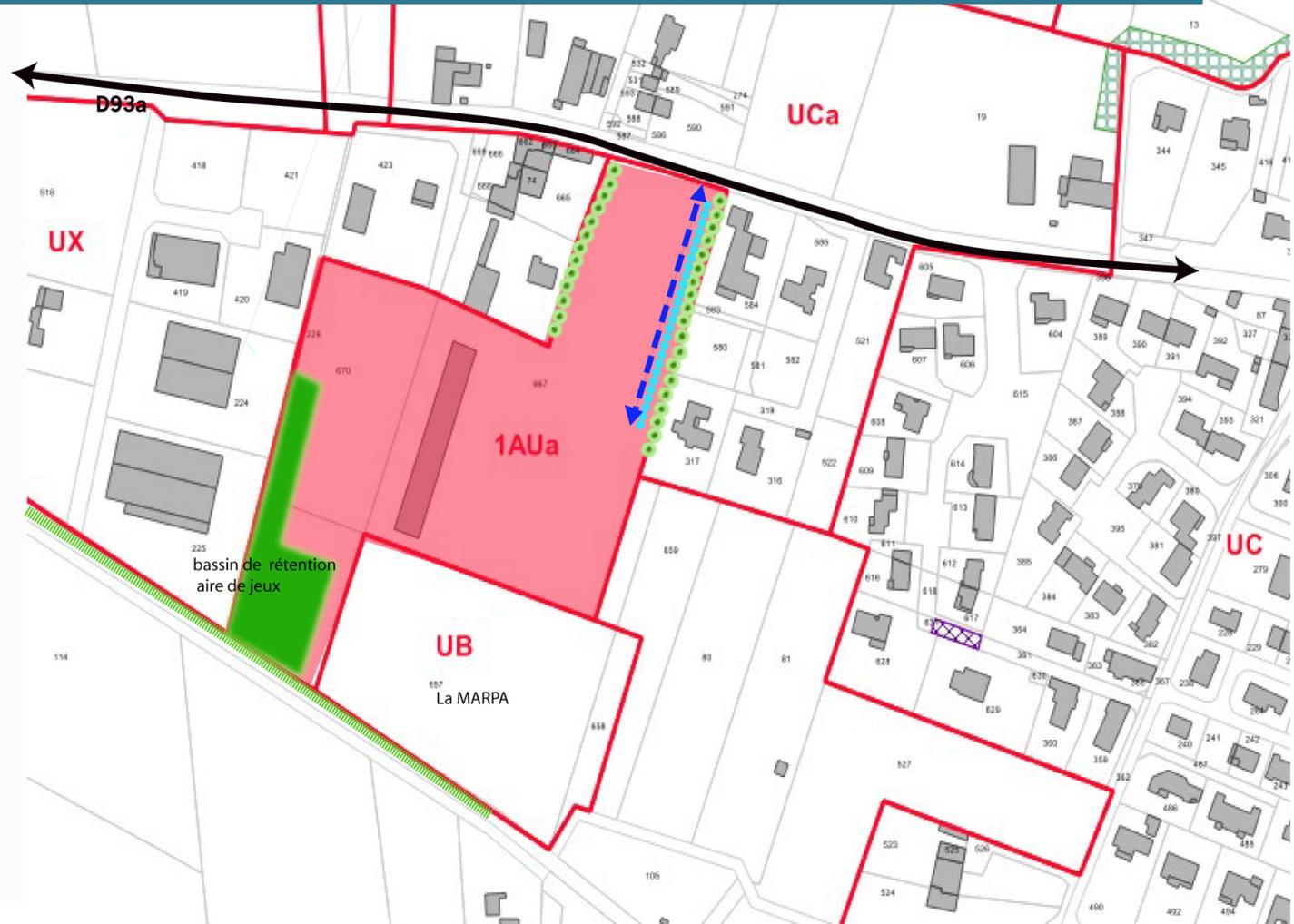
Principes de maillage

-  Cheminements doux à conserver ou à créer
-  Réseau viaire interne à créer
-  RD 93A

Superficie de la zone 1AU : 2.6ha

densité moyenne de 25 logements / ha
potentiel d'environ 65 logements

35% de logements locatifs sociaux imposés



L'implantation de la Maison d'Accueil Rural pour les Personnes Agées prend place en entrée de village ouest depuis la RD 93a, sur d'anciennes terres agricoles enclavées entre le tissu résidentiel à l'est, les activités économiques à l'ouest. La MARPA, dont la construction débute à l'automne 2016, comprend la création de 23 logements de type T1 bis (habitat intermédiaire) avec des locaux communs. Les parcelles sont de propriété communale, desservies en AEP et par le réseau d'assainissement collectif.

Autour de la MARPA, des logements de type intermédiaires et maison de village, en R+1 maximum, d'une densité moyenne de 25 logements / ha minimum seront à produire soit environ 65 logements. 35% des logements produits dans l'opération d'ensemble devront être des logements locatifs sociaux (soit environ 23 logements locatifs sociaux).

Le projet est 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),. 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 cheminements à renforcer, connectant le futur quartier au noyau villageois et au village.

Principes d'insertion paysagère

 Traitement paysager des interfaces entre le site de projet résidentiel et l'environnement proche

Principes de composantes urbaines

 Espace résidentiel - Logements intermédiaires - densité moyenne de 24 logements/ ha

Principes de maillage

 Réseau viaire existant

 Un seul accès à créer depuis la rue des Ramières

 Cheminement doux à aménager le long de la rue des Ramières

Superficie de la zone : 5 358 m²
 Densité moyenne 24 logements / ha.
 25% des logements locatifs sociaux imposés.

A proximité immédiate du noyau villageois et du futur pôle de commerces de proximité, une dent creuse d'environ 5360 m² est identifiée. Celle-ci se trouve au sein d'un tissu pavillonnaire dense (zone UB du PLU). Ce site stratégique, accessible via la rue des Ramières, a une vocation majoritairement résidentielle.

Le site sera dédié à la réalisation d'habitat intermédiaire, de la maison de village, en R+1 maximum (environ 12 logements).

Il pourra également accueillir des commerces et des bureaux.

Les cheminements piétons devront être assurés via la rue Barnaire.



Principes d'insertion paysagère

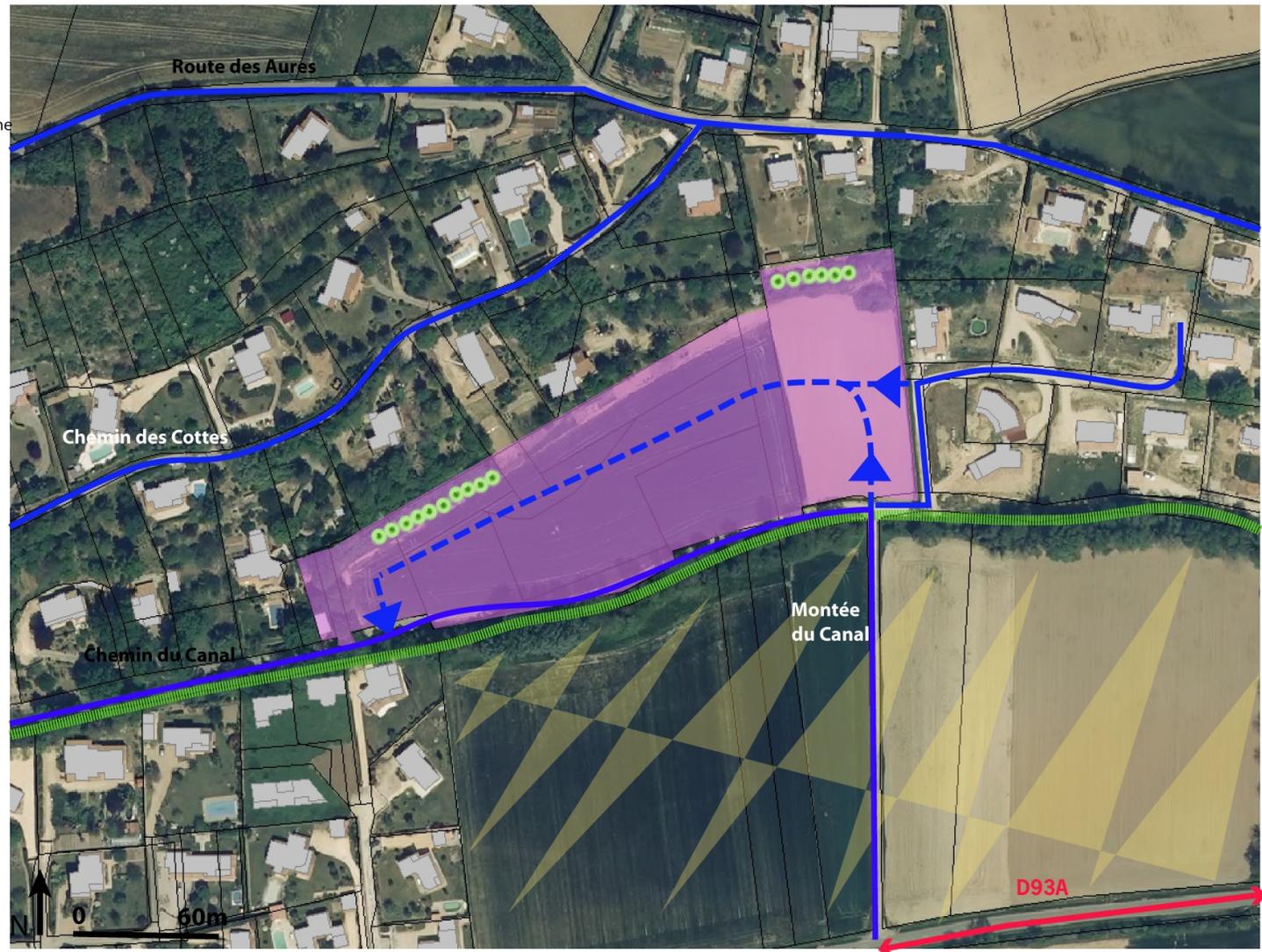
-  Végétation à conserver pour garantir une bonne insertion du projet dans son environnement
-  Préserver la ripisylve existante

Principes de composantes urbaines

-  Espace résidentiel - Logements individuels moyenne de 15 logements /ha
-  Espace agricole existant à pérenniser

Principes de maillage

-  Réseau viaire interne à créer en réalisant un bouclage via le chemin du canal
Accès au quartier à créer depuis la montée du Canal
-  RD 93A



Afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire communal d'Allex, et de limiter la consommation de terres agricoles cultivées ou d'espaces naturels, la commune prévoit d'encadrer l'urbanisation pavillonnaire, d'un espace interstitiel de la tache urbaine d'une superficie d'environ 1.97 ha. Le site d'urbanisation future à court terme est accessible depuis la D93A via la montée du Canal, et le chemin du canal (au sud). Il sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Ce sont environ 19 700 m² 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 31 logements individuels sur des parcelles moyennes de 500 m². 25% des logements produits devront être des logements locatifs sociaux.

Principes d'insertion paysagère

Végétation à conserver

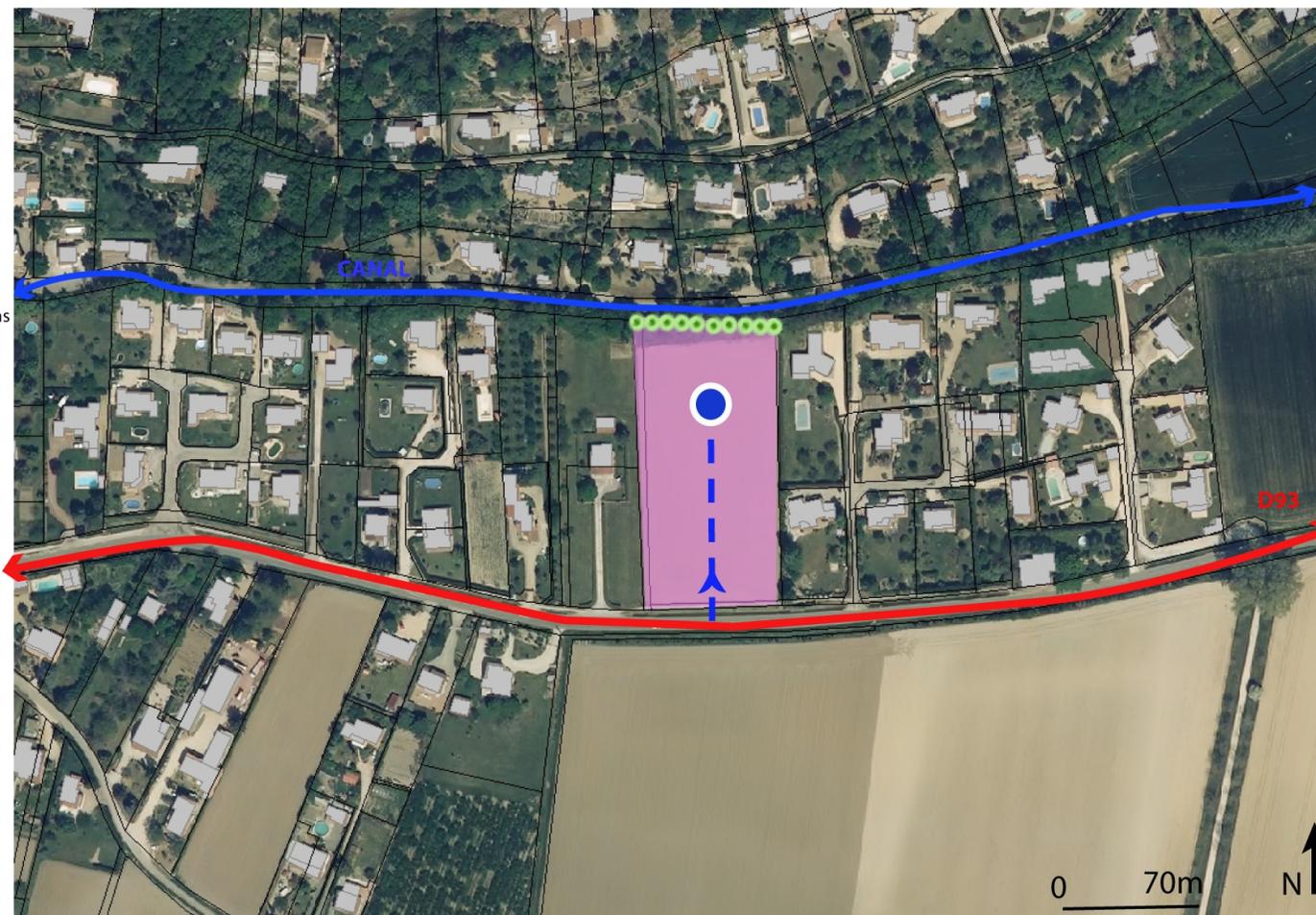
Principes de composantes urbaines

Espace résidentiel - Logements individuels et mitoyens
- densité moyenne de 18 logements/ ha

Principes de maillage

- Réseau viaire existant
- Accès depuis la départementale à créer
- Aire de retournement

superficie de la zone : 11 500 m²
densité moyenne de 18 logements/ ha
25% de logements locatifs sociaux imposés



Afin de répondre aux besoins en logements sur le territoire communal d'Alex, la commune prévoit, notamment, l'extension limitée de son urbanisation à l'est du village, entre la D93 et le chemin du Canal, au sein d'un tissu pavillonnaire. Le site d'urbanisation future à court terme est accessible depuis la D93. Le réseau d'assainissement collectif dessert les terrains au droit de la zone. Le terrain sera urbanisable dès lors qu'il sera entièrement desservi par le réseau d'assainissement collectif.

Le site de projet présente un potentiel d'environ 20 logements (densité moyenne de 18 logements par hectare). 25% de ces logements devront être des logements locatifs sociaux.

Le terrain étant soumis au risque inondation du au débordement du canal du Moulin, les nouvelles constructions devront respecter une sur-élévation de 0.60m. Les garages, caves, vides sanitaires enterrés seront interdit pour toute nouvelle construction.

Principes d'insertion paysagère

-  Espace naturel tampon entre les espaces agricoles et la future zone d'activités
-  Traitement paysager des interfaces entre le projet et le tissu urbain existant

Principes de composantes urbaines

-  Zones d'activités existante - 4 lots viabilisés
-  Zone d'activités économiques future - terrains à urbaniser dans un premier temps

Principes de maillage

-  Cheminements doux à créer
-  Accès sur la départementale existant
-  Penser une connexion future
-  RD 93A



Dans le cadre du développement économique de la commune d'Allex, une nouvelle zone d'activités sera créée en entrée de ville ouest, au nord de la D 93A. D'une superficie de 3.87 hectares, l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés à l'est de la zone d'activité communale permet de bénéficier d'un effet de vitrine. Cette nouvelle zone d'activités répond à une demande d'implantation ou d'extensions d'activités économiques locales.

L'accès à la zone d'activités depuis la D93A se réalisera via la zone d'activités existante à l'est. Aucun nouvel accès sur la départementale ne sera créé. Un cheminement doux sera cependant aménagé le long de la départementale permettant aux salariés de se rendre à pied dans le village, ou aux villageois d'accéder par les modes doux de déplacement aux commerces et services. Les interfaces de la future zone d'activités avec notamment les terres agricoles au nord et le tissu résidentiel à l'est feront l'objet d'un travail d'insertion paysagère.