

DÉPARTEMENT DE LA DRÔME

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU VAL DE DRÔME

**RAPPORT DE PRÉSENTATION
MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) DE LA
COMMUNE D'ALLEX**

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

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE

La commune d'Alex est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 27 juin 2017 par le Conseil Communautaire de la communauté de communes du Val de Drôme, celle-ci ayant obtenu la compétence PLU en mars 2017.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du Plan Local d'Urbanisme définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisation retenues pour l'ensemble de la commune. Il s'organise autour des orientations et objectifs suivants :

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

Lors de l'instruction de demandes d'autorisation d'urbanisme, il est apparu récemment certaines erreurs matérielles dans le règlement écrit et les pièces graphiques du dossier du plan local d'urbanisme de la commune.

Les rectifications de ces erreurs matérielles peuvent être menées dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée dès lors que les modifications :

- visent la rectification d'une erreur matérielle
- n'ont pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables

De plus, afin de pouvoir lancer l'urbanisation de la zone 1Aub, il s'avère nécessaire de corriger le descriptif du document « TOME 4- Orientations d'aménagement et de Programmation – Zone 1Aub » du dossier approuvé du PLU et d'apporter quelques modifications au règlement écrit de la zone.

Enfin, le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDFCI) qui recouvre la période 2017-2026 a été approuvé le 20 mars 2018. La révision de la cartographie de l'aléa incendie de forêt dans la Drôme a été menée. La nouvelle carte d'Aléa à l'échelle communale doit donc être annexée au PLU d'Alex en remplacement de celle figurant dans les annexes informatives relatives aux « Risques » du PLU.

I - RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE

La procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allex est menée conformément aux dispositions des articles L153-45 et suivants du code de l'urbanisme, dont la teneur est rappelée ici :

Extrait du Code de l'Urbanisme

Article L153-36

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

Article L153-37

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ces motifs et, le cas échéant les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L132-7 et L132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

Article L153-48

L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code générale des collectivités territoriales.

La procédure de modification peut être mise en œuvre lorsque :

- il n'est pas porté atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme et de son projet d'aménagement et de développement durables
- il n'est pas prévu de réduction de zone naturelle (N), agricole (A) ou d'espace boisé classé (EBC)
- il n'est pas prévu de réduire les protections, par rapport à des risques de nuisances, à la protection des sites, des paysages, des milieux naturels...
- la modification n'induit pas de grave risque de nuisance

Elle peut être conduite sous une forme simplifiée à condition de ne pas majorer de plus de 20% les droits à construire d'une zone, de ne pas diminuer les possibilités de construire ou la surface d'une zone U ou AU.

Dans le cas d'un PLU communal mais avec compétence en matière de PLU de l'établissement public de coopération intercommunale, comme le PLU d'Allex, la modification est engagée à l'initiative du Président, le conseil communautaire se chargeant de déterminer les modalités de mise à disposition du dossier au public.

La délibération est adoptée par délibération du conseil communautaire après un mois minimum de mise à disposition du public.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité (affichage et publication dans la presse) et transmission au Préfet.

II – EXPOSE DES MOTIFS DE LA MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

II-1 – Règlement écrit

II-1-a – article 11

Le règlement de la zone UB fait apparaître des prescriptions en ce qui concerne l'aspect des constructions et les énergies renouvelables :

2 - Clôtures

3 - Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Or, les prescriptions concernant les clôtures sont manquantes sur la version imprimée pour l'approbation du PLU. Il est donc nécessaire de corriger cette erreur matérielle.

Modification apportée :

2 - Clôtures

Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné.

3 - Energies renouvelables

Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

Le règlement des zones 1AUa et 1AUB fait apparaître des prescriptions en ce qui concerne :

▪les matériaux et couleurs :

→*Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants.*

→*En cas de réfection de façade, les réalisations en pierres apparentes sont recommandées.*

→*Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes, avec finition grattée ou frottée :*

- beige,*
- sable clair,*
- rose clair,*
- blanc cassé et blanc grisé,*
- jaune pâle à ocre,*
- pierre*

→*Les teintes sombres ou vives sont interdites.*

→Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.

▪les façades :

→les ouvrages en pierre apparente doivent être préservés et restaurés (sauf cas d'impossibilité technique avérée)

→les climatiseurs en façade sur rue sont interdits

▪les ouvertures

→les coffres de volets roulants en saillie sur façade sur rue sont interdits

▪les ouvrages en saillie

→les coffres de volets roulants en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sur rue sont interdits

Il s'agit de prescriptions concernant de l'habitat existant au centre du village (zone UA) et aux premières extensions urbaines réalisées en continuité du noyau du village (UB), édictées pour préserver le caractère du patrimoine bâti et paysager de la commune et notamment le centre du village.

Les zones 1AUa et 1AUb sont situées en périphérie du centre du village.

L'article 11 « Aspect extérieur » du règlement des zones 1AUa et 1AUb, doit être identique à celui des zones UC qui correspond aux extensions pavillonnaires périphériques de densité moyenne et UD qui correspond aux secteurs pavillonnaires diffus localisés en périphérie du village.

II-1-b – article A2 – zone A

L'article A2 du règlement de la zone A énumère les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Or, dans le 5^{ème} alinéa concernant les ICPE il est indiqué :

« 5) les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole.

Le terme « y compris classées » n'est pas nécessaire puisque les ICPE sont des installations classées ce qui est d'ailleurs précisé entre les parenthèses.

Il convient donc dans le cadre de la présente modification de supprimer le terme « y compris classées ».

II -1-c- règlement zone 1AUb

Afin de pouvoir lancer l'urbanisation de la zone 1AUb, il s'avère nécessaire d'apporter quelques modifications non substantielles au règlement du PLU. Pour cela il convient de modifier :

1 - Entête de la zone 1AUb « la zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera dès la réalisation des équipements nécessaires, à l'Est du village ».

Modification apportée :

→ **La zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires, à l'Est du village ».**

2 – Article 1AUb2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

« Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :

-les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve :

*de la réalisation d'une opération d'ensemble

*d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone

*de l'affectation d'un minimum de 25% de futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux »

Modification apportée :

→ **Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone :**

-les opérations à vocation d'habitat sous réserve :

*d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone

*de l'affectation d'un minimum de 25% de futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements locatifs sociaux

3 – Article 1AUb13 – Espaces libres et plantations

«Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 20% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.... »

Modification apportée :

→ **Pour les opérations, un minimum de 15% de la superficie de l'opération sera aménagé en espace commun planté**

La modification du % d'espace commun planté pourrait permettre de produire, par stricte application d'une densité à l'hectare « net » un potentiel de 31 logements sur l'ensemble de la zone au lieu des 29 logements prévus, soit une majoration des droits à bâtir de 6,9% (inférieur au seuil des 20%).

II-2 – Pièces graphiques

II-2-a - Lors de l'élaboration du zonage du Plan Local d'Urbanisme, le territoire de la commune a été divisé en différentes zones :

• la zone N (zone naturelle) dont 7 secteurs ont été délimités précisément ainsi qu'il suit :

→ 4 secteurs situés au Nord-Ouest de la commune

→ 1 secteur situé au Nord-Est de la commune

→ 1 secteur situé au Sud de la commune (parc Saint Joseph)

→ 1 secteur situé à la pointe Ouest de la tâche urbaine

→ le long de la rivière Drôme

• la tâche urbaine comprenant des zones UA, UB, UC, UD, UE, UX, 1AUa, 1AUb

• le restant du territoire étant classé en zone agricole (zone A)

Or, lors de la duplication des plans du dossier pour l'approbation du PLU, la lettre « N » représentant la zone naturelle a été inscrite sur le zonage au même droit que la zone A. (cf. page 19)

Il n'est donc pas possible à ce jour lors d'une demande d'autorisation d'urbanisme ou de certificat d'urbanisme de savoir dans quelle zone le bâtiment ou futur bâtiment se trouve et quelles prescriptions doivent être appliquées.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en supprimant le « N » du plan de zonage qui n'apparaît d'ailleurs pas dans les documents graphiques du dossier PLU arrêté et du dossier du PLU mis à l'enquête publique.

II-2-b - Lors de l'élaboration du zonage du Plan Local d'Urbanisme, des zones UEa et UCr ont été définies :

• la zone UEa est un sous-secteur comprenant notamment l'aquarium (commerce) parmi les secteurs UE à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif de la commune.

• la zone UCr est un sous-secteur concerné par l'aléa inondation par ruissellement et remontée de nappe parmi les secteurs UC d'extensions pavillonnaires périphériques d'Allex de densité moyenne.

Or, la parcelle ZI 192 a été classée en zone UCr d'extensions pavillonnaires alors qu'un garage était présent sur cette parcelle. Il s'agit d'une erreur matérielle car la parcelle aurait dû être classée en zone UEa comme la parcelle voisine puisqu'elle comportait une activité économique.

Il convient donc de rectifier cette erreur matérielle en reclassant la parcelle ZI 192 en zone UEa.

II-3 – « TOME 4 - OAP » du dossier approuvé du Plan Local d'Urbanisme

Afin que le règlement écrit soit compatible avec le document « TOME 4 - OAP » du Plan Local d'Urbanisme, il convient d'apporter quelques modifications non substantielles « page 5 » dudit document :

- En ce qui concerne le texte descriptif :

« ... Il sera urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble. Ce sont environ 19700m² 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 individuel sur des parcelles moyennes de 500m². 25% des logements produits devront être des logements locatifs sociaux. »

Modification apportée :

→ « Il sera urbanisable au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires. Ce sont environ 19700m² 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 individuel sur des parcelles moyennes de 500m². 25% des logements produits devront être des logements locatifs sociaux. »

II-4 – Tome 9 – Annexes relatives aux « RISQUES » – Aléa Feux de Forêts

Le Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) qui recouvre la période 2017-2026 a été approuvé le 20 mars 2018. La révision de la cartographie de l'aléa incendie de forêt dans la Drôme a été menée. La nouvelle carte d'Aléa à l'échelle communale doit donc être annexée au PLU d'Allex en remplacement de celle figurant dans les annexes informatives relatives aux « Risques ».

PIECES MODIFIEES DANS LE CADRE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

I - REGLEMENT ECRIT

ARTICLE UB 11 – version en vigueur	ARTICLE UB 11 – version modifiée
2 - Clôtures 3 - Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.	2 - Clôtures Leur hauteur ne peut excéder 1,80 m, dont 1 mètre maximum de mur maçonné. 3 - Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.

ARTICLE 1AUa 11 – version en vigueur	ARTICLE 1AUa 11 – version modifiée
<p>1-aspect des constructions</p> <p>Matériaux et couleurs : Les constructions doivent présenter une unité d’aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants. En cas de réfection de façade, les réalisations en pierres apparentes sont recommandées. Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes, avec finition grattée ou frottée :</p> <p>Beige, sable clair, rose clair, blanc cassé et blanc grisé, jaune pâle à ocre, pierre Les teintes sombres ou vives sont interdites Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.</p> <p>Façades Les ouvrages en pierre apparente doivent être préservés et restaurés (sauf cas d’impossibilité technique avérée) Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits</p> <p>Ouvertures Les coffres de volets roulants en saillie sur façade sur rue sont interdits</p> <p>Toitures La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites. Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes. Les toitures des annexes implantées sur limite séparative doivent être inclinées sur la parcelle. Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique. Les garde-corps doivent être traités e harmonie avec la construction.</p> <p>Ouvrages en saillie Les coffres de volets roulants en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sur rue sont interdits</p> <p>2 - Clôtures Leur hauteur ne peut excéder 1,80m dont 1 mètre maximum de mur maçonné</p> <p>3- Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.</p>	<p>1-aspect des constructions</p> <p>Matériaux et couleurs : Les constructions doivent présenter une unité d’aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants. Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :</p> <p>Beige, sable clair, rose clair, blanc cassé et blanc grisé, jaune pâle à ocre, pierre Les teintes sombres ou vives sont interdites Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.</p> <p>Toitures La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites. Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes. Les toitures des annexes implantées sur limite séparative doivent être inclinées sur la parcelle. Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique. Les garde-corps doivent être traités en harmonie avec la construction.</p> <p>2 - Clôtures Leur hauteur ne peut excéder 1,80m dont 1 mètre maximum de mur maçonné</p> <p>3- Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.</p>

ARTICLE 1AUB 11 – version en vigueur	ARTICLE 1AUB 11 – version modifiée
<p>1-aspect des constructions</p> <p>Matériaux et couleurs : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants. En cas de réfection de façade, les réalisations en pierres apparentes sont recommandées. Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes, avec finition grattée ou frottée :</p> <p>Beige, sable clair, rose clair, blanc cassé et blanc grisé, jaune pâle à ocre, pierre</p> <p>Les teintes sombres ou vives sont interdites</p> <p>Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.</p> <p>Façades Les ouvrages en pierre apparente doivent être préservés et restaurés (sauf cas d'impossibilité technique avérée) Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits</p> <p>Ouvertures Les coffres de volets roulants en saillie sur façade sur rue sont interdits</p> <p>Toitures La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites. Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes. Les toitures des annexes implantées sur limite séparative doivent être inclinées sur la parcelle. Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique. Les garde-corps doivent être traités e harmonie avec la construction.</p> <p>Ouvrages en saillie Les coffres de volets roulants en saillie sur façade et les climatiseurs en façade sur rue sont interdits</p> <p>2 - Clôtures Leur hauteur ne peut excéder 1,80m dont 1 mètre maximum de mur maçonné</p> <p>3- Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.</p>	<p>1-aspect des constructions</p> <p>Matériaux et couleurs : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec les milieux et constructions environnants. Les enduits de façade devront être réalisés dans les teintes suivantes :</p> <p>Beige, sable clair, rose clair, blanc cassé et blanc grisé, jaune pâle à ocre, pierre</p> <p>Les teintes sombres ou vives sont interdites</p> <p>Les constructions annexes et mur de clôtures en matériaux légers (type brique ou parpaing) doivent être enduits.</p> <p>Toitures La couverture sera en tuile de type canal ou assimilé, et de teinte terre cuite à ocre. Les teintes très sombres ou très claires sont interdites. Les plaques sous tuiles (PST) doivent être recouvertes de tuiles rondes. Les toitures des annexes implantées sur limite séparative doivent être inclinées sur la parcelle. Les garde-corps des toits-terrasses ne devront pas être de type métallique, en bois ou en plastique. Les garde-corps doivent être traités en harmonie avec la construction.</p> <p>2 - Clôtures Leur hauteur ne peut excéder 1,80m dont 1 mètre maximum de mur maçonné</p> <p>3- Energies renouvelables Les panneaux solaires doivent être intégrés au volume de la toiture dans le cas des toitures en pente.</p>

ARTICLE A2-5^{ème} alinéa – version en vigueur	ARTICLE A2-5^{ème} alinéa – version modifiée
Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières 5)les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole	Occupations et utilisation du sol soumises à des conditions particulières 5)les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), nécessaires à l'exploitation agricole

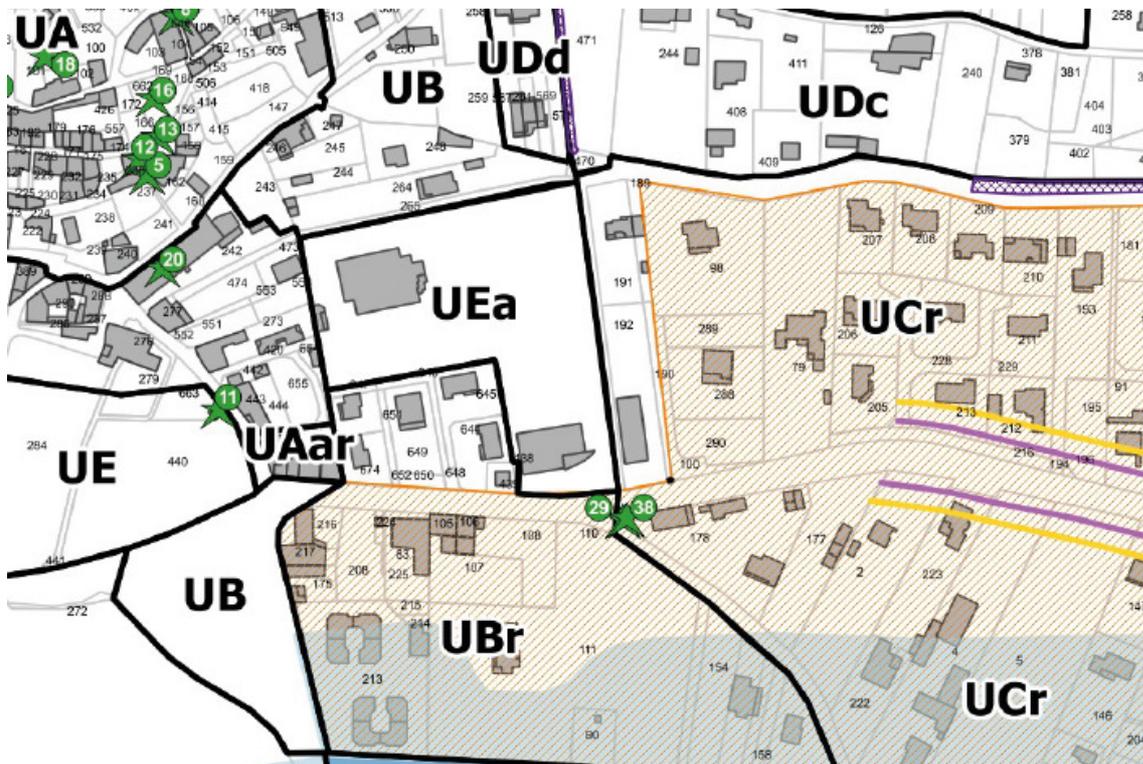
Zone 1AUb – version en vigueur	Zone 1AUb – version modifiée
Entête « La zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera dès la réalisation des équipements nécessaires, à l'Est du village »	Entête « La zone 1AUb correspond à une zone à urbaniser à dominante d'habitat insuffisamment équipée dont l'ouverture à l'urbanisation se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires, à l'Est du village »

Article 1AUb2 – version en vigueur	Article 1AUb2 – version modifiée
Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone : -les opérations d'ensemble à vocation d'habitat sous réserve : *de la réalisation d'une opération d'ensemble *d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone *de l'affectation d'un minimum de 25% de futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux.	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières Sont autorisées sous conditions dans l'ensemble de la zone : -les opérations à vocation d'habitat sous réserve : *d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone *de l'affectation d'un minimum de 25% de futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux.

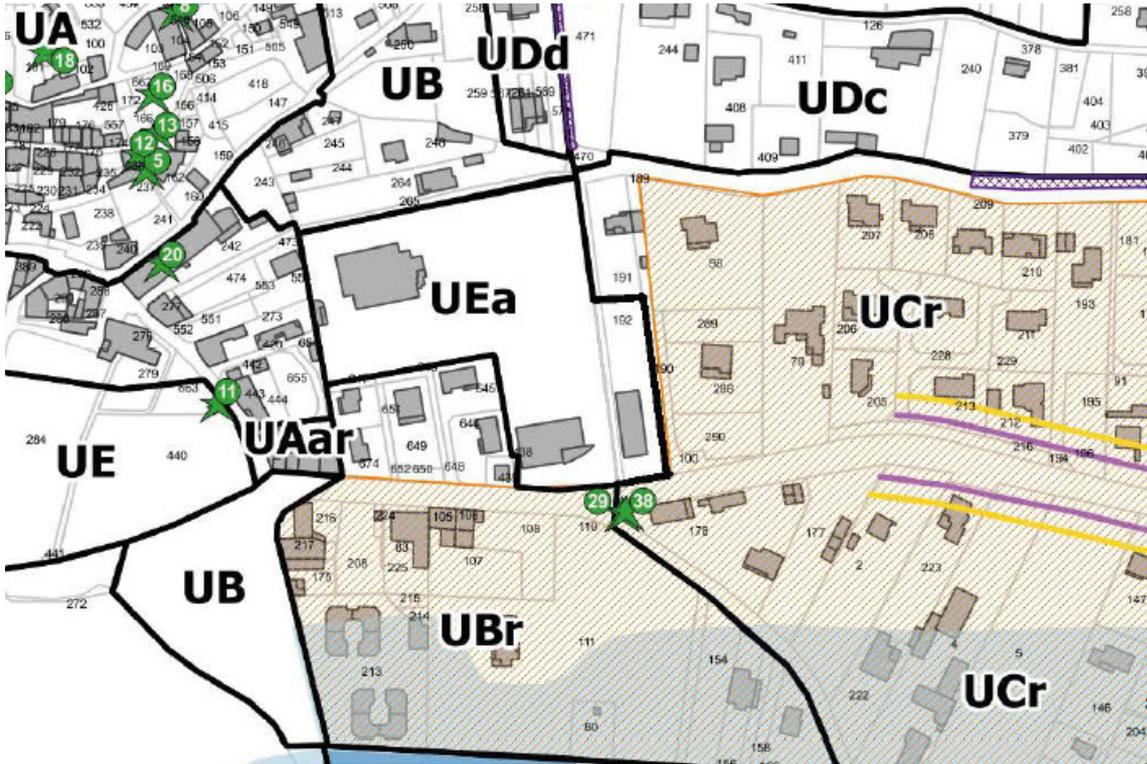
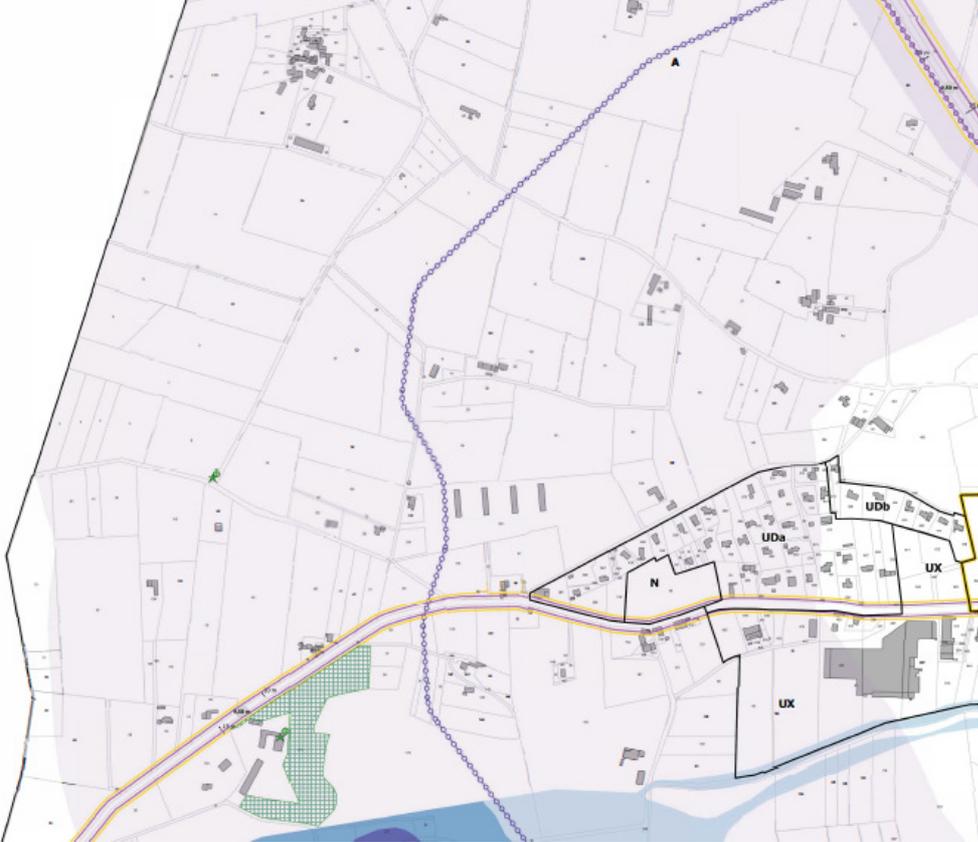
Article 1AUb13 – version en vigueur	Article 1AUb13 – version modifiée
Espaces libres et plantations Pour les opérations d'ensemble, un minimum de 20% de la superficie de l'opération d'ensemble sera aménagé en espace commun planté.	Espaces libres et plantations Pour les opérations, un minimum de 15% de la superficie de l'opération sera aménagé en espace commun planté.

II – REGLEMENT GRAPHIQUE

Zonage - version en vigueur



Zonage – Version modifiée



III – DOCUMENT « TOME 4 - OAP » DU DOSSIER APPROUVE DU PLU

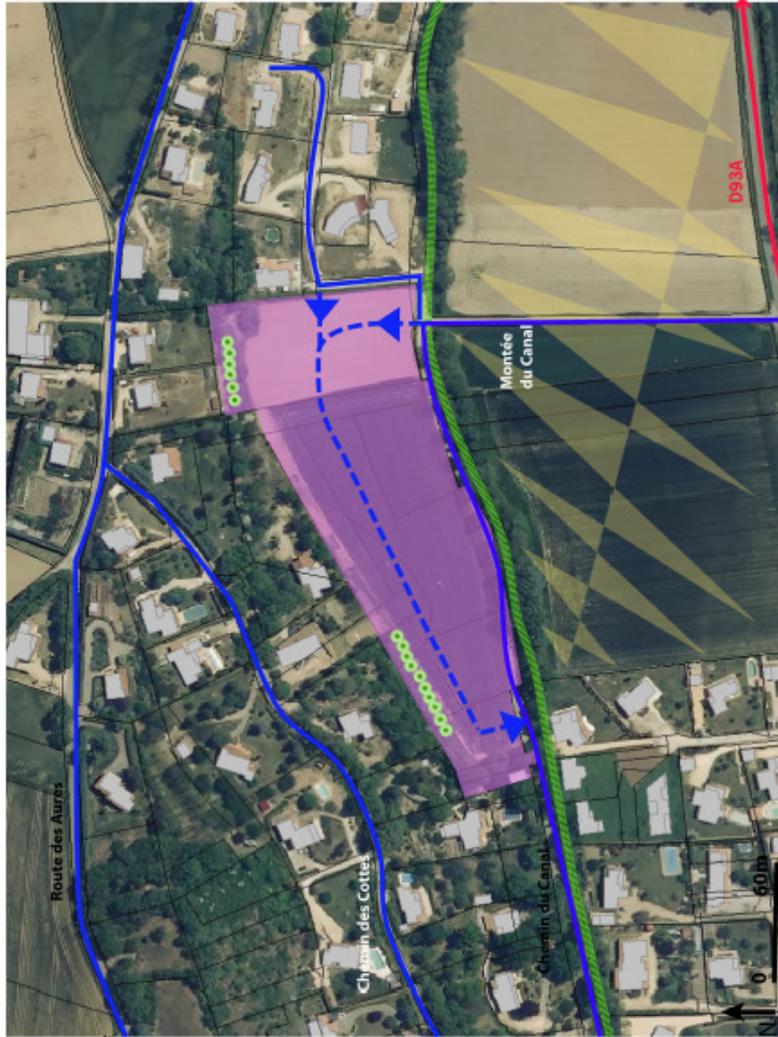
OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : ZONE 1AUb

Version en vigueur



Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allex

OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : zone 1AUb



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 13 logements /ha
-  Espace agricole existant à pérenniser

Principes de maillage

-  Réseau voirie 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 sous forme d'une opération d'ensemble. Ce sont environ 19700m² qui seront disponibles pour une urbanisation sous forme d'habitat individuel (similitude avec la forme urbaine existante 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. 25% des logements produits devront être des logements locatifs sociaux.



Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Allex

OPERATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION : zone 1AUB



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 voirie 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 (similitude 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.

**IV – DOCUMENT « ANNEXES INFORMATIVES RELATIVES AUX RISQUES » -
ALEAS FEUX DE FORETS**

Version en vigueur

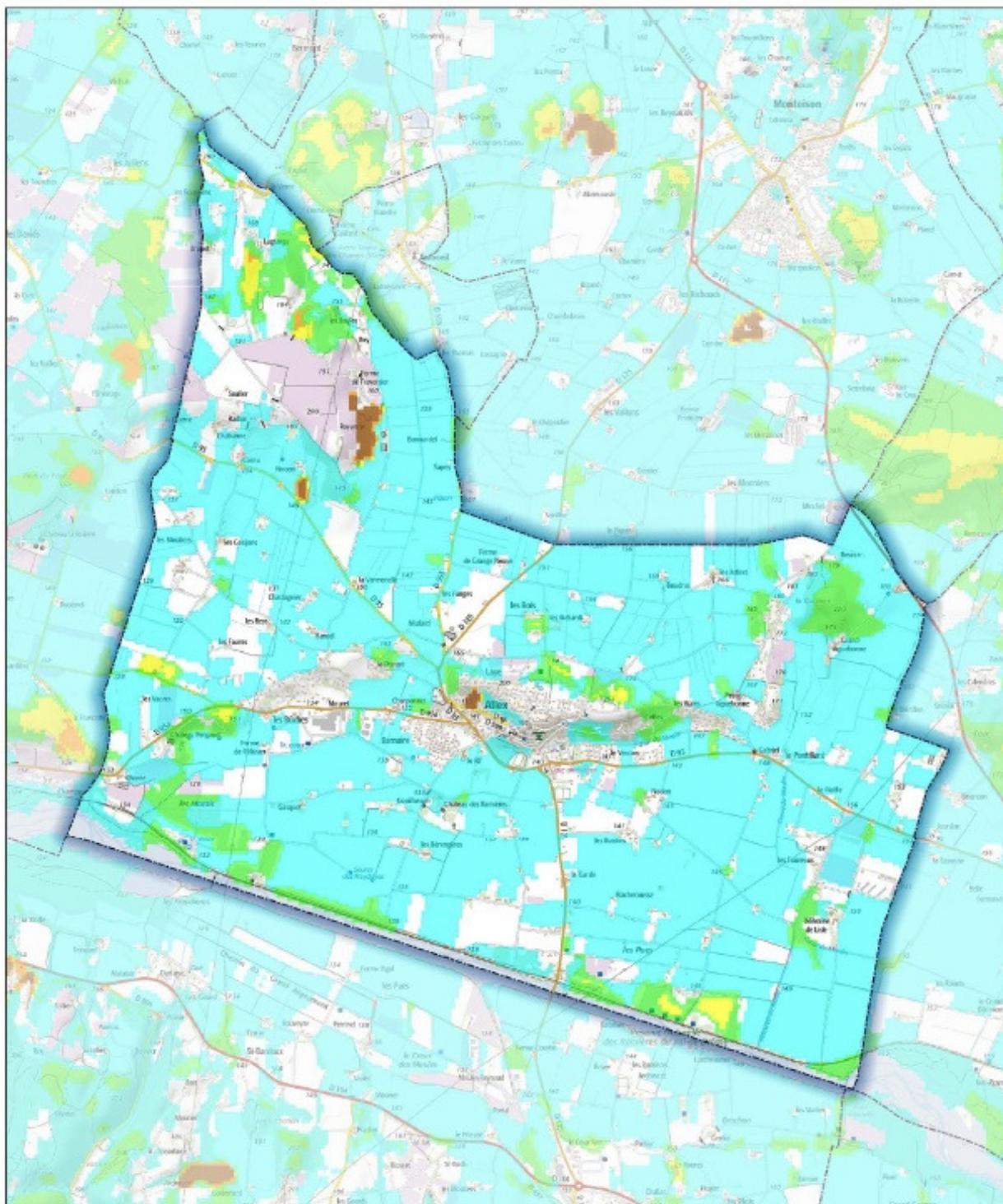


Version actualisée

Département de la Drôme

CARTE DES ALEAS FEUX DE FORETS

Commune de Alex



Sources : ©IGNF Scan 250,
©IGNF BD CARTO® version 3-1,
Agence MTD, Juin 2017
Réalisation : D.D.T. de la Drôme - septembre 2018

- Aléa très faible
- Aléa faible
- Aléa moyen
- Aléa fort
- Aléa très fort

ECHELLE : 1 / 25000

