

C O M M U N E D ' A L I S S A S



DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Privas

COMMUNE : Alissas

DOSSIER DE MODIFICATION
MAI 2012Vu pour être annexé à la
délibération du 2 août 2012

Le Maire

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, is written over the text 'Le Maire'.

SOMMAIRE GENERAL

1	Rappel du code de l'urbanisme	page 2
2	Introduction générale	page 2
3	L'extension des zones d'activités	page 3
4	Les documents modifiés du PLU	page 4

1° RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME :

Article L 123-13 du code de l'urbanisme

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au Préfet, au Président du Conseil Général et, le cas échéant, au Président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121.4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4

2° INTRODUCTION GENERALE

La Commune d'Alissas a prescrit une procédure de modification de son plan local d'urbanisme telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure a pour objet précis :

Le classement d'une parcelle, actuellement en zone Auo1b, en zone UB1.

les modalités d'aménagement de cette parcelle seront allégées sans toutefois remettre en question les principes d'aménagement du secteur.

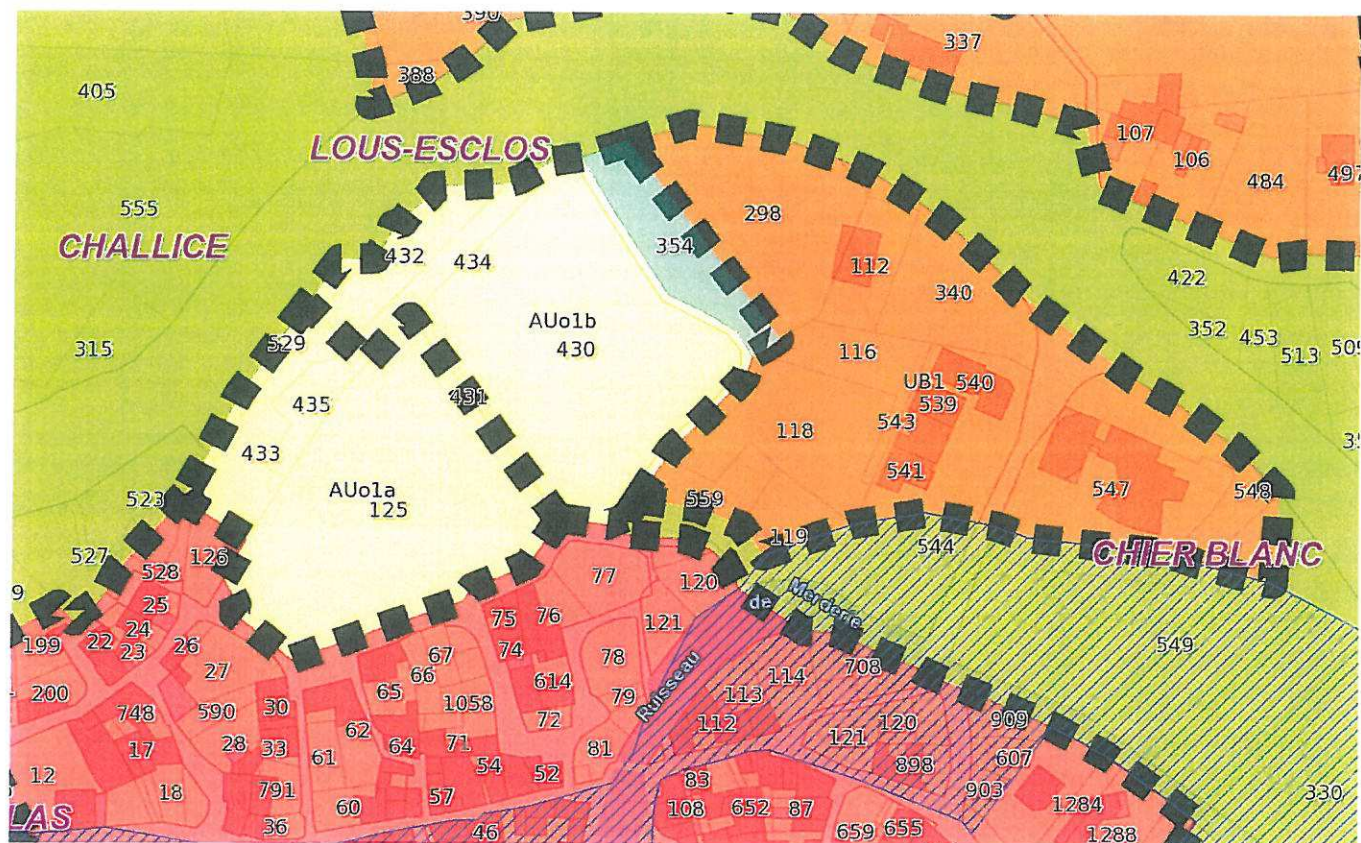
Ils seront redéfinis et précisés dans les orientations d'aménagement du PADD.

Le zonage « constructible » ne sera pas étendu afin de ne pas réduire d'espaces boisés, de zone agricole ou naturelle et de rester dans le cadre légal d'une simple procédure de modification de PLU

Cette modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD.

A l'issue de cette procédure, le zonage Auo1b et UB1 ainsi que les orientations d'aménagement seront modifiés.

3° L'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES



Afin de limiter un développement urbain uniquement caractérisé par l'étalement individuel, la commune d'Alissas a pris le parti de maîtriser son urbanisme par une volonté de planifier un développement moins consommateur d'espace, plus compact et dans le prolongement du centre bourg.

Lors de la modification approuvée en 2007, les axes de réflexion, afin de réaliser une bonne intégration urbaine, s'articulaient sur trois grands points :

- Les déplacements
- Les espaces publics
- L'habitat

Il s'agissait de développer un maillage piéton, de favoriser une accessibilité et une perméabilité des lieux. Les conditions d'aménagement des zones AU du PADD ont donc été modifiées.

Les zones AUo – AUo1a – AUo1b et UB1 de la Mairie au cimetière ont fait l'objet de schémas d'orientation d'aménagement.

C'est précisément la zone AUo1b qui fait l'objet de cette procédure de modification.

Un aménagement de nouveaux commerces en zone UB1, aux environs directs du centre bourg a été réalisé courant 2010. Il concerne la création d'un salon de coiffure, d'un magasin de pièces automobiles, d'un cabinet médical ainsi qu'un commerçant de fruits et légumes (parcelle A 298).

Il a permis de compléter la structure commerciale existante et de renforcer l'attrait du village.

Une nouvelle place publique, place des Erables, a complété la réalisation de cet ensemble commercial en le dotant d'un espace attenant de qualité situé à proximité de la Mairie, la salle polyvalente et la bibliothèque

Compte tenu de la demande actuelle et pour un aménagement rapide en harmonisation avec la place des Erables, sachant que la commune a la maîtrise foncière de la parcelle, il paraît judicieux de détacher de la zone Auo1b la parcelle A 354 et de la classer en zone UB1 :

- Afin de compléter le pôle commercial
- Pour gérer le foncier communal au mieux des intérêts publics
- Sachant que les réseaux sont à proximité et permettent l'urbanisation immédiate

D'autant que les réseaux sont au droit immédiat de la parcelle et que celle-ci a des limites naturelles : mur – chemin d'exploitation qui ne viendront pas pénaliser l'urbanisation de la partie restante.
Le détachement proposé porte sur 1200 M2. La partie restante en zone Auo1b sera de 5405 M2

4° LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Photo aérienne du site

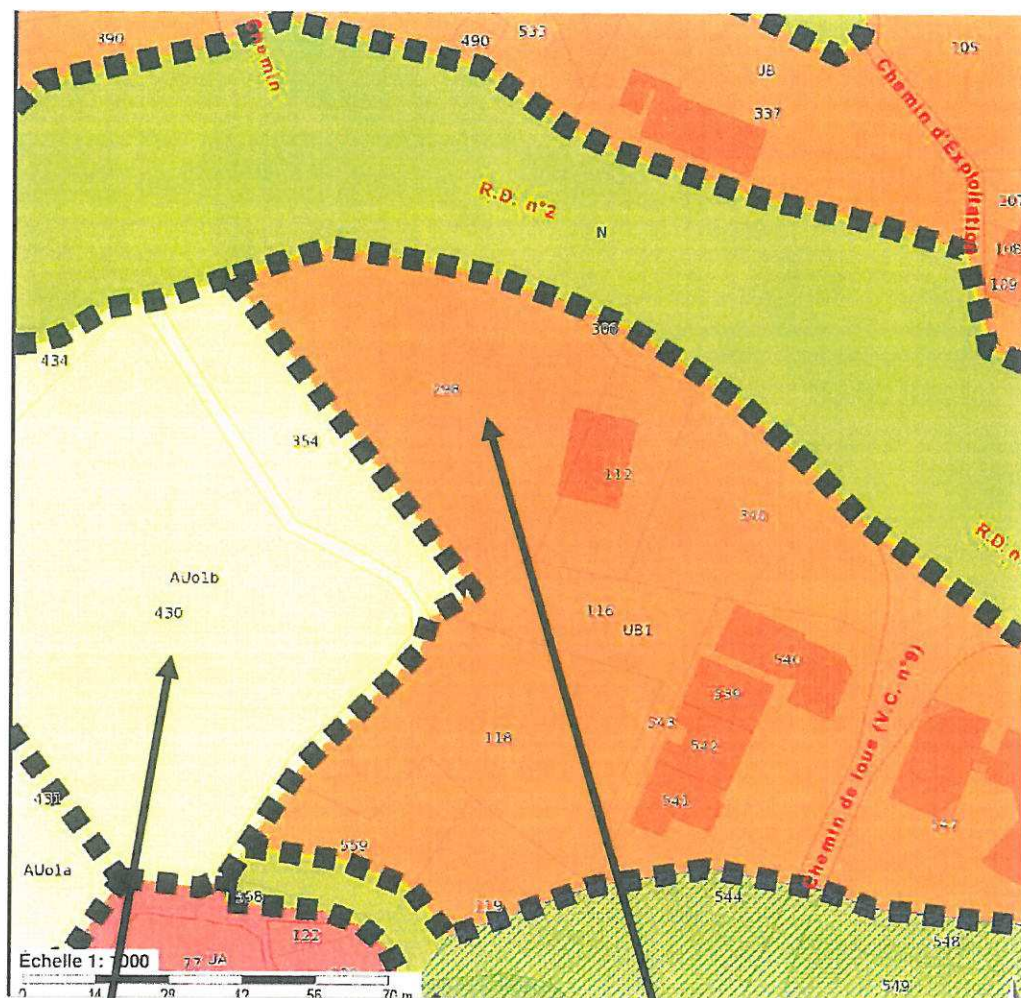


Parcelle 354
Création de commerces en miroir avec ceux existants

Voie communale existante

Commerces existants

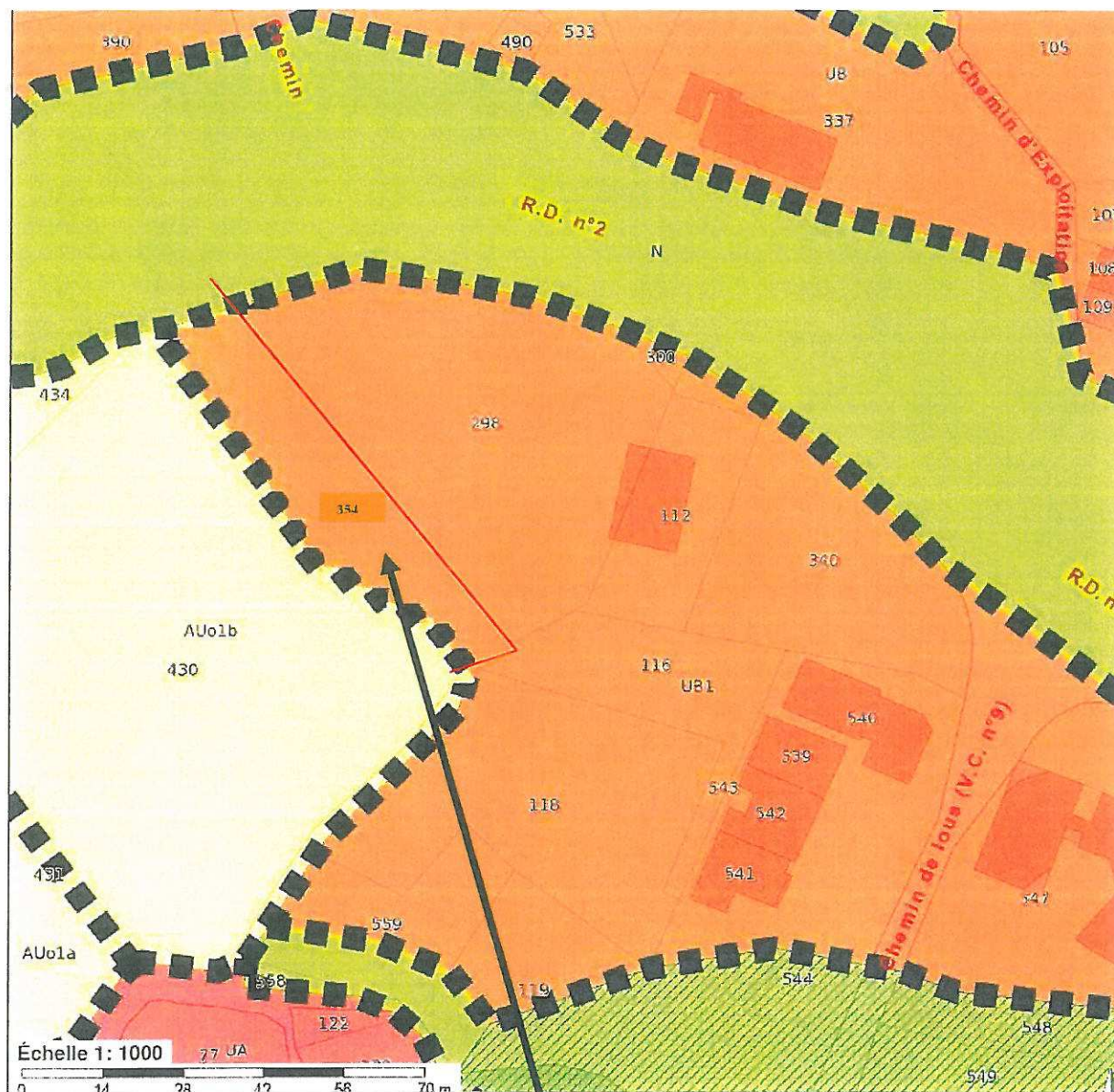
zonage avant modification



Zone AUo1b

Zone UB1

Zonage après modification



Parcelle 354 intégré
en zone UB



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 04 JUILLET 2011 - COMMUNE D'ALISSAS -

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU

Rappel du code de l'urbanisme	page 2
Objectif et contenu de la modification simplifiée	page 3
Pièces du PLU modifiées	page 4

Objet de la modification simplifiée :

Réduction de l'emprise des emplacements réservés n°1 et n°2

04 JUILLET 2011

ALISSAS - MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLU -



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 04 JUILLET 2011 - COMMUNE D'ALISSAS -

1 - RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Toutefois, lorsque la modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ou porte uniquement sur des éléments mineurs dont la liste est fixée par décret en Conseil d'État (voir liste ci-contre), à l'exclusion de modifications sur la destination des sols, elle peut, à l'initiative du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La modification simplifiée est adoptée par le conseil municipal ou par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent par délibération motivée, après que le projet de modification et l'exposé de ses motifs ont été portés à la connaissance du public, en vue de lui permettre de formuler des observations, pendant un délai d'un mois préalablement à la convocation de l'assemblée délibérante.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications. Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

Liste issue du décret 2009-272 du 18 juin 2009 :

La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

- a) Rectifier une erreur matérielle;
- b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes;
- c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain;
- d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles;
- e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales;
- f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

Analyse :

Le présent dossier de modification simplifiée du PLU respecte l'article L123-13 du code de l'urbanisme dans le sens où cette procédure concerne uniquement la réduction de l'emprise des emplacements réservés n°1 et 2.



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 04 JUILLET 2011 - COMMUNE D'ALISSAS -

2 - OBJECTIF ET CONTENU DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE

2.1 - Exposé des motifs : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 :

Cette procédure de réduction est nécessaire dans le cadre de l'extension de l'entreprise GIRAUD DELAY et de la réalisation d'une plate-forme sur une partie de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 dont l'objet est l'aménagement d'un bassin de rétention.

Le projet de la société GIRAUD DELAY :

La société GIRAUD DELAY a récemment obtenu un permis de construire pour agrandir son bâtiment vers le sud-est. Cette extension va lui permettre d'intégrer une nouvelle machine qui va être imposée à partir de 2014-2015 par la législation européenne pour ce type d'activité (constructions métalliques).

L'agrandissement du bâtiment impose ainsi à l'industriel de créer une nouvelle plate-forme à la cote 250,60 m NGF environ sur des terrains lui appartenant et jouxtant son site au sud-est. Cela permettra aux camions de livrer la matière première.

L'ensemble de ce projet est nécessaire pour cette société afin d'optimiser son outil industriel, afin de devancer une mise aux normes européennes mais aussi afin de rester compétitif et pérenniser son site d'Alissas.

La création de la nouvelle plate-forme sur des terrains classés en zone inondable pour partie (plate-forme de 3000 m² dont 1820 m² en zone inondable) est soumise à une procédure spécifique dite de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement (rubrique 3220). Cette déclaration a été déposée le 20 avril 2011.

Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°1 :

Afin de définir l'emprise de la réduction de cet emplacement réservé, notamment dans le cadre de la création de la plate-forme, un dossier de déclaration au titre des articles L.214-1 à L.214-6 du code de l'environnement a donc été déposé en date du 20 avril 2011.

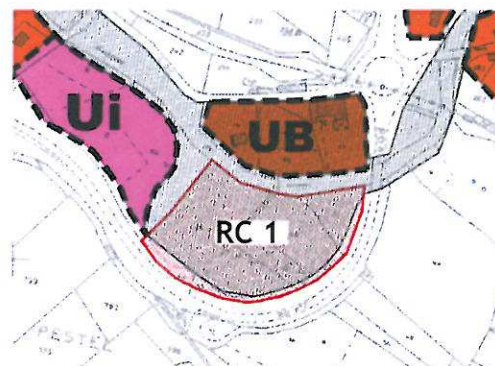
Après instruction par les services de la DDT (Direction Départementale des Territoires) de l'Ardèche, le dossier a été jugé «complet et régulier».

Les travaux liés à l'opération de création d'une plate-forme peuvent ainsi débuter sous les réserves suivantes :

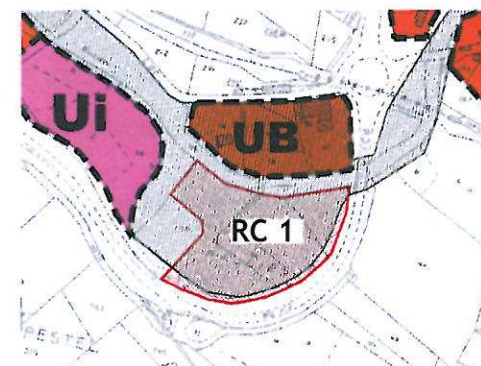
- La compensation en surface et en volume sera réalisée conformément au dossier de déclaration.
- En cas d'annonce de crue pendant les travaux, le lit majeur sera dégagé de tout engin et de tout individu.
- La zone de compensation une fois réalisée, sera «nettoyée» autant de fois que nécessaire afin qu'elle conserve toute sa fonctionnalité.
- Les droits des tiers sont et demeurent expressément réservés.

La procédure de modification simplifiée va ainsi permettre la réduction de l'emplacement réservé n°1 pour une superficie de 3358 m² correspondant à l'emprise de la création de la plate forme.

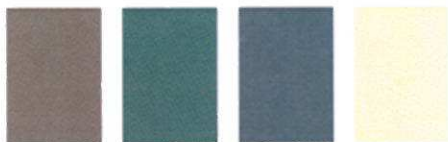
La superficie de l'emplacement réservé n°1 (RC1) après la modification simplifiée sera ainsi de 15 177 m².



Zonage avant la modification simplifiée
Superficie du RC1 : 18 535 m²



Zonage après la modification simplifiée
Superficie du RC1 : 15 177 m²



MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- 04 JUILLET 2011 - COMMUNE D'ALISSAS -

2.2 - Exposé des motifs : Réduction de l'emprise de l'emplacement réservé n°2 :

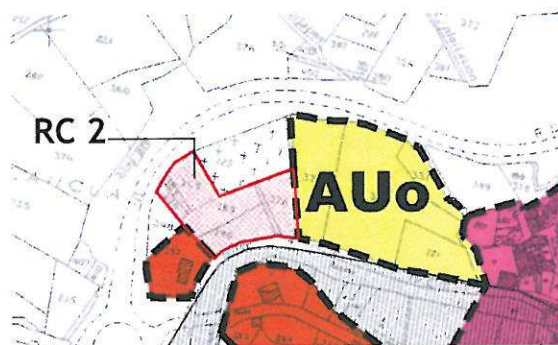
Une partie de l'emplacement réservé n°2 dont l'objet est «l'extension du cimetière» concernait les terrains appartenant à un particulier.

Ce dernier en a vendu une partie à la commune pour la création d'un columbarium et le restant à un propriétaire riverain.

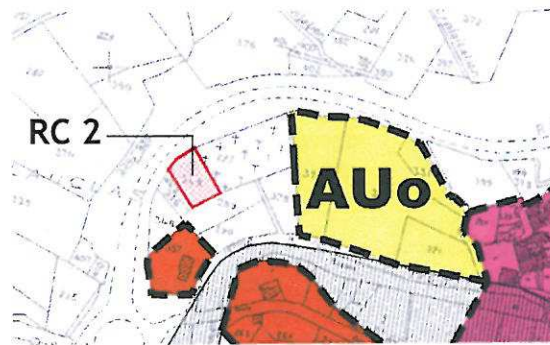
Les parcelles situées au sud du cimetière appartiennent déjà à la commune d'Alissas.

Ainsi, seule la parcelle n°345 (nouvellement cadastrée 554 et 553) doit être maintenue en emplacement réservé n°2.

On peut effectivement estimer que l'objet de l'emplacement réservé a été justement utilisé et que les parties résiduelles des parcelles communales pourront faire l'objet «de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif» comme cela est prévu en zone naturelle (N) du règlement.



Zonage avant la modification simplifiée
Superficie du RC2 : 4712 m²



Zonage après la modification simplifiée
superficie du RC2 : 930 m²

3 - LES PIÈCES DU PLU MODIFIÉES

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées.

Ce document permet effectivement de renforcer le rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du document d'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durable :

Les orientations générales du PADD ne sont pas modifiées.

Les orientations d'aménagement du PADD ne sont pas modifiées.

Le règlement graphique (zonage) :

Le zonage est modifié :

L'emprise des emplacements réservés n°1 et N°2 sont réduites.

Le règlement :

Le règlement n'est pas modifié.

Les annexes :

Les annexes ne sont pas modifiées.

Seules les superficies des emplacements réservés sont actualisées :

RC1 : 15 177 m²

RC2 : 930 m²

C O M M U N E D ' A L I S S A S

PLAN LOCAL D'URBANISME



DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Privas

COMMUNE : Alissas

DOSSIER DE MODIFICATION
NOVEMBRE 2007

Vu pour être annexé à la délibération
du

28 NOV. 2007

Le Maire

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'E. L. G.', written over a faint circular stamp.

SOMMAIRE GENERAL

1 -	Rappel du code de l'urbanisme	Page 2
2 -	Introduction générale	Page 2
3 -	L'extension urbaine du village d'Alissas	Page 2
4 -	Les éléments modifiés du règlement	Page 3
5 -	Les documents modifiés du PLU	Page 4

1 / RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) mentionné au deuxième alinéa de l'article L.123-1.
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L.121-4.

2 / INTRODUCTION GENERALE

La commune d'Alissas a prescrit une procédure de modification de son plan local d'urbanisme telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

Cette procédure a deux objets précis :

1. La modification de quelques points du règlement afin de permettre une meilleure gestion des problèmes soulevés lors de l'instruction des permis de construire.
2. La précision des modalités et des conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones situées à proximité directe du centre bourg d'Alissas. L'objectif étant de maîtriser la forme urbaine et paysagère de l'évolution du village.

Les principes d'aménagement de ce secteur (AUo, AUo1 et UB1) seront ainsi définis et précisés dans le PADD (partie orientations d'aménagement).

Le zonage « constructible » ne sera pas étendu afin de ne pas réduire d'espaces boisés, de zone agricole ou naturelle et de rester dans le cadre légal d'une simple procédure de modification du PLU.

Cette modification ne porte donc pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduit pas d'espace boisé classé, de zone agricole, de zone naturelle ou forestière et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

A l'issue de cette procédure, le règlement et les « conditions d'aménagement des zones AU » du PADD seront modifiés. Ce dernier document sera par ailleurs renommé « orientations d'aménagement du PADD ». Le zonage AUo1 sera divisé en deux entités (AUo1a et AUo1b) afin d'autoriser deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes.

3 / L'EXTENSION URBAINE DU VILLAGE D'ALISSAS

L'étude exposée ci-après a été réalisée afin de définir les principes d'aménagement qui seront précisés dans les orientations d'aménagement du PADD. Ces principes s'appliqueront ainsi sur les zones AUo - AUo1a - AUo1b et UB1.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS
DOSSIER DE MODIFICATION



Novembre 2007



IATE

Bureau d'étude urbanisme et environnement
Route de Montémar 07 201 AUBENAS cedex
Tel : 04.75.81.93.64
Fax : 04.75.81.93.69

Situation générale 1

Zone d'étude 2

Les déplacements..... 4

Les espaces publics 6

Les constructions nouvelles 7

Le plan de composition 10

Aménagement extension urbaine

ALISSAS Centre



Situation générale



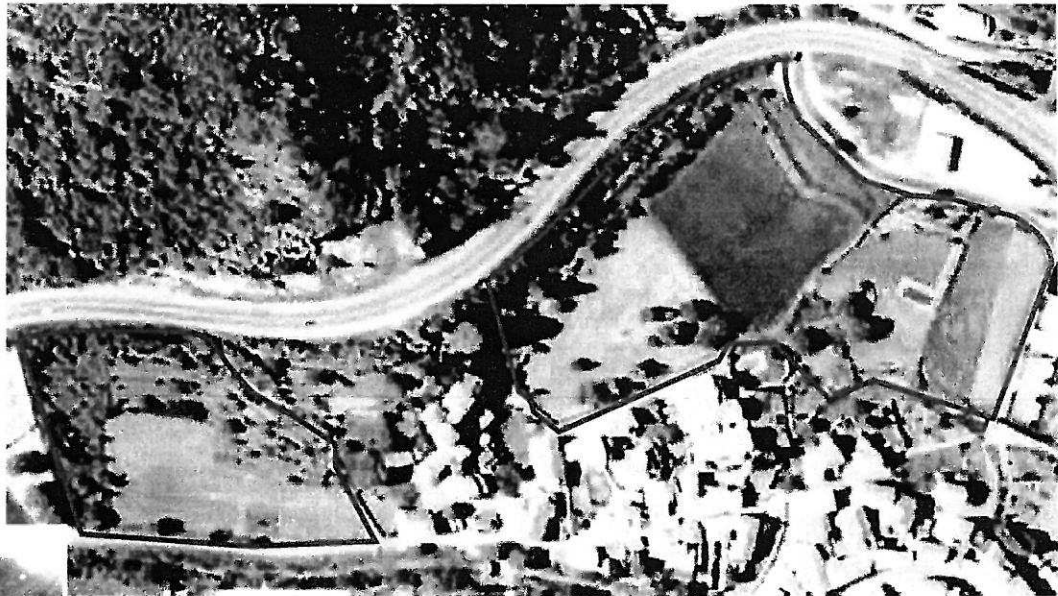
Afin de limiter un développement urbain uniquement caractérisé par l'étalement individuel, la commune d'Alissas a pris le parti de maîtriser son urbanisme par une volonté de planifier un développement moins consommateur d'espace, plus compact et dans le prolongement du centre bourg...

La zone d'étude se situe en prolongement nord du centre village, entre ce dernier et la départementale 2.

Ce choix vient confirmer les précédentes orientations de développement puisque la zone d'étude se situe en continuité des services administratifs, complexes sportifs et commerces de proximité implantés récemment.

Les enjeux affiliés sont donc de taille dans la mesure où la zone dispose de toutes les caractéristiques pour bénéficier d'un véritable traitement urbain.

Zone d'étude



La situation de la zone au contact du centre bourg aura pour effet de le conforter et de le renforcer en laissant l'opportunité de s'établir une qualité urbaine intégrée



Où ?

Le périmètre d'étude s'étend au nord du centre village jusqu'à la route départementale. Cet espace entre l'existant et la coupure routière s'apparente à une dent creuse difficilement exploitable autrement que par un développement urbain.

COMMENT ?

En développant une nouvelle offre de logements individuels groupés, mitoyens ou semi mitoyens s'intégrant dans l'espace urbain de la commune en poursuivant des objectifs de continuité et de relations avec le bourg.

POURQUOI ?

Participer au dynamisme de la commune en permettant par une offre locative ou de primo accession à de jeunes couples de s'installer.





Pour un véritable projet urbain

L'extension urbaine sous entend :

- Une intégration et une cohérence urbaine
- Renforcer le fonctionnement du bourg
- Une réflexion sur la trame urbaine, la voirie

Les échelles d'intervention doivent donc prendre en compte le bourg à travers ses relations futures ; la notion de quartier avec son identité et ses espaces communs ; le parcellaire pour les orientations, formes et typologies du bâti.

Les axes de réflexion afin de proposer une bonne intégration urbaine du projet s'articulent selon trois grands points que sont :

LES DEPLACEMENTS

- Assurer l'accessibilité et la perméabilité du site en proposant des alternatives de déplacement telles que des liaisons piétonnes et cyclables avec le reste du centre bourg tout en privilégiant des liaisons sécurisées entre le quartier et l'école.

LES ESPACES PUBLICS

- Proposer un espace convivial profitable à tout le bourg, relié aux cheminements piétonniers de la commune, appréciés des promeneurs.

L'HABITAT

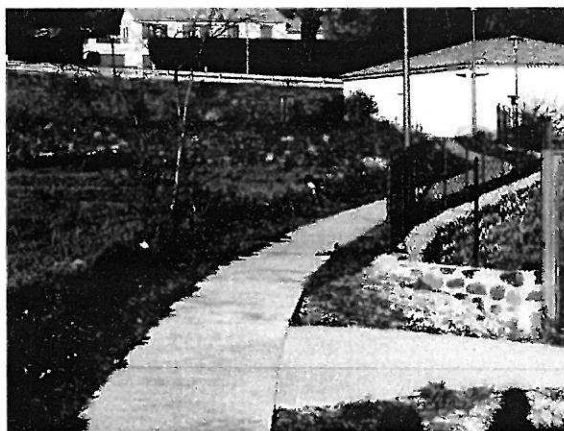
- Engendrer une offre diversifiée en proposant des tailles de parcelles variables, une forme du bâti adaptée (mitoyenneté, semi mitoyenneté, collectif...) afin de favoriser une mixité qui permet notamment à de jeunes couples de s'installer, en locatif ou en primo accession.

Les déplacements

Développer un maillage piéton en reliant les cheminements existants avec de nouveaux, propres au quartier, assurant ainsi la continuité des aménagements en place.

Ce réseau dédié aux déplacements non-motorisés en site propre (non accolé au réseau routier) peut également servir de support aux infrastructures d'écoulements des eaux pluviales.

Favoriser une accessibilité et une perméabilité des lieux, en évitant un allongement des distances, ainsi que les enclaves en proposant notamment des voiries hiérarchisées et connectées au centre.



La trame viaire communale

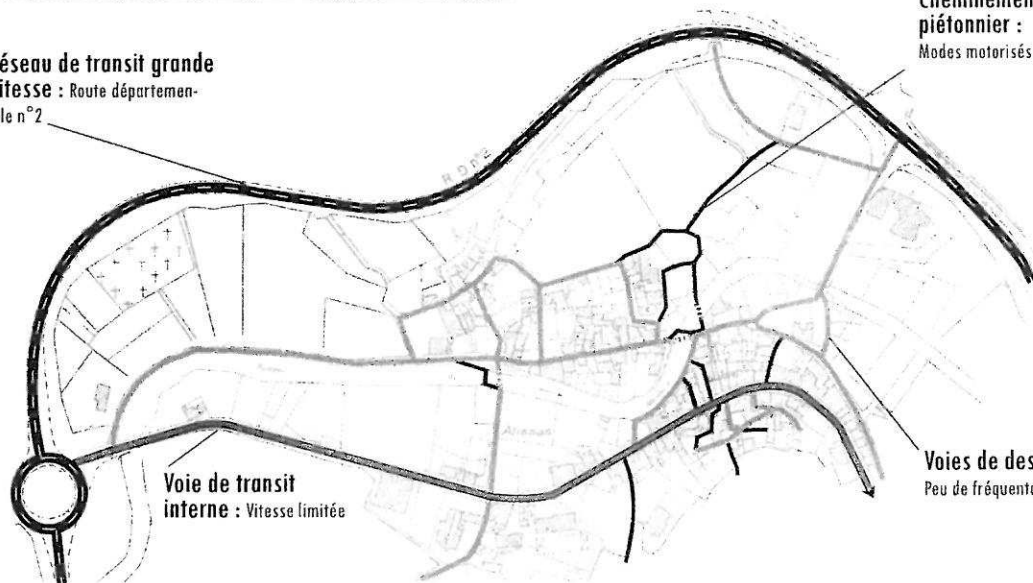
Une hiérarchisation des voies à maintenir pour l'extension nord du bourg

Réseau de transit grande vitesse : Route départementale n°2

Voie de transit interne : Vitesse limitée

Cheminements piétonnier : Modes motorisés exclus

Voies de desserte : Peu de fréquentation



Les déplacements

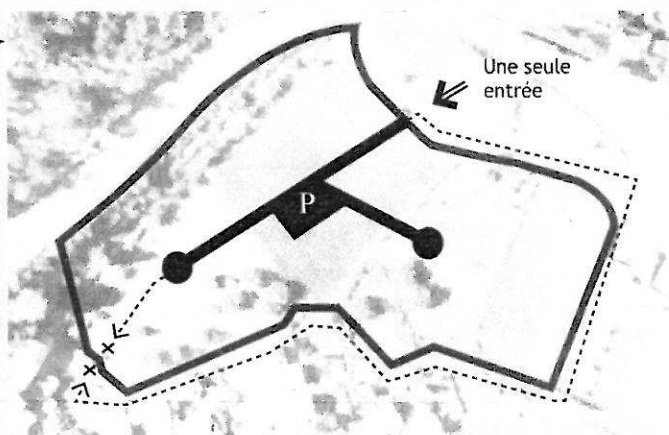
A EVITER

Projet **non intégré** :

- > Une seule entrée, voies sans issues, organisation autour d'une voirie interne

Conséquences urbaines :

- > Rupture entre les pôles bâtis
- > Pas de rapport dans la densité avec l'existant
- > La trame viaire ne permet pas de renforcer l'identité du bourg
- > Dysfonctionnement dans les liaisons, rapports au centre bourg niés



A PRECONISER

Projet **intégré** :

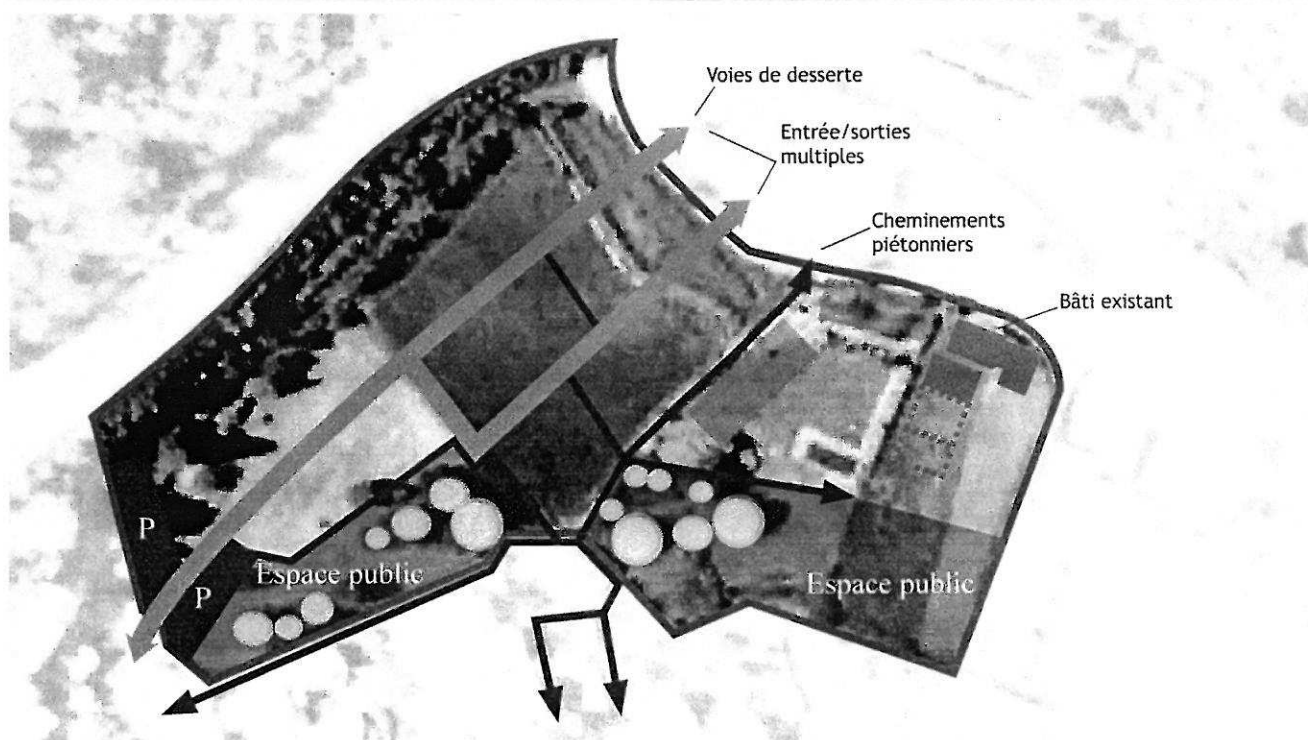
- > Plusieurs entrées connectées aux voies existantes
- > Armature urbaine organisée autour d'espaces publics

Conséquences urbaines :

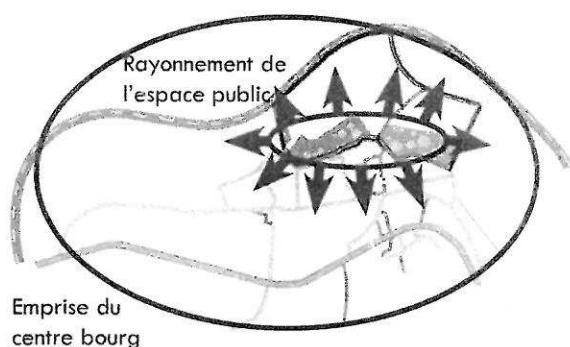
- > Liaisons avec le bourg privilégiées
- > Hierarchisation des voies
- > perméabilité du futur quartier et ouverture sur les zones d'habitat environnantes

Proposer une offre de stationnement en marge afin d'éviter un encombrement des voiries et d'augmenter la capacité générale du centre village.

Ces places de parking complémentaires aux possibilités en pied d'immeuble et sur parcelle individuelle, auront également vocation à intégrer l'opération, en connexion avec les rues existantes.



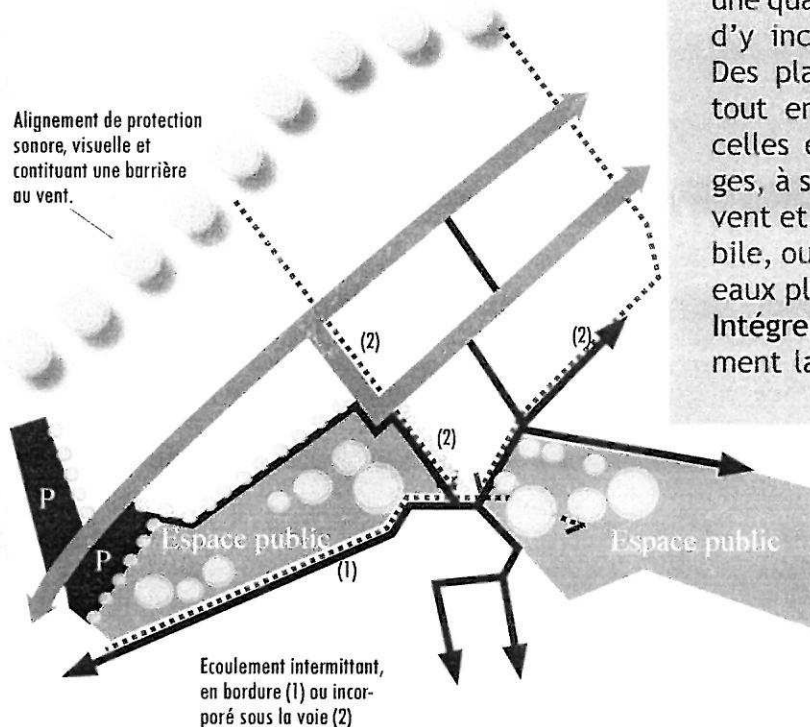
Les espaces publics



Des espaces communs accessibles à tous, par une situation de "rayonnement" sur l'ensemble du centre. La réflexion est similaire pour le stationnement apporté: qu'il soit profitable à l'ensemble du bourg. Le traitement de ces espaces doit alors s'accompagner d'aménagements tels que du mobilier urbain, ou des plantations.

Privilégier le cadre de vie, en apportant une qualité visuelle agréable, en essayant d'y incorporer les données techniques. Des plantations en alignement peuvent tout en complétant la conservation de celles en place, avoir plusieurs avantages, à savoir : protéger les habitations du vent et du bruit de la circulation automobile, ou encore améliorer la rétention des eaux pluviales.

Intégrer les impératifs techniques notamment la problématique pluviale en composant l'espace public naturel au lieu de réception des eaux pluviales, par un bassin de rétention paysager. L'aménagement de cheminement piéton peut également se situer sur des axes propices à l'écoulement naturel des eaux de la zone, en proposant éventuellement un busage.



Etat initial de l'espace public potentiel. Possibilité de bassin de rétention naturel



Axe d'écoulement des eaux pouvant faire l'objet d'un aménagement piéton et voirie



Écoulement intermittent en bordure de zone



Les constructions nouvelles

Il convient de favoriser une bonne intégration urbaine et paysagère des constructions, par une implantation du bâti maîtrisée à l'échelle de la parcelle, une bonne orientation de ce dernier ainsi que des préconisations architecturales définies.

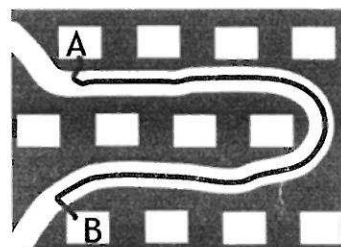
La disposition des constructions nouvelles doit tenir compte de la qualité environnementale et patrimoniale du site, tout en répondant aux attentes actuelles en terme de vis à vis sur les parcelles voisines.

L'opération articulera ainsi de manière harmonieuse les habitats collectifs, alternatifs (maisons jumelées) et individuels.

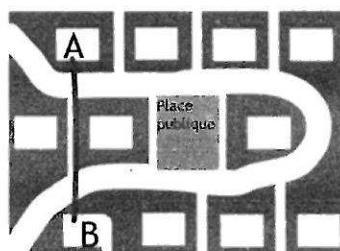
Un tissu homogène de l'aménagement in-situ et avec le tissu existant est d'autant plus important lorsque que le bâti s'insère à proximité d'un bâti déjà structuré.



Faible connectivité



Forte connectivité



Les voiries de dessertes doivent assurer dans le projet la plus forte connectivité possible.

Une densité progressive entre le centre et son extension assure une dimension urbaine au parti d'aménagement, en évitant notamment un morcellement du village.

Les constructions nouvelles

La mixité de l'habitat évite une certaine monotonie en terme de paysage urbain, et permet d'engendrer une diversification de la population, en évitant une paupérisation ou une gentrification exclusive du lieu. La possibilité d'accueillir de jeunes couples n'est ainsi pas indissociable de l'installation d'habitants plus âgés ou plus aisés au sein du même quartier.

L'implantation du bâti doit également permettre une mixité fonctionnelle, dans l'apport d'équipements nouveaux (espace public, aire de jeux...) aussi bien que dans les liaisons à ceux existants (proximité des commerces et services) dans l'optique d'éviter une fonction exclusive de quartier "dortoir".

La prise en compte de l'environnement proche par une attention apportée à l'intimité des nouveaux habitants tout en agissant pour l'environnement : en favorisant un meilleur équilibre entre les surfaces bâties et les espaces verts par une bonne adaptation de la construction à la parcelle. En présence de parcelles de petite taille, les zones vertes -favorisant l'intimité et limitant l'imperméabilisation des sols- nécessitent une implantation particulière.

A EVITER

Vis à vis important favorisant la réalisation de murs et terrasses accentuant l'imperméabilisation des sols.

Implantation bâti au centre de la parcelle génératrice de consommation d'espace.

Impossibilité d'insérer des zones vertes.

Pas de possibilité d'extension.

Orientation aléatoire.

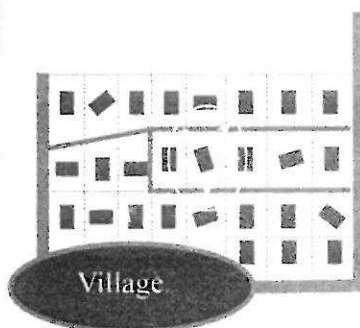
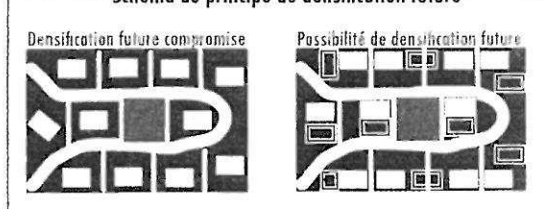


Schéma de principe de densification future



A PRECONISER

Mixité favorisée par une diversité des formes bâties (densité/typologie).

Densité progressive à partir du bourg.

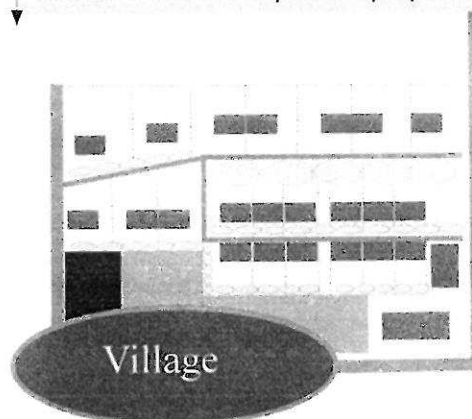
Lignes végétales garantissant l'intimité visuelle et assurant une meilleure perméabilité du sol.

Implantation laissant une possibilité d'extension future.

Orientation alignée sur voie ou en retrait.

Bon équilibre entre les surfaces bâties et naturelles.

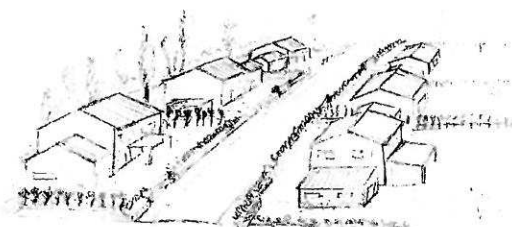
Articulation des constructions à partir de l'espace public.



Les constructions nouvelles

Une implantation du bâti planifiée donne à l'ensemble un véritable caractère urbain sur lequel peut se développer une identité de quartier. L'alignement en recul ou sur voirie engendre un effet de rue témoin d'une extension urbaine réussie.

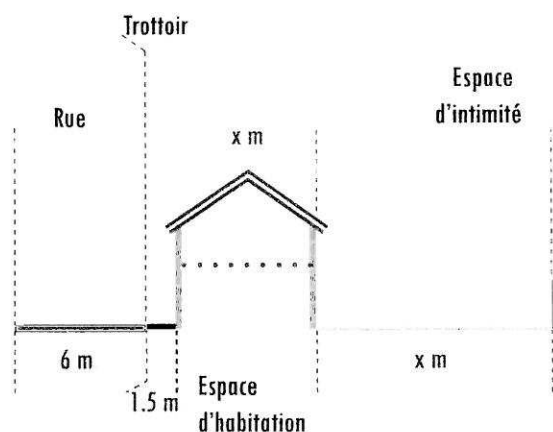
Alignement sur rue, semie-mitoyenneté, clôtures...



Effets de rue : un espace public réaffirmant la notion de quartier

L'importance des limites entre l'espace privatif et commun passe par une bonne mise en conformité des clôtures et murêts, qui doivent structurer la rue et définir une lecture cohérente de l'espace urbain.

Organisation : les notions d'implantation et de recul face à la rue



L'orientation du faitage des constructions nouvelles est un facteur d'intégration urbaine dans l'environnement proche, de surcroît en situation d'extension de centre bourg.



Exemple d'implantations non insérées au bâti existant : densité moindre, hauteur et orientation du faitage disparate, teinte d'enduit différenciée.



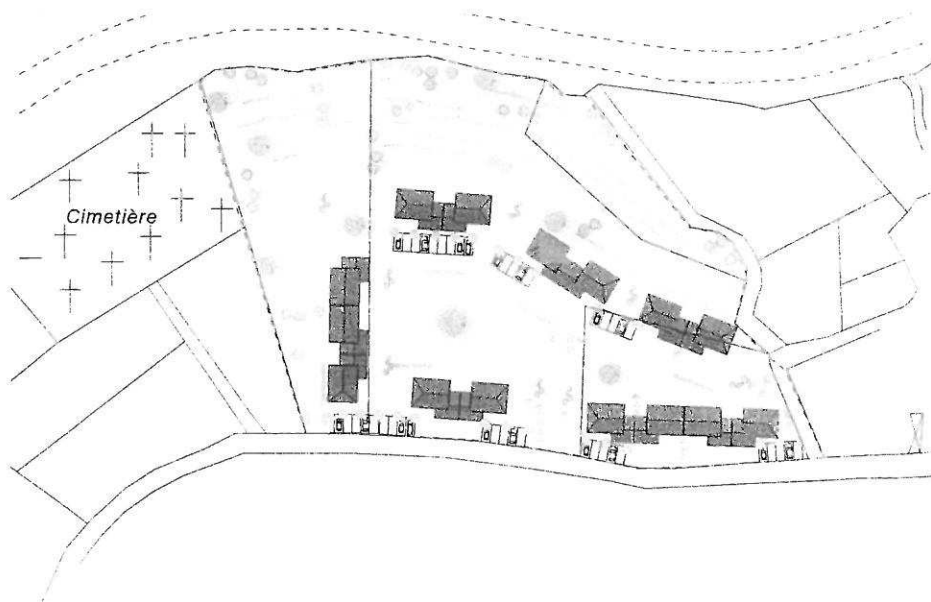
Exemple d'implantation insérée : si la densité n'est pas optimum, la hauteur, l'orientation ainsi que la teinte de l'enduit ne sont pas en opposition avec l'environnement urbain.

Le plan de composition

Zoom 1



Zoom 2



4 / LES ELEMENTS MODIFIES DU REGLEMENT

La municipalité souhaite modifier quelques points du règlement afin de permettre une meilleure gestion des problèmes soulevés lors de l'instruction des permis de construire :

Articles UA 12 et UB 12 :

Pour les projets de réhabilitation et/ou d'extension des bâtiments existants en zone UA et UB, il est nécessaire de prévoir 2 places de stationnement par construction à usage d'habitation et de permettre, en cas d'impossibilité technique de réalisation des 2 places de stationnement sur place, que cette obligation puisse être satisfaite dans un rayon de 150 mètres par les aires publiques de stationnement aménagées.

Article N 2 :

En zone naturelle (N), Il convient d'autoriser la reconstruction à l'identique des bâtiments en cas de sinistre.

Articles AUo1 9 et UB1 9 :

La hauteur sera limitée à 9 mètres au point le plus haut sur l'ensemble de la zone AUo1 et UB1.

Articles AUo 11 et UB1 11 :

On rédige un règlement spécifique :

L'aspect extérieur des constructions pourra être contemporain, avec un souci d'intégration des toitures. Les installations solaires sont autorisées sous réserve d'être intégrées dans la composition architecturale.

Les teintes des enduits ne devront pas porter atteinte au paysage, par rapport aux perceptions rapprochées ou lointaines. En façade, les couleurs claires et vives sont interdites, en particulier le blanc. Des couleurs vives pourront être apportées par les menuiseries et les volets. L'unité de couleur des menuiseries extérieures est obligatoire.

Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

Les constructions doivent comprendre des volumes simples de base carrée ou rectangulaire, alignés ou décalés perpendiculairement les uns par rapport aux autres. La volumétrie devra permettre d'utiliser au mieux les contraintes du site et son ensoleillement.

Les façades du volume principal sont parallèles aux voies publiques et s'implantent suivant l'alignement général préconisé par les orientations d'aménagement du PADD.

Les toitures seront à deux pentes. Le sens général du faîtage devra respecter les orientations d'aménagement du PADD.

Les tuiles « canal » sont imposées pour les couvertures, la couleur rouge cru est interdite. Les couleurs des tuiles devront être homogènes.

Les paraboles et antennes seront de teinte gris foncé.

Les ruptures artificielles de terrain de plus de 50 cm sont interdites, sauf murs de soutènement, qui devront revêtir un aspect traditionnel. Les soutènements en gros blocs rocheux sont interdits.

La hauteur des clôtures sera limitée à 1,8 m.

Les matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques...) ne pourront être utilisés à nu et devront être enduits.



5 / LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Le rapport de présentation :

Le présent document sera inséré dans le rapport de présentation du PLU afin d'explicitier les modifications apportées au document. Ce document permet effectivement de renforcer la section 2 du rapport de présentation qui expose les justifications des dispositions du PLU.

Le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) :

Le PADD - Orientations générales - ne sera pas modifié. La présente procédure ne porte effectivement pas atteinte à son « économie générale » mais, au contraire, elle « renforce » les grands objectifs cités.

En revanche, les « conditions d'aménagement des zones AU » du PADD seront modifiées. Ce dernier document sera par ailleurs renommé « orientations d'aménagement du PADD » et permettra de définir les principes d'aménagement des zones AUo - AUo1a - AUo1b et UB1.

Voir le dossier « PADD - Les orientations d'aménagement - » annexé au présent document.

Le zonage du territoire :

La zone AUo1 sera divisée en deux entités (AUo1a et AUo1b) afin d'autoriser deux opérations d'aménagement d'ensemble distinctes qui devront respecter les orientations d'aménagement prévues par le PADD.

Voir le plan de zonage annexé au présent document.

Le règlement :

La modification de quelques points du règlement était nécessaire afin de permettre une meilleure gestion des problèmes soulevés lors de l'instruction des permis de construire (voir page 3).

Voir le règlement complet du PLU annexé au présent document.

Les annexes :

Le document « les annexes » ne sera pas modifié suite à la procédure de modification du PLU.



COMMUNE DE ALISSAS

REVISION SIMPLIFIEE DU PLU



DEPARTEMENT : Ardèche

CANTON : Privas

COMMUNE : Alissas

Dossier administratif

Extension de la zone UB
Lieu-dit « La Roche »Vu pour être annexé à la
délibération du 28 NOV. 2007

Le Maire

1 / RAPPEL DU CODE DE L'URBANISME

Article L 123-13 du code de l'urbanisme :

Le plan local d'urbanisme est modifié ou révisé par délibération du conseil municipal après enquête publique.

La procédure de modification est utilisée à condition que la modification envisagée :

- a) Ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable mentionné au deuxième alinéa de l'article L. 123-1 ;
- b) Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Le projet de modification est notifié, avant l'ouverture de l'enquête publique, au préfet, au président du conseil régional, au président du conseil général et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4, ainsi qu'aux organismes mentionnés à l'article L. 121-4.

Dans les autres cas que ceux visés aux a, b et c, le plan local d'urbanisme peut faire l'objet, d'une révision selon les modalités définies aux articles L. 123-6 à L. 123-12.

Lorsque la révision a pour seul objet la réalisation d'une construction ou d'une opération, à caractère public ou privé, présentant un intérêt général notamment pour la commune ou toute autre collectivité ou lorsque la révision a pour objet la rectification d'une erreur matérielle, elle peut, à l'initiative du maire, être effectuée selon une **procédure simplifiée**.

La révision simplifiée donne lieu à un examen conjoint des personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 123-9. Le dossier de l'enquête publique est complété par une notice présentant la construction ou l'opération d'intérêt général.

Les dispositions du présent alinéa sont également applicables à un projet d'extension des zones constructibles qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisance.

Entre la mise en révision d'un plan local d'urbanisme et l'approbation de cette révision, il peut être décidé une ou plusieurs révisions simplifiées et une ou plusieurs modifications.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs révisions simplifiées et à une ou plusieurs modifications peuvent être menées conjointement.

2 / INTRODUCTION GENERALE

La prescription de la révision simplifiée du PLU :

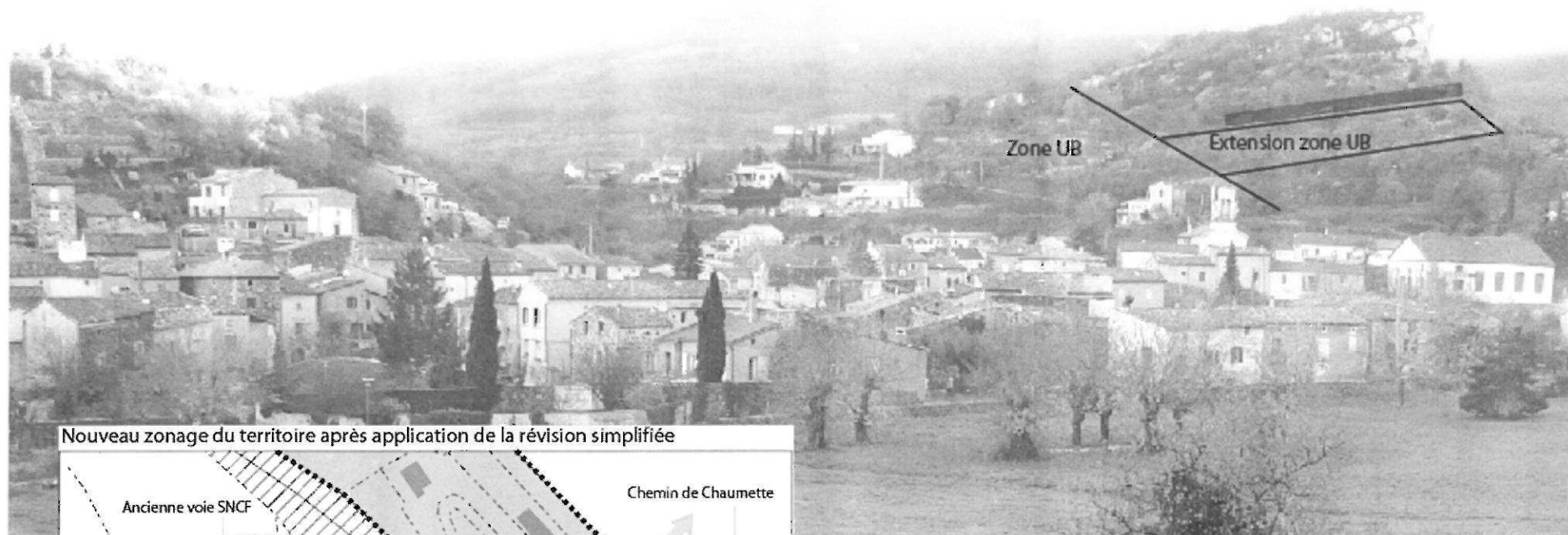
La commune d'Alissas a décidé, par délibération du conseil municipal, de prescrire une procédure de révision simplifiée de son plan local d'urbanisme (PLU), telle qu'elle est prévue par l'article L.123-13 du code de l'urbanisme.

La municipalité a ainsi décidé d'engager cette procédure afin de permettre un ajustement de la zone constructible (UB) au niveau du quartier de la Roche, situé au dessus du centre ville d'Alissas.

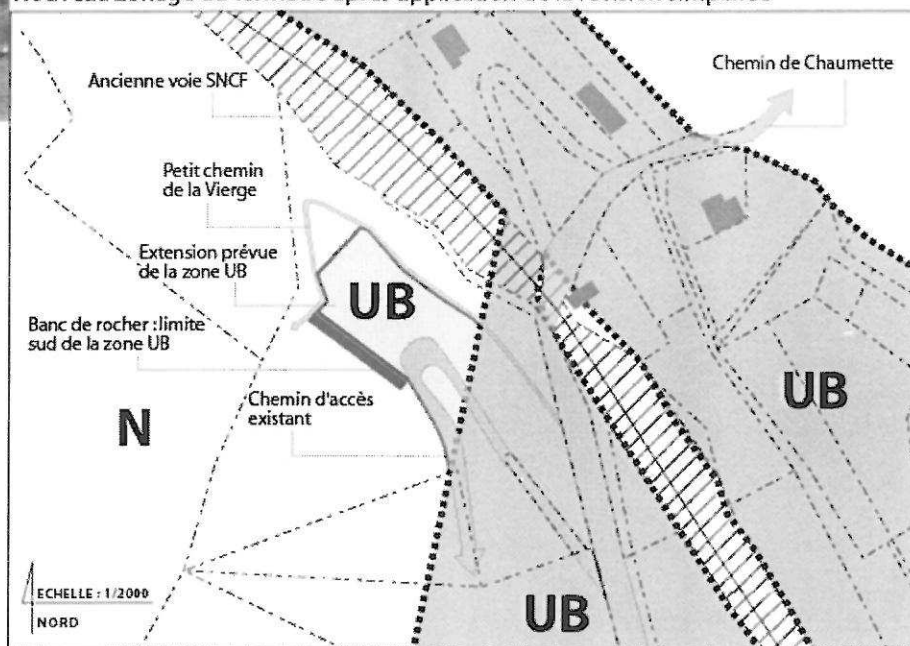
Cet ajustement de zonage représente une taille limitée et ne porte pas atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durable et ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Cette zone avait été étudiée lors de la précédente révision complète du PLU et la demande de constructibilité avait été acceptée. Le tracé de la zone n'a en revanche pas tenu compte de la réalité topographique du terrain et une partie du projet d'urbanisation présenté a ainsi été exclue.

La présente révision simplifiée a ainsi pour seul objectif d'agrandir la zone UB au détriment de la zone N sur une superficie de 2500 m² environ.



Nouveau zonage du territoire après application de la révision simplifiée



3 / LES DOCUMENTS MODIFIES DU PLU

Seul le zonage du PLU sera modifié.

Le zonage du territoire :

La zone UB est étendue au détriment de la zone N sur une superficie de 2500 m² environ au niveau du lieu-dit « La Roche » sur la parcelle cadastrée 1301 en partie et 1300 en partie (ancienne parcelle n°805).

La nouvelle zone UB se limitera au nord par l'emprise du chemin dit « de la Vierge » et au sud par un banc rocheux naturel.

2

PLAN LOCAL D'URBANISME
RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la
délibération du 5/02/04



Le Maire,



SOMMAIRE

Le rapport de présentation se présente en deux sections :

- Section 1 : Présentation de la commune P3
 - o Présentation générale P3
 - o Analyse du milieu naturel P5
 - o Analyse du milieu humain P16
- Section 2 : Justifications des dispositions du PLU P33
 - o Les objectifs d'aménagement et les orientations du PADD P33
 - o Les choix du zonage P36
 - o Incidence de la mise en place du PLU sur le site et l'environnement P39

SECTION 1 : PRESENTATION DE LA COMMUNE

1 - PRESENTATION GENERALE DE LA COMMUNE

A - Situation géographique

Alissas, commune de 1026 habitants (RGP 99), se situe à mi-chemin entre Aubenas et Valence, s'inscrivant dans le goulet qui fait communiquer Privas avec la vallée du Rhône.

Elle fait partie du canton et de l'arrondissement de Privas (préfecture de l'Ardèche).

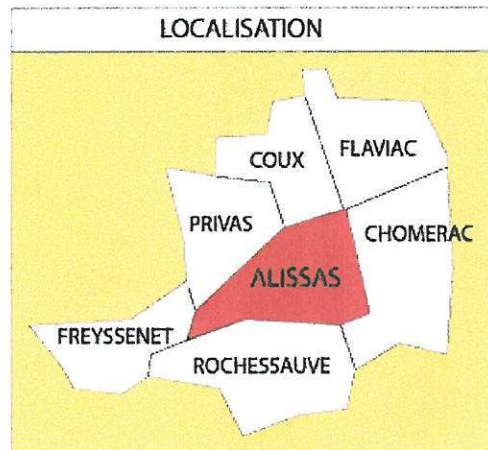
Les communes limitrophes sont :

Au Nord : Coux, Flaviac

A l'ouest : Privas, Freyssenet

A l'Est : Chomérac

Au sud : Rochessaube



B - Organisation du territoire

Alissas est un village typique de l'Ardèche, flanqué au pied d'une colline. La superficie du territoire communal est de 1243 ha, le point bas est situé à l'extrême Est à une altitude de 200 mètres et le point haut à 776 mètres à l'Ouest de la commune.

Le paysage d'ensemble est de type collinéen, la partie Sud-Ouest présentant cependant un caractère montagnard avec des pentes importantes, des cultures en terrasses et des torrents.

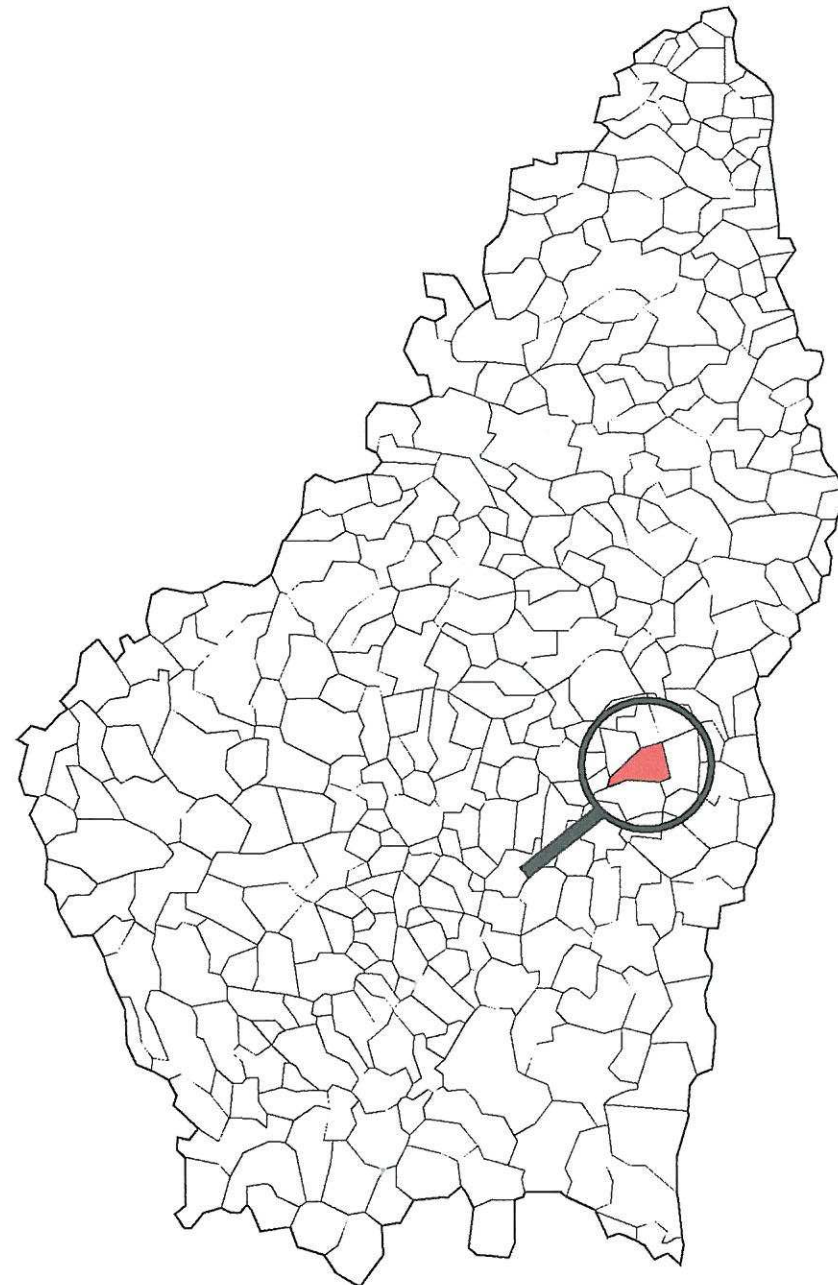
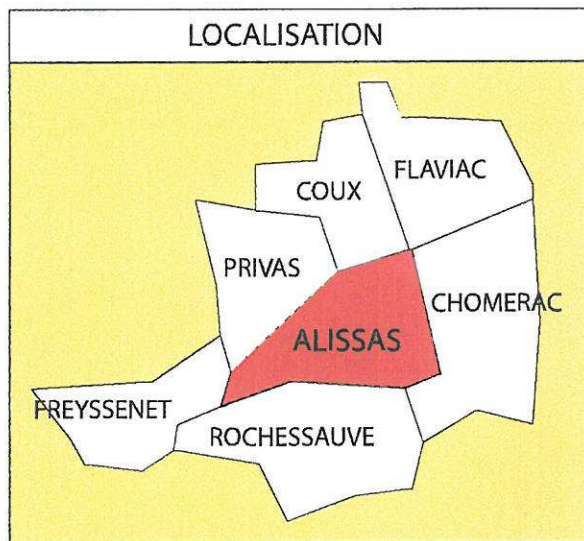
L'agriculture marque encore profondément la commune, notamment au niveau de la plaine irriguée à l'Est du village.

Alissas connaît depuis quelques années déjà une croissance démographique relativement forte liée à plusieurs facteurs :

- Proximité géographique de Privas
- Paysage et cadre de vie
- Amélioration des voies de communication (déviations...)
- Bassin d'emploi dynamique

La commune a toutefois réussi à contenir l'urbanisation et ne pas provoquer un « mitage » du paysage.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS
LOCALISATION

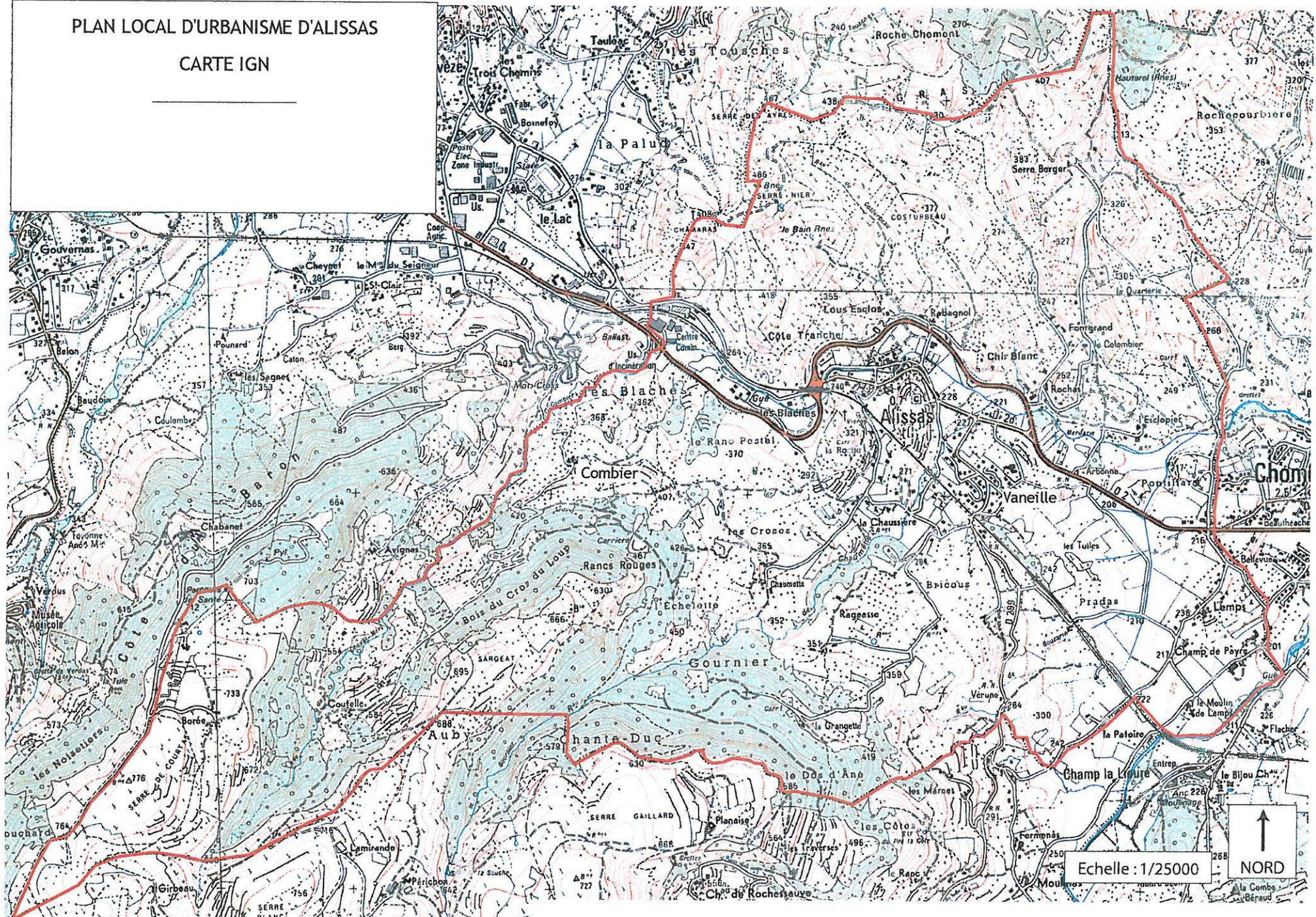


ALISSAS : UN GOULET ENTRE PRIVAS ET LA VALLEE DU RHONE



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

CARTE IGN



C - Données intercommunales

La commune d'Alissas adhère aux structures intercommunales suivantes :

- SIDOM (Destruction ordures ménagères de Privas)
- SIAV (Assainissement Vêrone)
- SI de la Payre et des ses affluents
- SI alimentation en eau potable Ouvèze-Payre
- SDE 07 (Energie)
- SDEA (Equipeement de l'Ardèche)
- SI d'électrification du canton de Privas
- SIVU des inforoutes de l'Ardèche

D - Règles générales et locales d'urbanisme

La commune s'est dotée en 1988 d'un Plan d'Occupation des Sols (POS), qui a été révisé en 1995 puis modifié en 1997 et 1999. Il a ensuite été mis à jour en 2000.

Etant donné l'évolution actuelle de la commune, (activité, démographie...) la commune a décidé le 26 septembre 2001 de réviser son POS et d'élaborer un Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de se doter d'un document d'urbanisme, intégrant une réglementation du sol efficace mais aussi un véritable projet urbain.

E- Le droit de préemption urbain

La commune exerce son droit de préemption urbain sur les zones UA, UB, UI et AUo du Plan Local d'Urbanisme.

F - Objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Les objectifs de la révision du PLU sont :

- Assurer l'accueil de nouveaux habitants par une politique d'urbanisation et de l'habitat adaptée et respectueuse de l'environnement.
- Créer une notion de centralité sur la commune et permettre une meilleure liaison entre le pôle administratif et le centre ancien d'Alissas.
- Lancer des opérations de valorisation et de renouvellement urbain dans le centre ancien.
- Etudier une diversification de la structure commerciale (moyen artisanat...).
- Mettre en conformité les zones d'activité (Loi Barnier- Zone inondable ...).
- Préserver l'activité agricole et ses paysages (plaines irriguée...)

2 - ANALYSE DU MILIEU NATUREL

A - La géomorphologie et le relief

Alissas et la vallée du Merdaric représentent le lieu de jonction de deux massifs calcaires.

Deux petits serres calcaires dominant le village lui donnant une morphologie assez remarquable et typique.

Le relief :

La commune présente un relief contrasté, le point haut culminant à 776 mètres et le plus bas à 200 mètres. D'une manière générale, on remarque trois ensembles :

- La plaine à l'Est et au centre de la commune, où se concentrent l'habitat, les voies de communications, l'agriculture et les activités.
- Le plateau calcaire des Grads au nord de la commune, d'altitude moyenne et sillonné par de nombreux ravins.
- Le plateau basaltique à l'Ouest, où le relief est marqué par un dénivelé important. Alissas s'inscrit effectivement sur la zone du pourtour du plateau du Coiron, obstacle naturel aux voies de communication. Ce plateau joue un rôle important dans l'équilibre hydrologique et climatique de la région. : Son altitude, sa grande perméabilité du point de vue hydrique en font un véritable « château d'eau » pour les plaines environnantes.



Début du plateau du Coiron



Plaine agricole à l'Est de la commune



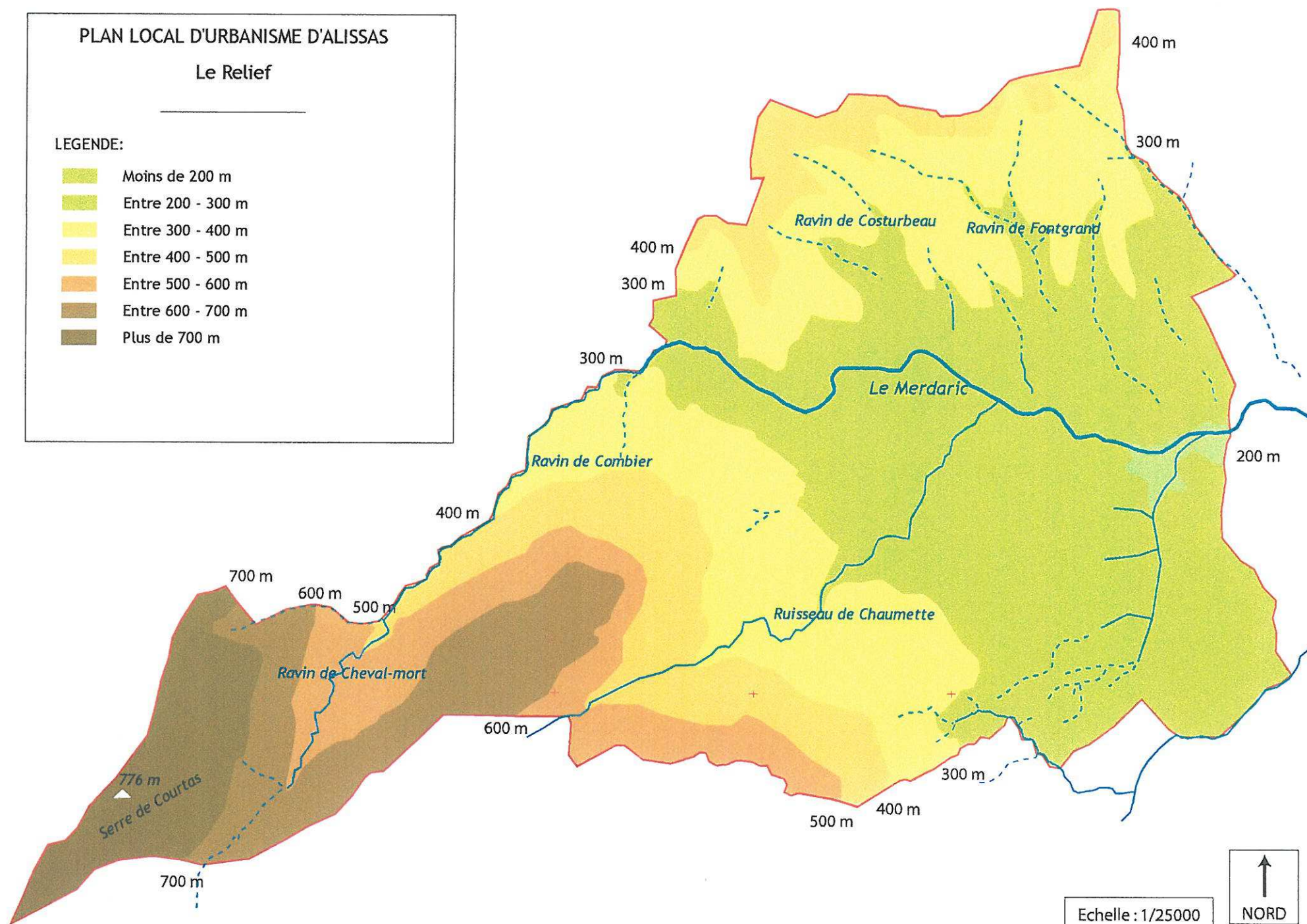
Plateau calcaire des Grads au nord de la commune
(arrière plan)

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Le Relief

LEGENDE:

- Moins de 200 m
- Entre 200 - 300 m
- Entre 300 - 400 m
- Entre 400 - 500 m
- Entre 500 - 600 m
- Entre 600 - 700 m
- Plus de 700 m



La géologie :

La géologie est également contrastée, on remarque :

- Au Nord : le plateau des Grads de formation calcaire.
- Au Sud : Présence de Marnes
- A l'extrême sud et à l'Ouest : influence volcanique très forte avec la présence de pierres basaltiques.
- La zone du lac (industrielle) présente un sol argileux, ce qui provoque une rétention d'eau.

Il convient de noter la présence d'une carrière de marbre et de diatomites.

Influence de la géologie sur les constructions :

Les matériaux utilisés, soit pour l'agriculture (terrasses) soit pour la construction dépendent directement du versant sur lequel on se trouve.

Ainsi, sur le plateau calcaire on note essentiellement l'utilisation de pierres calcaires donnant un aspect clair aux constructions.

En revanche, sur le versant opposé, au pied du Coiron, on retrouve les pierres de basaltes, de couleur noire, qui ont été charriées par les différents cours d'eaux.

Certaines constructions, situées entre les deux versants présentent par ailleurs un mélange de ces deux types de matériaux.



Maison traditionnelle construite sur le versant calcaire



Ferme construite avec de la pierre de basalte
au hameau de la Chaumette



Terrasse agricole composée de pierres basaltiques



Mélange des deux types de matériaux

B - Le contexte hydrographique

Le cours d'eau « le Merdaric » se présente comme une véritable colonne vertébrale orientée Est/Ouest.

Au nord de celui-ci viennent s'y jeter de nombreux petits ravins du plateau calcaire (ravin de Fontgrand ...)

Au Sud, le Merdaric est principalement alimenté par le Ravin de Combier et par le ruisseau de Chaumette, qui proviennent du haut plateau.

Ces cours d'eau peuvent par ailleurs charrier d'importants blocs de basaltes.



Le Merdaric (vue sur l'est et le village)



Le Merdaric (vue sur l'ouest)



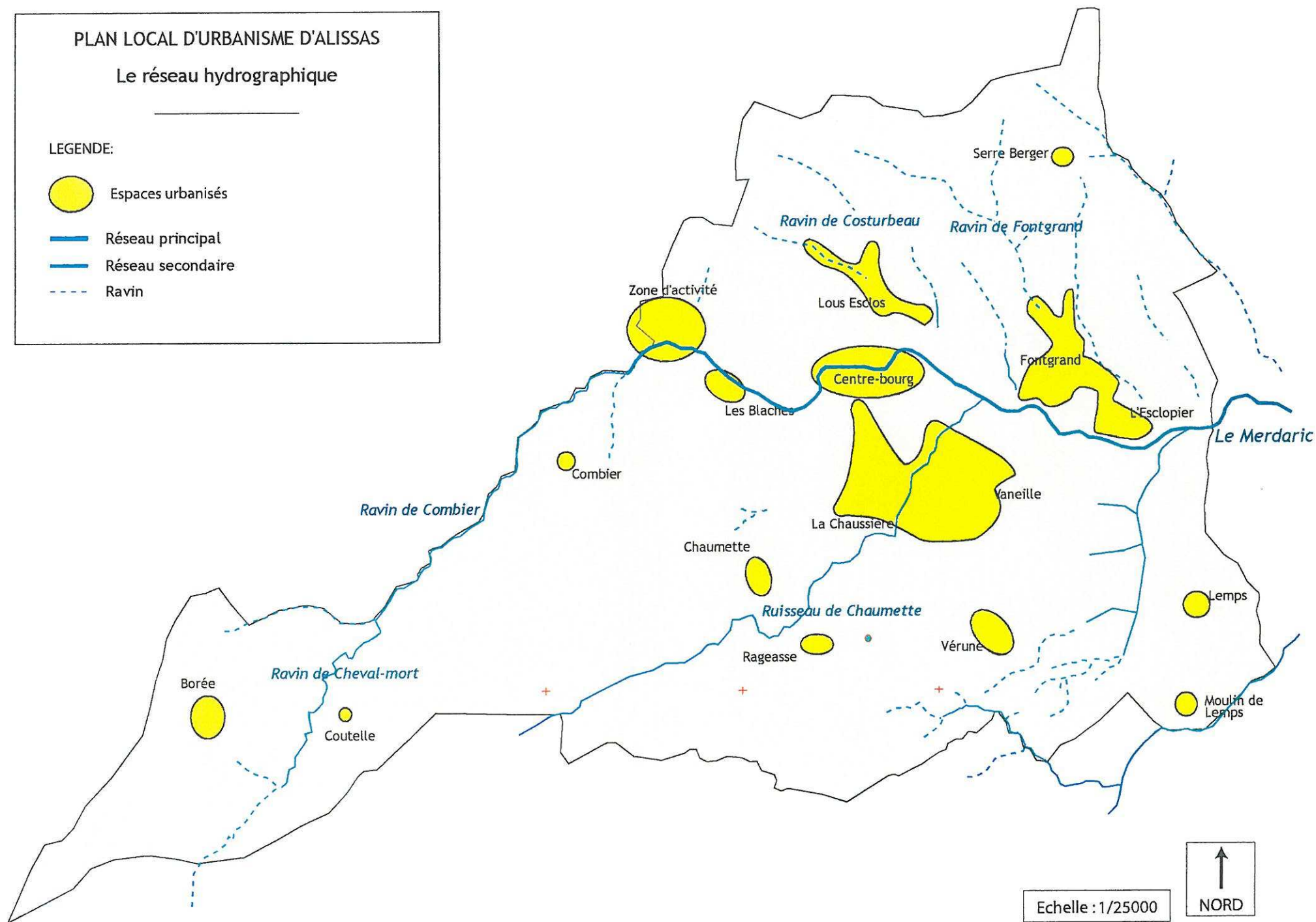
Ruisseau de Chaumette

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Le réseau hydrographique

LEGENDE:

-  Espaces urbanisés
-  Réseau principal
-  Réseau secondaire
-  Ravin



C - Le patrimoine naturel et paysager

1- Les aspects paysagers :

On distingue trois grands ensembles paysagers :

- La vallée
- Le plateau calcaire d'exposition sud situé au nord de la commune
- L'étage montagnard, situé au sud/ouest de la commune

La Vallée :

Située entre 200 et 300 m d'altitude, la vallée concentre les activités industrielles et commerciales, l'habitat, les voies de communication et l'activité agricole.

L'habitat s'est développé de manière dense (autour du village, puis par opérations de lotissements successives) et ne provoque pas d'atteinte importante au paysage.

Les activités se sont concentrées sur l'extrême Ouest du territoire communal, à proximité immédiate de Privas.

Sur la partie Est, la vallée se caractérise par la culture de la terre, sous une forme plus ou moins bocagère. La plaine irriguée marque profondément le paysage et permet d'identifier l'entrée de la commune depuis le village de Chomérac.

Le maintien de ce caractère agricole est indispensable.



Paysage agricole en direction de Chomérac



Centre-bourg d'Alissas (Mairie au premier plan)



Zone d'activité à l'extrême Ouest de la commune

Le plateau calcaire :

Situé au nord, il bénéficie d'une exposition plein sud et marque l'étage subméditerranéen. Ces collines se caractérisent par un boisement de spécimens de petites taille créant des landes ou des garrigues (Chênes pubescents, genêt scorpion, genièvre, thym, lavande aspic...), que l'on appelle également « Gras ».

En terrain siliceux, le châtaignier supprime le chêne et forme un faciès spécial.

Ce plateau calcaire était autrefois cultivé, sous forme de terrasses, dont on remarque encore la présence aujourd'hui.

Le paysage est largement « ouvert » depuis ce plateau et présente de magnifiques points de vue sur le début du massif alpin.

L'habitat s'y est développé dans deux secteurs principaux (Fontgrand et Lous Esclos). Le développement de ces deux zones ne semble pas pouvoir se continuer (accès relativement étroits et se terminant en cul de sac...)



Anciennes terrasses cultivées sur le plateau calcaire



Point de vue remarquable sur le massif alpin



Végétation typique des zones calcaires (chênes)

L'étage montagnard :

Les collines boisées du sud-ouest exposées Nord s'étalent de 300 mètres à 776 mètres. Elles se caractérisent par un mélange de forêts et de prairies et marquent l'étage montagnard.

Le hêtre se localise à partir de 400 mètres sur les versants à l'ubac.

Cet aspect du paysage est à préserver et même à valoriser par différents types d'action (chemins de randonnées, pédagogiques...)



Vue sur les premiers contreforts du Coiron

Perspectives sensibles au niveau paysager :

La commune présente de nombreux points de vue sensibles :

- La vue sur les espaces dégagés de la plaine agricole

Voir paragraphe suivant « agriculture et paysage ».

- Les premiers contreforts du Coiron

Etant donné le caractère relativement pentu des premiers contreforts du Coiron, il conviendra de ne pas urbaniser « trop haut » et ne pas provoquer d'atteintes à ce paysage naturel. Le zonage du Plan Local d'Urbanisme prendra en compte cet objectif.

Il s'agit ainsi de préserver une zone naturelle et agricole, entre le plateau du Coiron et les premières habitations d'Alissas (hameau de la Chaumette et zone AUo de la Chaussière).

L'installation d'un parc éolien sur le plateau du Coiron n'est pas incompatible avec cet objectif de protection car il concerne « le plateau du Coiron » (secteur de replat) et non « les premiers contreforts », plus sensibles et directement situés en arrière des secteurs habités.

- Le village depuis la déviation

La déviation, qui joue le rôle de « voie panoramique », permet aux utilisateurs de surplomber le centre-bourg et de mettre en avant sa particularité paysagère. Il existe effectivement un rapport entre le front bâti traditionnel et son arrière plan, composé de jardinets, prairies et vergers, qui forme une sorte d'écrin champêtre.

Un aménagement du secteur de la Mairie permettrait de conforter ce aspect paysager et de « coudre » ce pôle administratif au vieux village.

- Les deux « mamelons » calcaires qui dominent le village

Ces deux « mamelons » caractérisent le centre-bourg d'Alissas. A ce titre, il convient de protéger les lignes de crêtes et leurs faces orientées au Nord et à l'Ouest, car elles permettent de marquer de nettes coupures d'urbanisation et de hiérarchiser le développement de l'habitat :

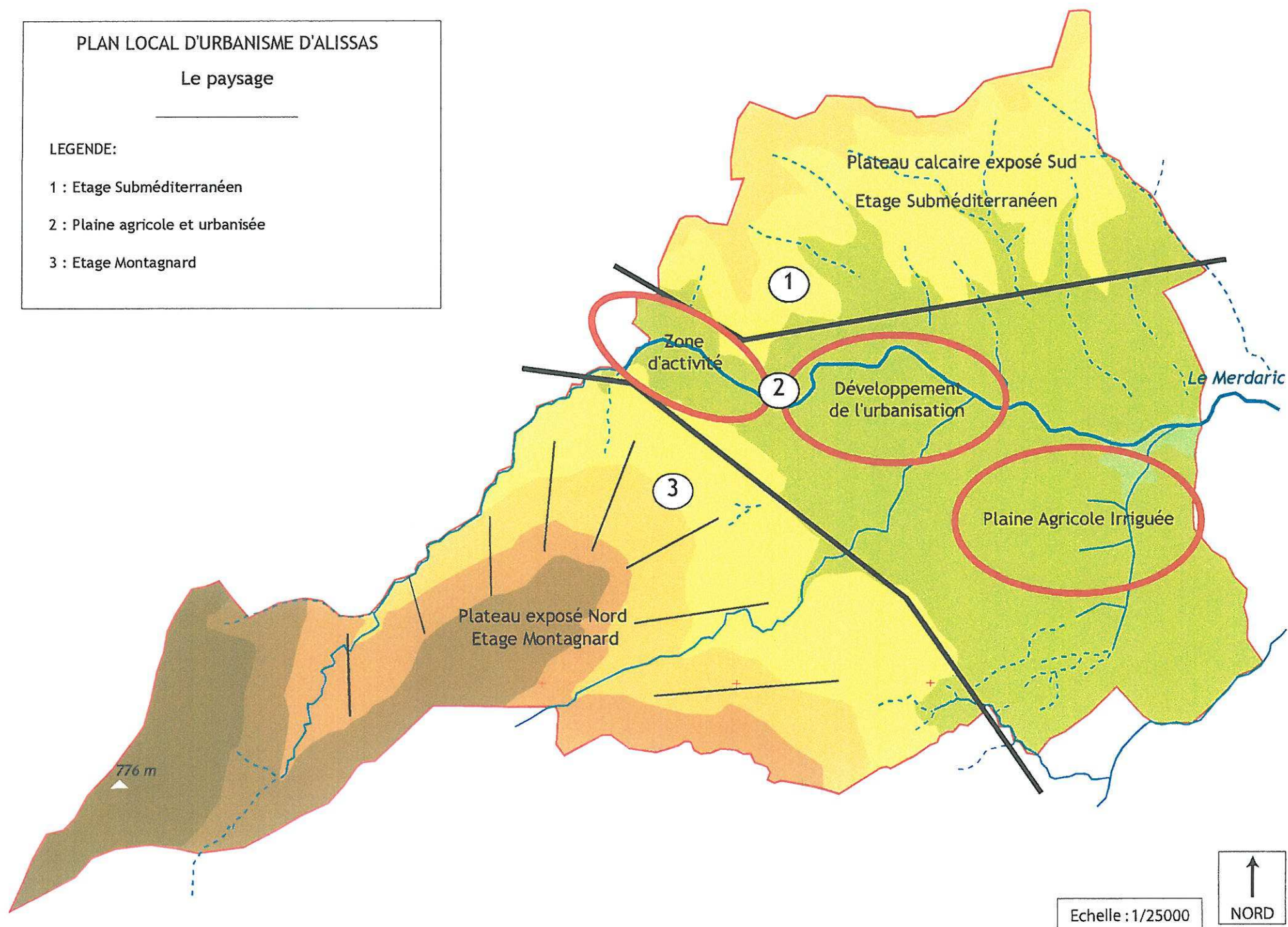
- Le vieux village d'un côté
- L'extension pavillonnaire de l'autre

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Le paysage

LEGENDE:

- 1 : Etage Subméditerranéen
- 2 : Plaine agricole et urbanisée
- 3 : Etage Montagnard



2 - L'agriculture et le paysage:

Même si le nombre d'exploitations baisse sur le territoire d'Alissas, l'agriculture marque encore fortement le paysage communal.

La SAU (superficie agricole utilisée) représentent effectivement 38,3 % de la superficie totale.

Recensement agricole	1970	1988	2000
Nombre d'exploitations	49	18	12

D'une manière générale, le nombre d'exploitation baisse mais leurs tailles augmentent (x 2,5 entre 1970 et 1988).

On remarque très nettement deux types de paysage liés à l'agriculture :

- La plaine irriguée
- Les pâtures sous forme de terrasses

La zone irriguée sur la commune est d'environ 100 ha. Elle se situe en continuité de la plaine de Chomérac. Sa production est essentiellement composée de :Mais, tournesol, oignons, betteraves, luzerne, céréales.

Les zones de pâtures s'inscrivent en revanche sur les premiers contreforts du Coiron sur des prairies délimitées par des haies bien entretenues et des terrasses de pierres basaltiques.

Ces espaces à vocation agricole sont encore bien préservés. Il convient de continuer sur cette logique de protection afin d'assurer le maintien des paysages actuels et renforcer l'identité de la commune.

Les superficies :

- SAU : 476 ha
- Terres labourables : 117 ha
- Superficie toujours en herbe : 352 ha



Vue sur la zone irriguée depuis le plateau calcaire



Vues sur les zones de pâtures

Carrières :

Il existe sur la commune une carrière, autorisée à exploiter pour une durée de 30 ans par arrêté préfectoral n°93-539 du 24 juin 1993.

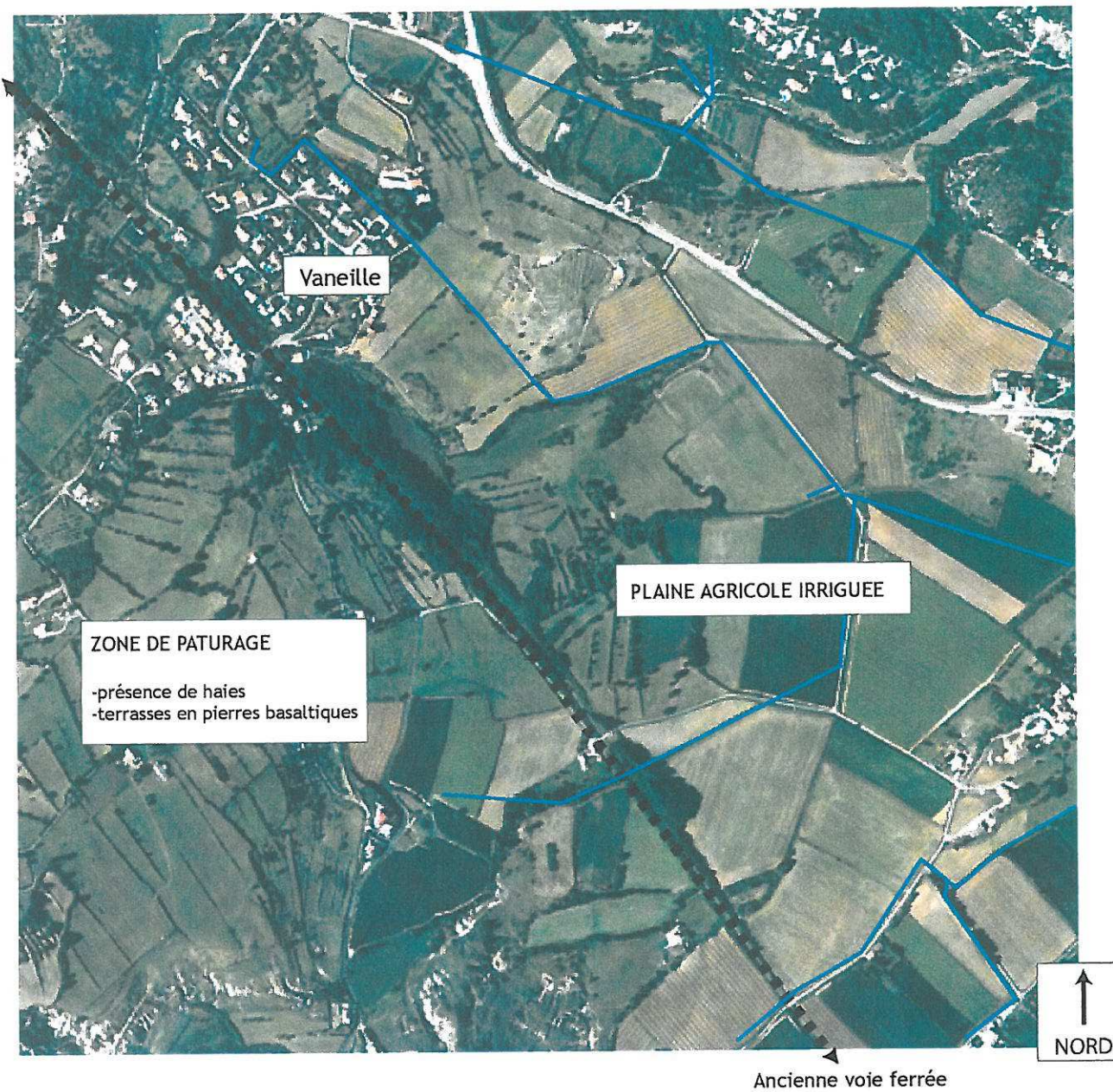
Il convient de prendre en compte cette activité et de proposer un zonage du territoire adapté et compatible avec l'exploitation de la carrière.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Les espaces à vocation agricole

LEGENDE:

— Réseau souterrain d'irrigation



D - La protection de l'environnement

La commune est soumise à plusieurs contraintes relatives à l'environnement, on compte effectivement sur la commune 2 ZNIEFF et plusieurs sites recensés dans le programme Natura 2000.

LES ZNIEFF (zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique)

La commune compte sur son territoire deux types de ZNIEFF :

- ZNIEFF de type I : N°07073105 : Gras de Privas, Serre du Gouvernement
- ZNIEFF de type II: N°0707 : Cote du Rhône calcaire au sud de l'Eyrieux
N°0705 : Plateaux et contrefort du Coiron

(voir fiches ZNIEFF en Annexes)

L'inventaire ZNIEFF établi au plan national par le ministère de l'Environnement n'a pas de portée réglementaire directe, toutefois les intérêts scientifiques qu'il recense constituent un enjeu d'environnement de niveau supra-communal qui doit être pris en compte au cours de l'élaboration des documents d'urbanisme.

Les ZNIEFF de type II sont des ensembles géographiques généralement importants, incluant souvent plusieurs ZNIEFF de type I, et qui désignent un ensemble naturel étendu dont les équilibres généraux doivent être préservés. Cette notion n'exclut donc pas qu'une zone de type 2 fasse l'objet de zonages divers sous réserve du respect des écosystèmes.

Les ZNIEFF de type 1 sont des sites particuliers généralement de taille plus réduite, qui présentent un intérêt spécifique et abritent des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Ils correspondent donc à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

ZNIEFF DE TYPE 2 n°0707 « Cote du Rhône calcaire au sud de l'Eyrieux »

Superficie : 21532 ha - altitude : 70-552 m

Typologie : Forêt, bois

Intérêt : « Nous avons choisi de distinguer la côtière du Rhône calcaire, car d'un point de vue biologique le massif calcaire présente des caractéristiques xériques qui le placent de manière nette dans le grand ensemble biogéographique méditerranéen. Au sud de l'Eyrieux, ce sera parfois les stations méridionales d'espèces médio-européennes ou atlantiques qui seront à remarquer (par exemple la hêtraie de Baix-Cruas) L'intérêt naturaliste de ce secteur sera en général lié à l'un des points suivants :

- Stations botaniques de plantes rares ou localisées
- Nidification de rapaces
- Herpétologie (présence de lézards ou de serpents rares dans la région)
- Diversité de l'avifaune liée à la juxtaposition de milieux arides et de boisements diversifiés.

Il est bon de tenir compte aussi de l'intérêt paysager de certains vallons peu accessibles, qui malgré la faible distance contrastent avec l'intense activité humaine de la vallée du Rhône. »

ZNIEFF DE TYPE 2 n° 0705 « Plateaux et contreforts du Coiron »

Superficie : 18845 ha - altitude : 260-1017 m

Typologie : Cours d'eau rapide

Intérêt : « Ce plateau est une table basaltique issue d'anciens épanchements volcaniques. Des tufs et des scories volcaniques du miocène s'intercalent entre les coulées basaltiques et apparaissent ça et là en périphérie du massif. Le plateau du Coiron est une zone de pâturage et de prairies de fauches sèches entrecoupées de quelques haies d'aubépine, prunellier et ronce. Ce plateau est voué à l'élevage ovin et bovin. Ces zones sont favorables à un certain nombre d'espèces actuellement très menacées sur une grande partie de leur aire de répartition par l'intensification des pratiques agricoles. Signalons en particulier l'abondance de quelques espèces comme la caille, le busard cendré, la perdrix rouge. Certains passereaux fréquentent aussi les haies et les bosquets : bruant ortolan, jaune et zizi, les pies-grièches écorcheur et à tête rousse. L'ensemble du plateau n'a été pris en compte qu'en zone de type II car on ne peut définir de secteur privilégié. L'intérêt est souvent lié au mode de gestion de chaque parcelle. Les zones présentant des intérêts plus localisés, en particulier d'un point de vue botanique, sont surtout sur le pourtour du massif, falaises et bosquets de chênes pubescents et sessiles, plus ou moins hybridés, au sud, ou au contraire boisements frais et humides au nord, où le chêne pubescent et le hêtre sont associés »

ZNIEFF DE TYPE 1 n° 0707-3105 « Gras de Privas, serre du gouvernement »

Superficie : 2815 ha - altitude : 102-467 m

Typologie : lande, garrigue, maquis, friche.

Intérêt : « Ce plateau karstique situé au nord du Coiron présente déjà un grand nombre d'espèces de plantes méditerranéennes, comme par exemple *Genista cinerea* (le genêt cendré) qui peut être trouvé dans ce milieu de garrigue.

C'est aussi sur ce plateau que Breistroffer signale l'hybride de chêne, sur la commune de St Symphorien sous Chomérac.

En ce qui concerne l'avifaune, un certain nombre d'espèces de milieux ras (pelouses, steppes) peut être remarqué :

- Pipit rousseline
- Traquet pâle
- Engoulevent
- Busard St Martin
- Alouette des champs
- Alouette Lulu
- Busard cendré...

Il faut aussi signaler une carrière qui a été référencée comme stratotype de l'Ardeskien, au sud-ouest du Pouzin, au lieu-dit Broyon.

Cette ZNIEFF concerne le nord de la commune d'Alissas, sur le plateau calcaire. La route départementale RD2 marque la délimitation sud de son périmètre.

Deux secteurs d'habitat s'y sont développés : les quartiers résidentiels Lous Esclos et Fontgrand. Il semble que l'urbanisation ne puisse plus se développer dans ces deux secteurs (voirie en cul de sac, pente...).

Le plateau calcaire devrait donc être préservé d'une extension de l'urbanisation. Il faut cependant noter la présence de la carrière Dufresne, à l'intérieur du périmètre.

NATURA 2000 :

Sites proposés par la France pour être désignés au titre de la directive Européenne 92/43/CEE Habitat faune-flore :

-B25 - Pelouse, forêts, habitats rocheux et rivière de Rompon, Ouvèze, Payre.

La commune va prendre en considération ces périmètres et proposer un zonage du territoire adapté à ces objectifs de protection.

E - Les risques naturels et technologiques

Risque inondation :

Le Merdaric :

En juillet 1998, le syndicat intercommunal de la Payre a fait réaliser une étude hydraulique sur le ruisseau du Merdaric. Ce document fait apparaître une ligne de crue centennale, correspondant aux espaces susceptibles d'être inondés lors de l'occurrence d'un évènement pluvieux significatif.

En conséquence, il conviendra de ne plus autoriser de constructions dans ce secteur et de classer ces espaces en secteurs naturels avec risque d'inondation. Les occupations et utilisations du sol autorisées seront donc édictées par la doctrine départementale PPR (zone 1 :aléa fort).

Il convient d'étudier les propositions d'aménagement d'un bassin de rétention à l'Est de la zone d'activité afin de connaître les réelles possibilités d'aménagement plus en aval.

Ruisseau de Fontgrand :

Une étude du même type a été réalisée pour le ruisseau de Fontgrand et fait également apparaître une zone d'aléa fort à prendre en considération.

Principe de précaution :

Afin de respecter le principe de précaution, il conviendra d'apporter une attention particulière aux territoires situés à proximité des talwegs et des ruisseaux. En effet, ces espaces sont susceptibles d'être rapidement submergés lors d'évènements pluvieux exceptionnels. De ce fait, ils doivent rester vierges de toute construction.

Ce principe concerne notamment le ruisseau de Chomette, où il convient d'étudier et de classer en zone inconstructible les terrains situés dans l'axe du ruisseau.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Les zones inondables

LEGENDE:

 Zones inondable du Merdaric et de Fontgrand



Risque incendie :

Les dispositions édictées par la Direction Départementale des Services Incendie et de Secours (SDIS) devront être prises en compte, notamment pour ce qui concerne les caractéristiques des voies de desserte des bâtiments ainsi que les besoins hydrauliques nécessaires à la défense contre l'incendie.

La protection de la forêt méditerranéenne concerne l'ensemble du département. Les impératifs de protection issus de la circulaire 87-71 du 20/08/1987 seront alors pris en considération pour la délimitation des secteurs constructibles.

Rappel des conclusions du SDAFI de 1991 :

Ce schéma départemental de protection des forêts contre l'incendie a été réalisé en 1991. L'étude technique a permis de distinguer 6 groupes de canton.

Le canton de Privas a été classé dans la catégorie « groupe intermédiaire à risque variable ». Ce groupe possède une assez forte sensibilité aux incendies (...) la menace est toujours présente et l'augmentation du nombre d'habitants en milieu boisé ou en contact avec la forêt ne fait que renforcer le risque d'accident grave. En matière de prévention, si l'équipement forestier traditionnel ne paraît pas être une priorité, un effort particulier mérite d'être fait en matière d'aménagement (urbanisation en forêt et sylviculture). L'installation de coupures adaptées à chaque situation locale doit être envisagée très sérieusement dans les massifs les plus compacts, pour tenter de se prémunir contre les feux catastrophes, même de faible fréquence...

Sur la commune d'Alissas, la partie nord du territoire (plateau des Gras) est la plus sensible au niveau des risques d'incendie.

Mouvements de sols :

Autour du Coiron, des glissements de terrain ont été recensés. Le dernier glissement de terrain est intervenu lors de la construction de la déviation (Sud Ouest des Blaches).

Il convient ainsi de prendre en considération ce risque et de ne pas l'aggraver par un développement de l'urbanisation inadapté.

Risques technologiques :

Le zonage du PLU doit tenir compte des risques technologiques, notamment ceux qui concernent les établissements classés dangereux, qui nécessitent des servitudes nouvelles liées à ces bâtiments.

Installations classées :

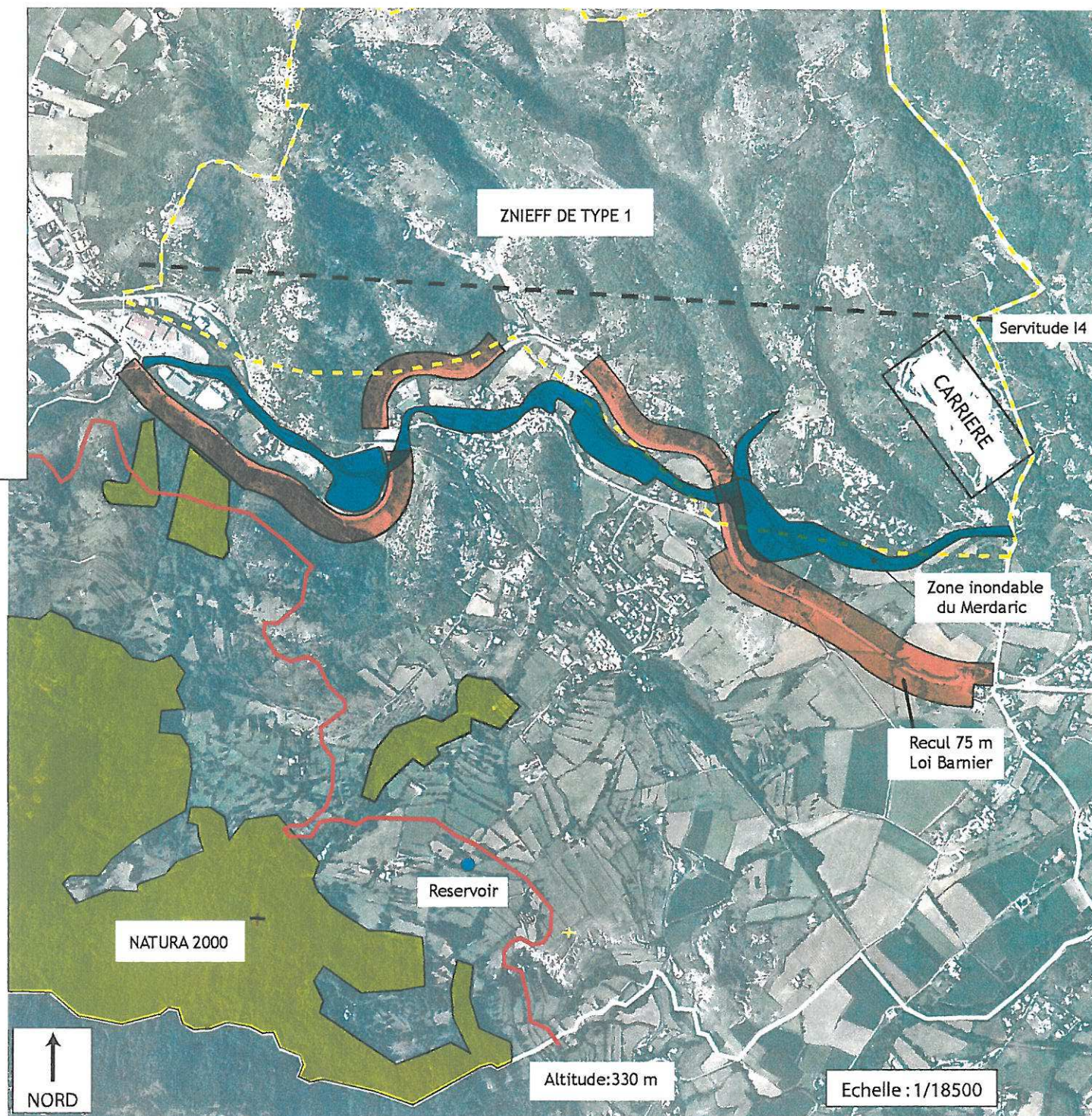
- Hyper U : Distribution-stockage de liquides inflammables, installation de réfrigération ou compression.
- Sté Piral : Matériaux réfractaires, dépôt de gaz inflammables liquéfiés.
- MDG Moulinage : Moulinage textile
- Jean Garel Moulinage : Compression d'air
- Garage Teyssier : garage, carburant, peinture
- SA SARDEM : Dépôt de matériaux combustibles
- Point Net Pressing : Nettoyage à sec

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Carte des contraintes

LEGENDE:

- Zone Natura 2000 : Propositions régionales
- Zones inondable du Merdaric et de Fontgrand
- ZNIEFF de type 1
- Application de la loi Barnier (recul de 75 m)



3 - ANALYSE DU MILIEU HUMAIN

A - Historique de l'urbanisation

Hypothèse de l'historique du village :

Un camp romain a existé sur la rive gauche actuelle du Merdaric, au moyen-âge, la ville se développe sur ce camp et de l'autre côté du ruisseau, de manière très resserrée jusqu'au 18^{ème} siècle.

Au 17^{ème} et 18^{ème} siècle, les tanneries, les moulinsages et les plantations de mûriers se sont développés avec l'élevage du vers à soie.

Au 19^{ème} siècle, la commune connaît un développement brusque mais raisonnée. Une nouvelle Eglise est construite vers le côté Ouest du bourg.

Le village bâti sur le site d'un ancien camp romain représente un ensemble paysager architectural très intéressant, qui a su garder toute son authenticité, avec de petites ruelles étroites bordées de maisons en pierres noires, de petits ponts qui franchissent le Merdaric et de nombreux cheminements piétons.

Dans la rue principale, un escalier ancien permet par ailleurs de gravir la colline attenante.

Le village présente ainsi un bon potentiel à mettre en valeur, notamment en ce qui concerne les passages piétons, les petits ouvrages hydrauliques, les façades, l'éclairage....

Le renouvellement urbain, déjà entrepris par la commune avec l'aménagement du bas village, sera un axe fort du projet urbain de la commune (PADD).



B - Les parties actuellement urbanisées

Un développement dense de l'urbanisation :

Le village ancien a été préservé d'un développement incontrôlé de l'urbanisation.

L'extension s'est faite par l'aménagement successif de groupements d'habitations (lotissement). Le paysage n'a donc pas été mité sur la commune.

Le développement d'une manière générale, s'opère vers le Sud, secteur séparé du vieux village par la colline du « Greylas ».

Ce système de développement, opérant par touches successives et opérations d'ensemble, présente l'avantage d'une part de ne pas mitiger le paysage et d'autre part de rentabiliser les efforts d'investissement (voirie, réseaux...).

La commune souhaite ainsi continuer sur cette logique de développement.

Un secteur « administratif et public » s'est développé au Nord du centre-bourg, on y trouve actuellement la Mairie, des espaces à vocation de loisirs et des terrains de sport.

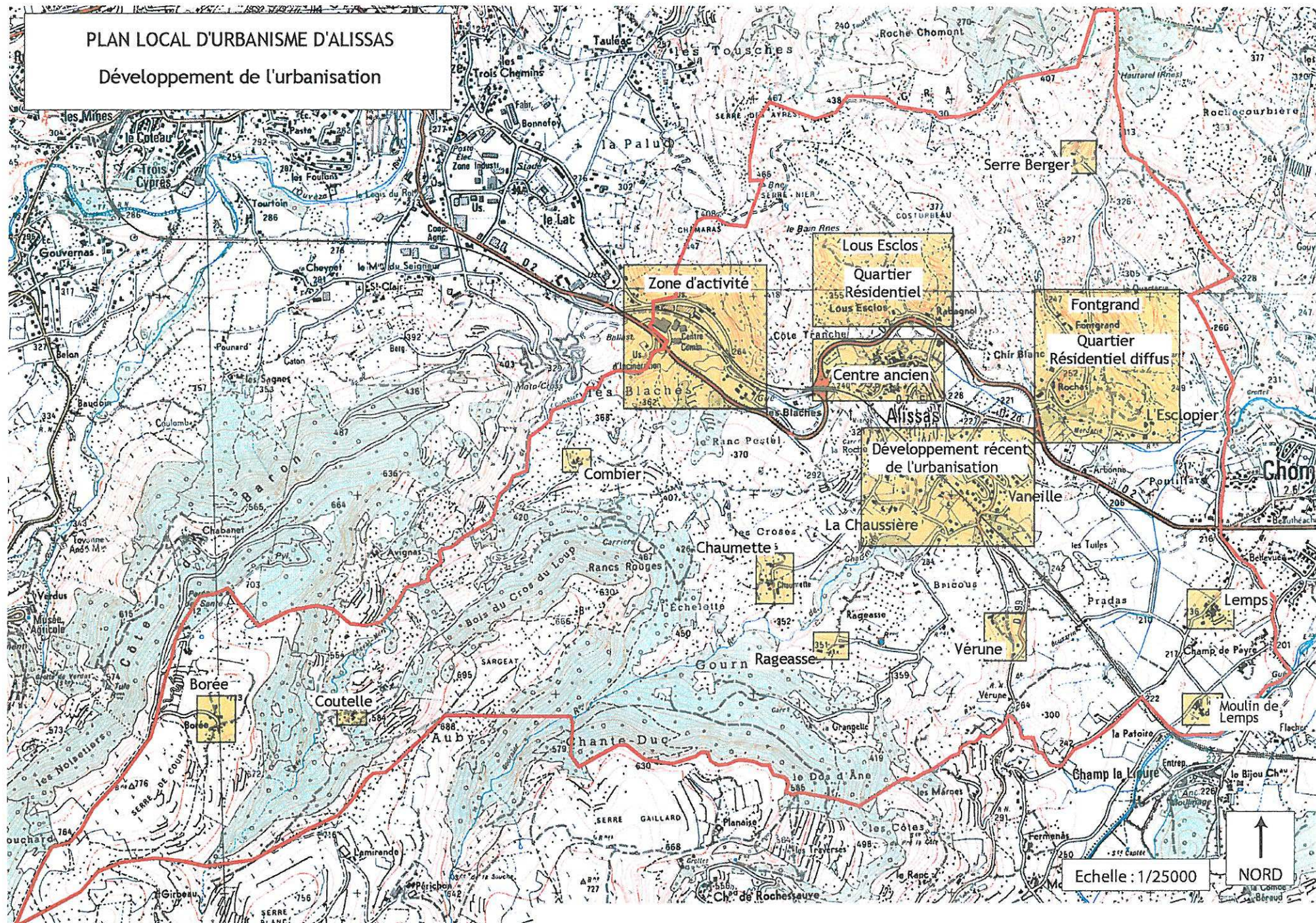


Lotissement de Vaneille

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Développement de l'urbanisation

Développement de l'urbanisation

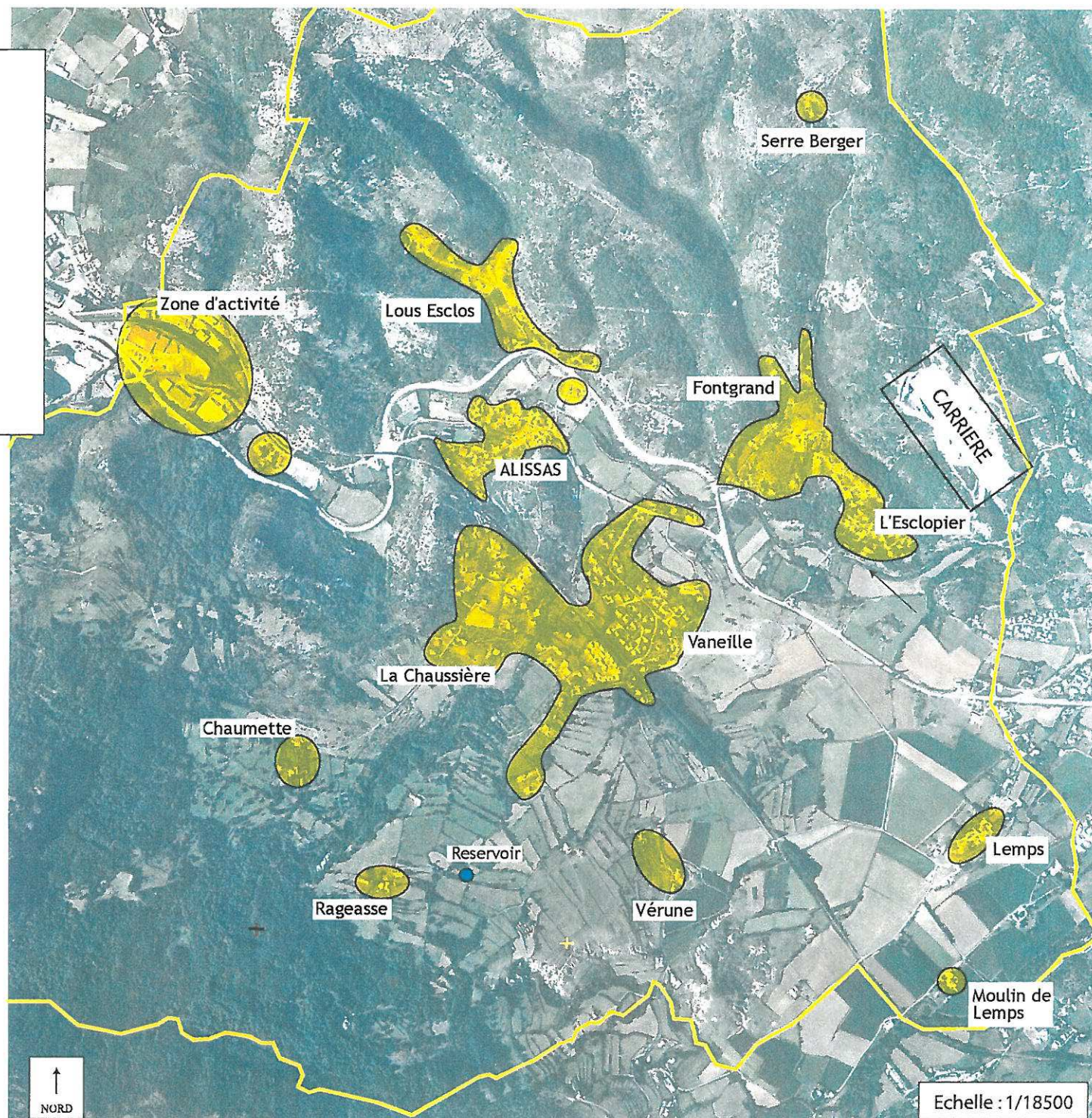


PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Les espaces urbanisés

LEGENDE:

 Espaces urbanisés

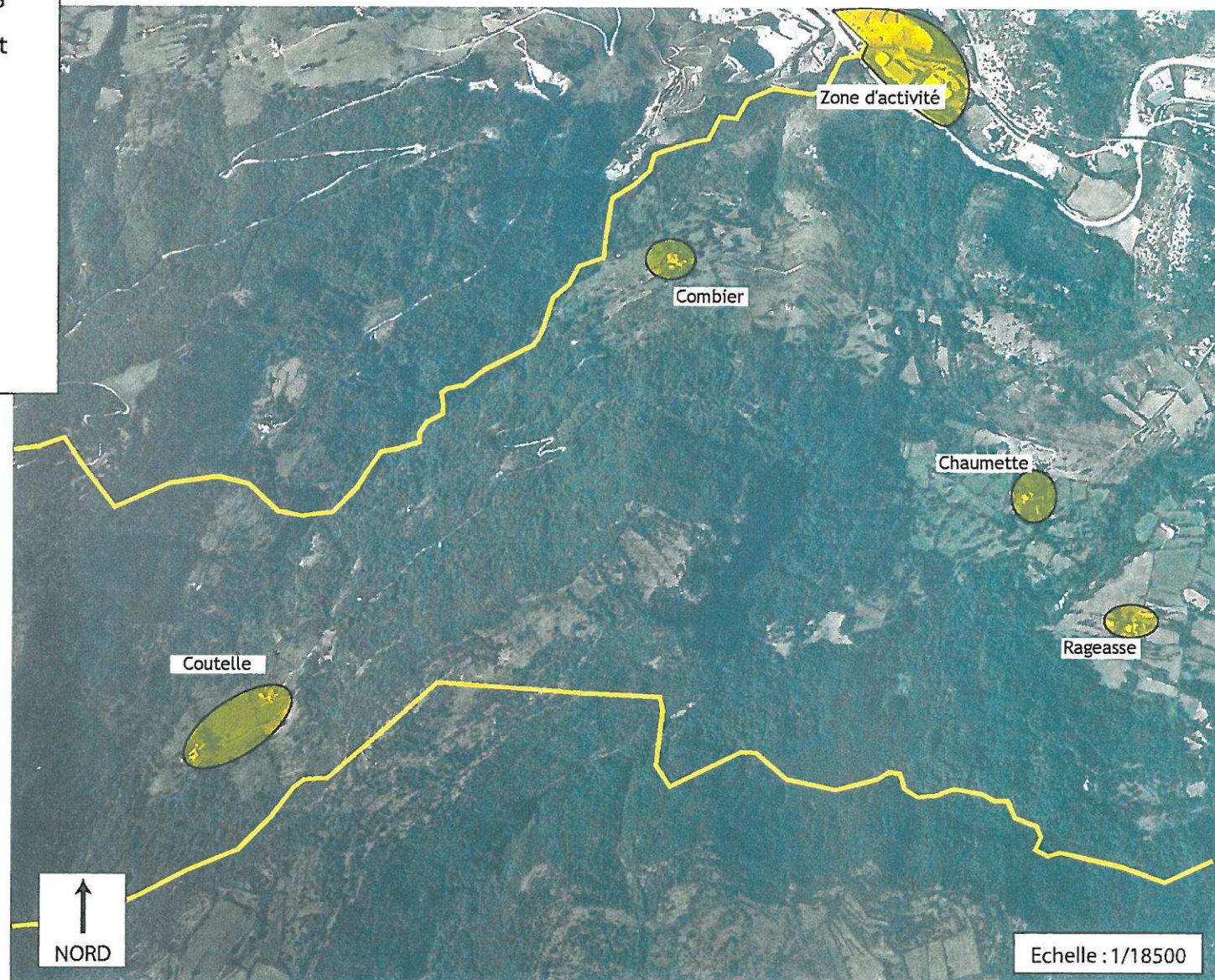


PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

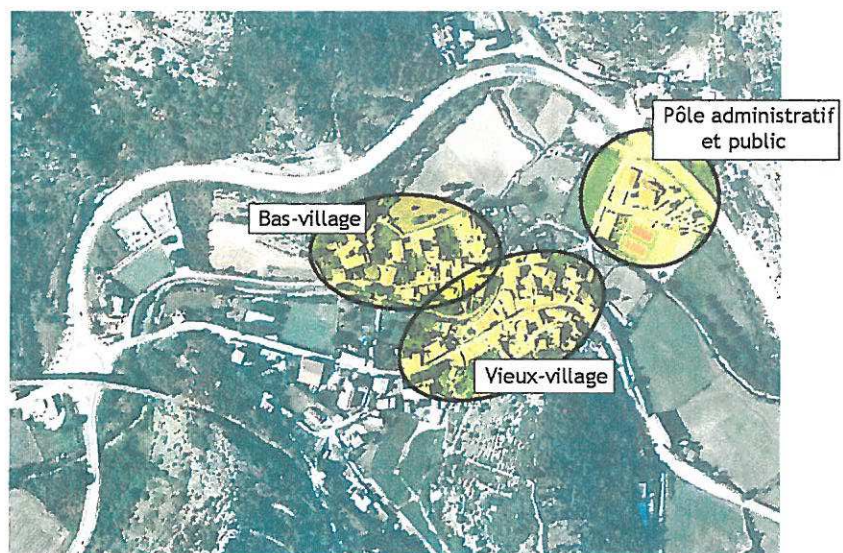
Les espaces urbanisés - Partie Ouest

LEGENDE:

 Espaces urbanisés



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS
Les secteurs urbanisés



Le centre-bourg



Vaneille - La Chaussière

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Les secteurs urbanisés



Lous Esclos



Rabagnol



Fontgrand - L'Esclopier



La Chaumette



Lemps

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

La zone d'activité



C - Le patrimoine architectural d'Alissas

Il n'a pas été recensé de site inscrit ou classé sur la commune d'Alissas, qui possède néanmoins plusieurs sites et monuments remarquables :

- Statue de la Vierge
- Viaduc
- Ancienne voie ferrée
- Vestiges gallo-romains
- Eglise du XIX
- Fontaine et lavoir
- Château de Vaneille

La municipalité souhaite engager une réflexion sur l'aménagement et la mise en valeur de ces principaux sites.

Ces actions et aménagements pourront donner au village un attrait supplémentaire pour ses habitants mais également pour les touristes.

D - Dysfonctionnement de la structure urbaine

Certains dysfonctionnements ont été recensés :

- Extension du cimetière à prévoir
- Stationnement dans le bas village

Le PLU devra prendre en compte ces dysfonctionnements et les intégrer dans le projet urbain mais également dans le zonage du territoire (emplacements réservés)

Des schémas d'intention de voirie devraient également permettre de résoudre certains problèmes d'accessibilité.



Eglise du XIX ème siècle



Château de Vaneille

F - Les réseaux et les servitudes

Voirie :

Le réseau principal est formé par la RD2, déviation du village, qui traverse la commune d'Est et Ouest. Le réseau secondaire est formé par la RD 299 et l'ancienne route départementale qui traverse le village.

La RD 299 qui relie Alissas à Rochessaube est bien entretenue, bien qu'elle soit sinueuse.

Le réseau secondaire présente parfois un caractère étroit et des aménagements sont en cours de réalisation, notamment dans les quartiers « sud » du village.

Le PADD permettra de fixer des aménagements de voirie à prévoir et fixer si nécessaire des schémas d'intention de voirie (SIV) dans les zones à Urbaniser.

Loi Barnier (application de l'article L 111-1-4):

La RD 2 est classée « route à grande circulation » et en application de l'article L111.1.4 du code de l'urbanisme, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie en dehors des espaces urbanisés de la commune, sauf si un parti d'aménagement a été préalablement défini et intégré au PLU.

Cette loi sur « les entrées de ville » permet ainsi de promouvoir une urbanisation de qualité le long des voies principales et conditionne l'urbanisation de ses abords à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

La volonté municipale est donc de lancer une réflexion préalable et globale sur l'aménagement futur des abords de la RD 2 et de résoudre certains problèmes fonctionnels auxquels elle est confrontée.

Traduction du projet dans les différentes pièces du dossier :

Le PLU intègre toutes ces nouvelles données dans plusieurs documents :

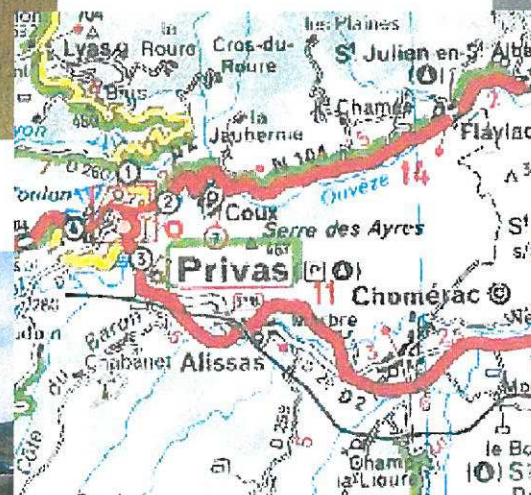
- dans le PADD, où le projet urbain est exposé
- dans le règlement et le zonage, où des conditions d'aménagement sont fixées.



RD 2 en direction de Chomérac



RD 2 en direction de Privas



Croisement RD 2 - Ancienne traverse d'Alissas



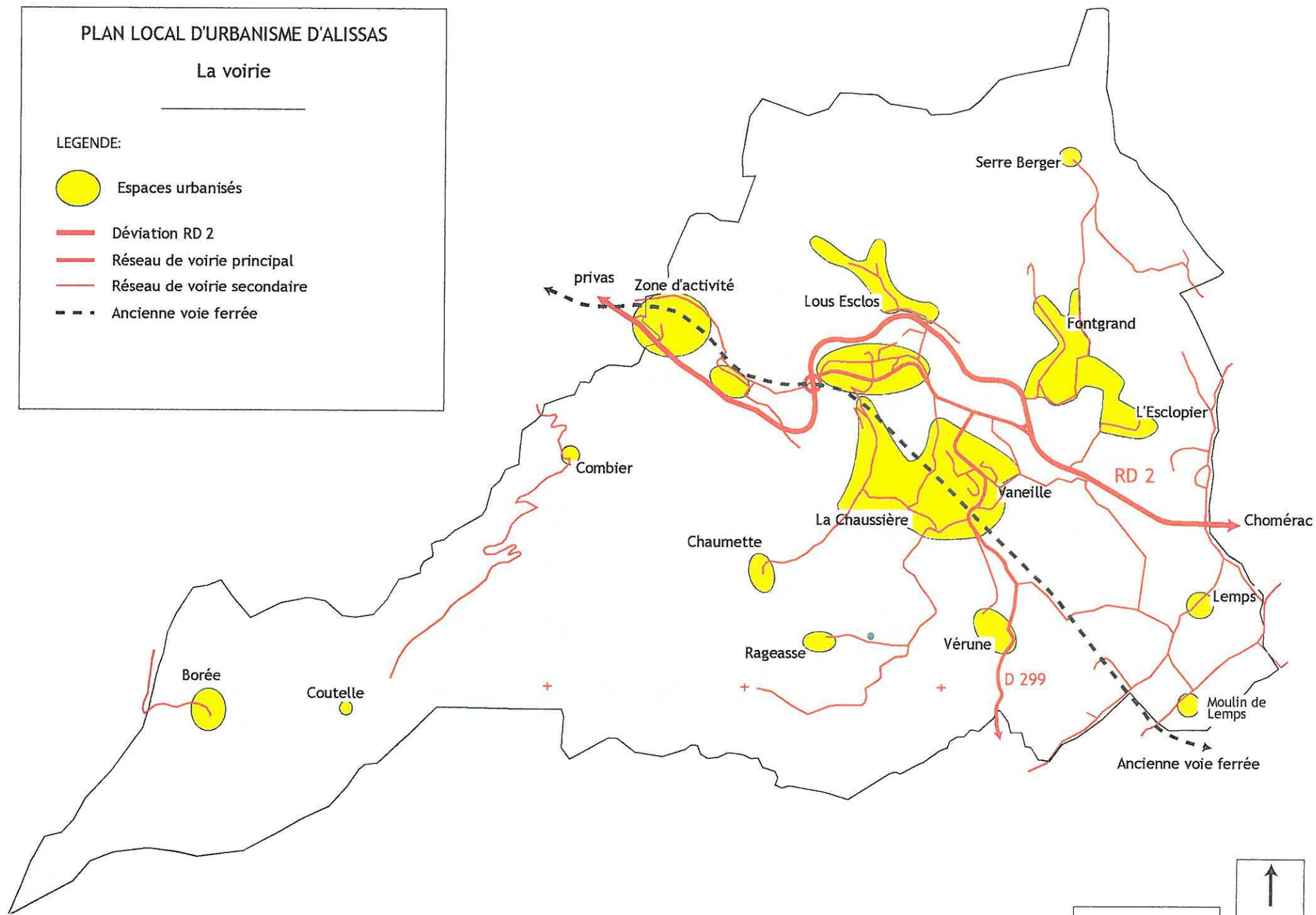
RD 2 en bordure de la zone d'activité

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

La voirie

LEGENDE:

-  Espaces urbanisés
-  Déviation RD 2
-  Réseau de voirie principal
-  Réseau de voirie secondaire
-  Ancienne voie ferrée



Echelle : 1/25000



Les voies classées bruyantes :

La RD 2 a été classée « voirie classée bruyante » de catégorie 3, avec une largeur affectée par le bruit estimée à 100 mètres.

Ce classement sonore des infrastructures de transport implique une réglementation particulière pour les secteurs situés dans la largeur affectée par le bruit. Il s'agit essentiellement de réglementer la protection acoustique des constructions.

Ancienne voie ferrée :

L'ancienne voie ferrée, qui assurait la liaison entre Privas et la Vallée du Rhône, traverse la commune d'Est en Ouest. Il reste de cette ligne un viaduc, situé à la sortie Ouest d'Alissas, à l'architecture remarquable. Cet ouvrage doit être considéré comme un monument et non comme un simple ouvrage d'art.

Ce patrimoine (ligne et viaduc) pourrait être remis en valeur dans le cadre notamment d'aménagements de parcours piéton à thème, ou de découverte.

L'ancienne voie ferrée peut également former un véritable « lien urbain » entre les quartiers d'extension urbaine et le vieux village. Son aménagement en voie piétonne et cyclable serait alors idéal pour faciliter les liaisons inter quartiers.

Il convient également de noter l'effet de « porte » que représente le Viaduc, une fois celui-ci franchi (dans la direction Chomérac-Privas) on se trouve directement dans la zone d'activité puis sur la commune de Privas.

Projet routiers :

Sous maîtrise d'ouvrage départementale, il existe un projet de création d'une voie lente à sortie du giratoire, au carrefour RD2 - RD2d - VC1 en direction de Chomérac. Cette opération non encore étudiée ne devrait pas impliquer de modification sensible du domaine public.



Le Viaduc encore utilisé. Photo Paul Pouzet



L'ancienne voie ferrée, actuellement gagnée par la végétation.

L'adduction d'eau potable (AEP) :

La commune adhère au syndicat intercommunal Ouvèze-Payre, qui gère l'adduction en eau potable.

Les zones urbanisées sont quasiment toutes desservies par le réseau public d'eau potable. L'eau est captée à partir d'une source (source du Lac) sur la commune de Rochessaube, elle est ensuite distribuée vers Alissas par une conduite qui alimente 2 réservoirs de 200 M3 :

- Réservoir de « Rageasse » situé à 335 mètres d'altitude
- Réservoir de « La Roche »

Il existe un troisième réservoir de 35 M3 au « Chalem de Marze ».

Le réservoir de la Rageasse alimente :

- Bricous
- La Chaussière
- Vaneille
- Le Colombier
- Cros Loulette
- Les Cloupiers
- Arbonne
- Une partie du village
- La clef du Sac

Le réservoir de la Roche alimente :

- La Roche
- Une partie du village
- Paliès Sud

Les possibilités de construction seront directement liées au potentiel en adduction d'eau potable et aux limites de capacités des réservoirs.

L'assainissement :

La commune, étant donné sa structure urbaine relativement dense et peu diffuse et une politique d'assainissement tournée vers le collectif, a pu raccorder la majorité des zones urbanisées à un réseau d'assainissement collectif.

La totalité des rejets est évacuée vers la station de relèvement implantée en limite communale à l'Est puis rejoint la station d'épuration de Chomérac, calibrée pour 4000 équivalent habitants.

Le réseau d'assainissement collectif récupère les eaux usées de l'ensemble du village mais également celles de :

- Lotissements de « Vaneille », « les Charnives » et « Baïn »
- Quartiers de « Bricous », « La Chaussière », « Greylas », « Fontgrand », « Le Colombier », « Cloupier », « Arbonne », « Lemps ».

La commune souhaite conserver cette politique d'assainissement tournée vers le collectif, néanmoins afin de faciliter l'établissement de système d'assainissement individuel pour les zones non collectées, la commune a décidé d'élaborer un Schéma Général d'Assainissement.

Le réseau de Gaz :

La canalisation de transport de gaz « Livron-Le Pouzin -Privas » traverse la commune d'Alissas, par le sud du village à la hauteur des quartiers de Champ de Payre - Veronne - Bricous - Chaussière - Paliès - Clef du sac.

La canalisation a un diamètre de 150 mm.

Les servitudes d'utilité publique:

Les servitudes patrimoniales :

Il n'existe aucune servitude de type patrimoniale sur la commune, toutefois, il convient de noter la présence d'éléments architecturaux et patrimoniaux intéressants (voir précédemment).

Les servitudes non-patrimoniales :

Le territoire communal est grevé par les servitudes suivantes :

	code	Intitulé	Lieu
DDAF	A4	Terrains riverains des cours d'eau non domaniaux	Merdaric, Chaumette
	A5	Réseau d'eau potable	Rageasses, Chaussière, les Blaches
	A5	Réseau d'assainissement	Haute Vaneille Nord
SDEA	A2	Réseau d'irrigation	Arbonne, Charnives, Basse Vaneille, Les Tuiles, Pradas, Coste de Lemps, Chamem de Marze
DRIRE	I3	Gazoduc « Livron-Privas »	Traverse la commune
	I3	Gazoduc « Privas-Aubenas »	Clef du Sac
	I4	Ligne à haute tension	Ligne à 63 kV Logis Neuf-Privas
SNCF	T1	Voie ferrée	Ligne « le Pouzin-Privas »
DDE	EL11	Déviations d'Alissas RD 2	Traverse la commune (Est/Ouest)

	code	Intitulé	Lieu
TELECOM	PT1	Relais de télévision de « Privas-Chabannet »	Pré du Chabannet, les Blaches
	PT1	Station hertzienne de Privas	Combiér, Mauves, Ranc Pestel, Clef du sac, Blaches, Palliès sud, Chamaras, Coste tranche, Laucas, Lous Esclos, Challice, Chailard, Coste Plane, Le Baïn, Las Combe, Serre Nier, Costurbeau, Serre les Ayres, Rieu Coupet
	PT3	Câble téléphonique souterrain N°344 « Valence-Aubenas »	Palliès Sud
DDJS	JS1	Équipements sportifs	Lous Esclos, Alissas

Il existe une installation classée à caractère agricole au quartier de Borée : élevage de volailles.

Egalement on recense une bergerie au hameau de Lemps et une chèvrerie au quartier de basse Vaneille

Les périmètres de protection devront être respectés autour de ces installations (périmètres fixés par la DDAF)

G - Analyse socio-économique

La démographie : « Alissas, une commune très attractive »

Année	1962	1968	1975	1982	1990	1992	1999	2002
Population	561	508	478	618	720	770	1026	1100(env)

La commune est sur une phase démographique très positive. Avec un solde naturel positif et en croissance depuis 1975 et un solde migratoire également positif mais qui a explosé entre 1990 et 1999 (+253 habitants...)

Depuis 1975, le taux de variation annuel est très fort et largement supérieur à celui du département, atteignant 4,01 % par an entre 1990 et 1999. La population a plus que doublé entre 1975 et 1999.

La commune est donc très attractive en raison notamment de :

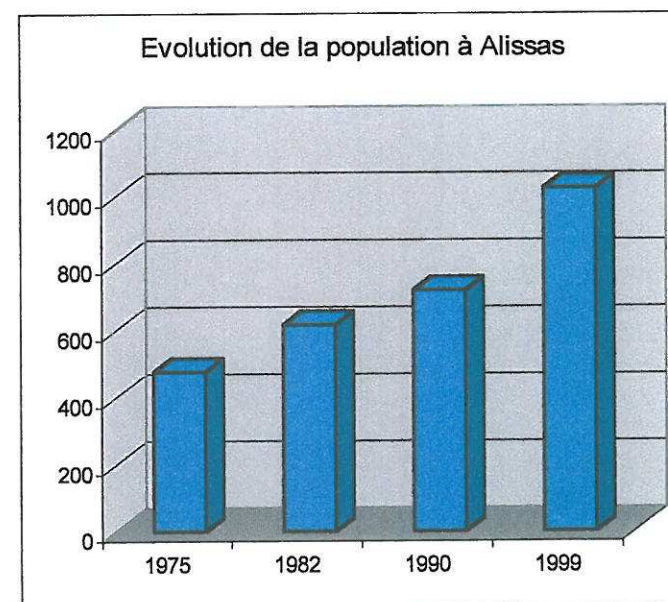
- Proximité de Privas
- Essor de la construction individuelle
- Déviation de la RD 2 qui a rendu au chef-lieu tout son attrait
- Développement de la zone d'activité et commerciale

Jusqu'à présent l'offre d'accueil s'est bien adaptée à cette forte demande et l'habitat ne s'est pas développé de manière diffuse, mais au contraire, de façon relativement dense.

Il convient en revanche de réfléchir à l'adaptation des équipements publics (écoles, voirie, stationnements) à cette forte croissance démographique.

Evolution démographique 1975 - 1999 à Alissas :

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Population	478	618	720
Solde naturel	4	23	53
solde migratoire	136	79	253
Taux de variation annuel %	3,72	1,93	4,01



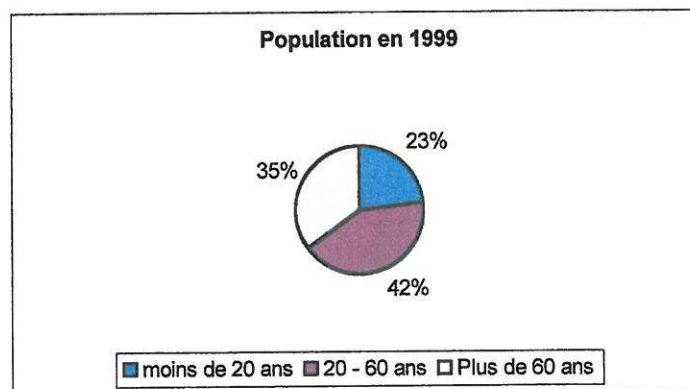
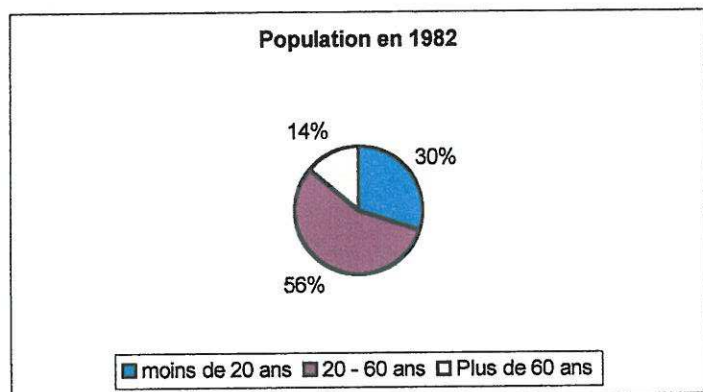
Composition par age : « Vieillissement récent de la population »

	Population de 0 à 19 ans	Population de 20 à 59 ans	Population de + 60 ans
1982	186 (30 %)	349 (56%)	84 (14%)
1990	215 (30%)	409 (57%)	96 (13%)
1999	306 (23%)	579 (42%)	142 (35%)

On remarque sur la commune d'Alissas une augmentation importante des « plus de 60 ans » depuis 1990.

La part la plus importante reste cependant les habitants âgés entre 20 et 59 ans, qui composent 42 % de la population.

Ce « vieillissement » s'explique par une arrivée massive ces dernières années de personnes entre 20 et 59 ans, qui naturellement basculent progressivement dans la tranche d'âge supérieure.



Composition des ménages:

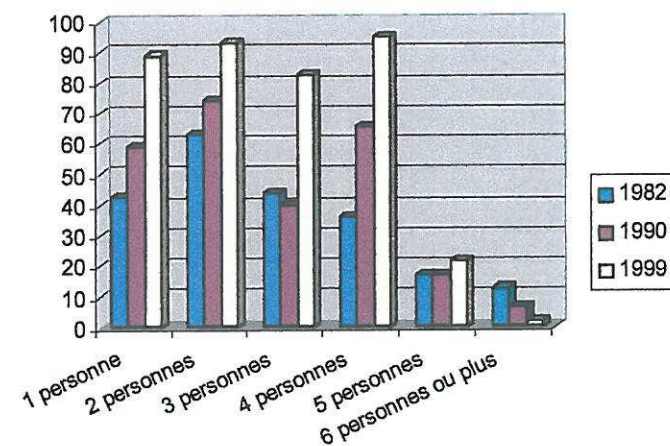
Année	Nbr total	1 pers	2 pers	3 pers	4 pers	5 pers	6 pers ou plus
1982	216	43	63	44	36	17	13
1990	263	59	74	40	66	17	7
1999	384	89	93	83	95	22	2

L'évolution de la composition des ménages suit la tendance générale observée. On recense moins de grandes familles et de plus en plus de petits ménages formés de 1 ou 2 personnes.

On note toutefois une nette augmentation des ménages formés par 3 ou 4 personnes, surtout pour la période 1990/1999.

La commune est ainsi attractive pour les familles qui comptent un ou deux enfants.

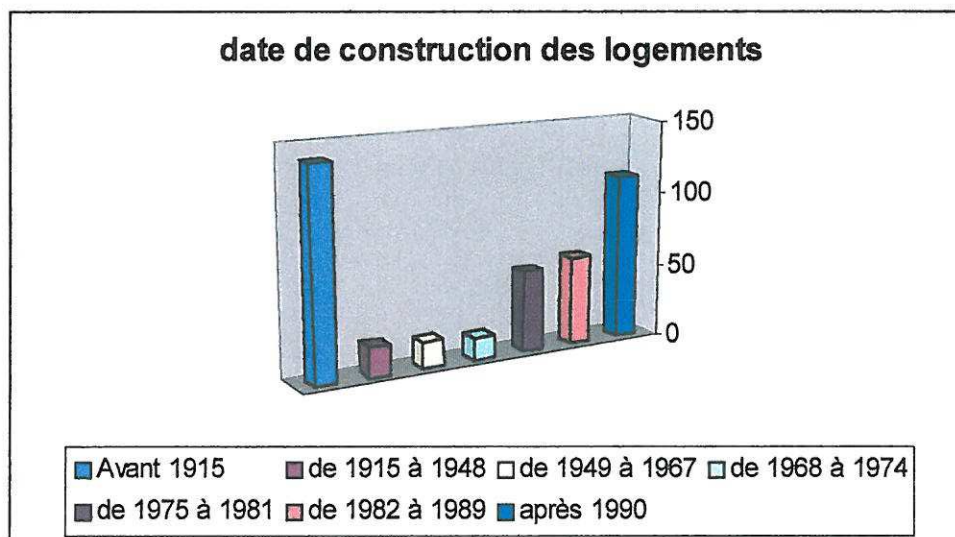
Evolution de la composition des ménages depuis 1982



Le logement et la construction

Date de construction des logements

Date	Avant 1915	de 1915 à 1948	de 1949 à 1967	de 1968 à 1974	de 1975 à 1981	de 1982 à 1989	après 1990
Nbr de logts	140	20	18	15	55	60	112



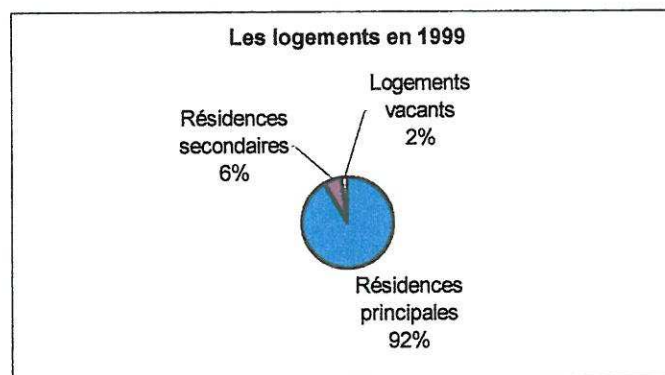
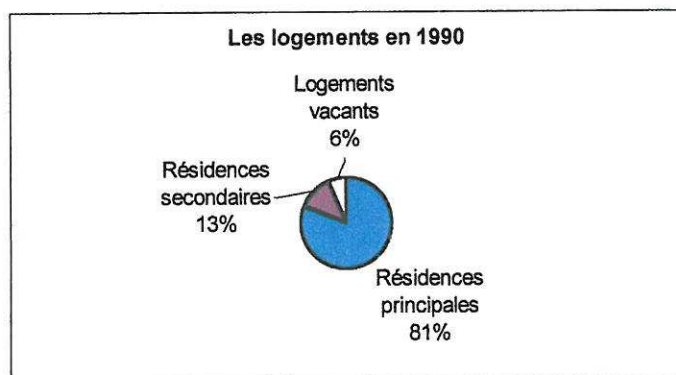
Un rythme de construction soutenu depuis 1975 :

Le rythme de construction (et réhabilitation) de logements ne cesse de s'accroître depuis 1975. On note également 112 constructions-réhabilitations depuis 1990, ce qui représente environ un rythme de 12 autorisations par an.

Cette analyse confirme la demande en construction à laquelle est soumise la commune.

Composition des logements:

	1990	1999	evolution
Résidences principales	263	384	121
Résidences secondaires	41	27	-14
Logements vacants	21	8	-13
Total	325	419	94



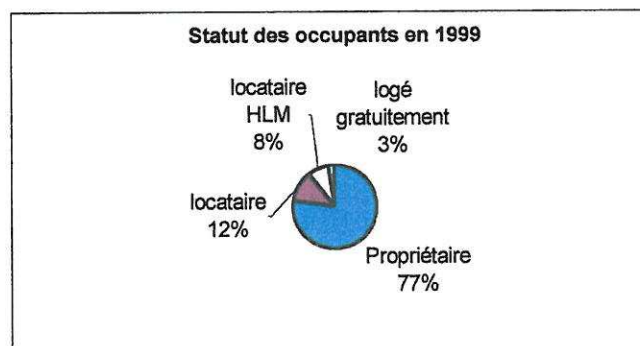
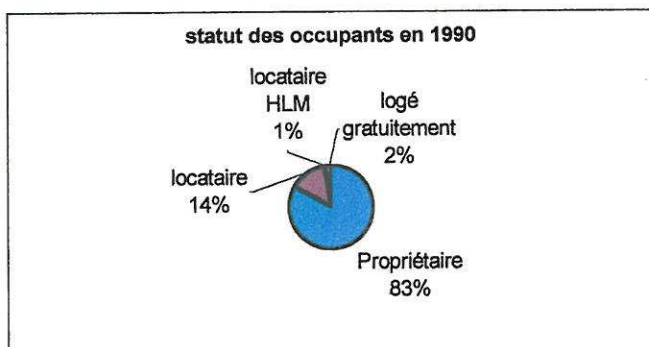
On remarque une très grande majorité de résidences principales sur la commune (92%) ainsi qu'une baisse des résidences secondaires (41 en 1990 contre 27 en 1999).

Le logement vacant est également entrain de diminuer puisqu'on ne comptabilise plus que 8 logements vacants contre 21 en 1990.

Les rénovations et réhabilitations expliquent cette baisse du taux de vacance.

Statut des occupants

Statut	Propriétaire	locataire	locataire HLM	logé gratuitement
1990	701	121	9	13
1999	994	155	103	33



La majorité des habitants sont propriétaires. En revanche, on note une augmentation des locataires depuis 1990, notamment pour ce qui concerne les locataires HLM (+94).

Il convient ainsi d'étudier dans la mise en place du PLU le marché du locatif.

Le type de logement

Type	Individuel	collectif	provisoire	pièce louée	autres
1990	231	30	0	0	2
1999	334	39	1	7	3

L'habitat sur la commune est composé à 88 % par des maisons individuelles et on ne recense que 11% de logements dans des immeubles collectifs.

Les données économiques

D'une manière générale, l'économie a tendance à s'orienter vers les secteurs tertiaires et secondaires

Aujourd'hui, il n'existe quasiment plus d'offre en terrains à vocation d'activité sur le territoire communal. Il conviendra d'étudier dans le PADD les possibilités de diversification de l'appareil commercial, notamment en ce qui concerne le moyen artisanat et le commerce de proximité.

Evolution des emplois à Alissas

	Agriculteurs	Art. com. chef entr	Cadres	Prof interm	Employés	Ouvriers
1982	12	8	20	64	104	124
1990	12	52	20	64	96	80
1999	12	40	56	132	160	136

Evolution de la population active

Année	1982	1990	1999
Population active	297	360	521

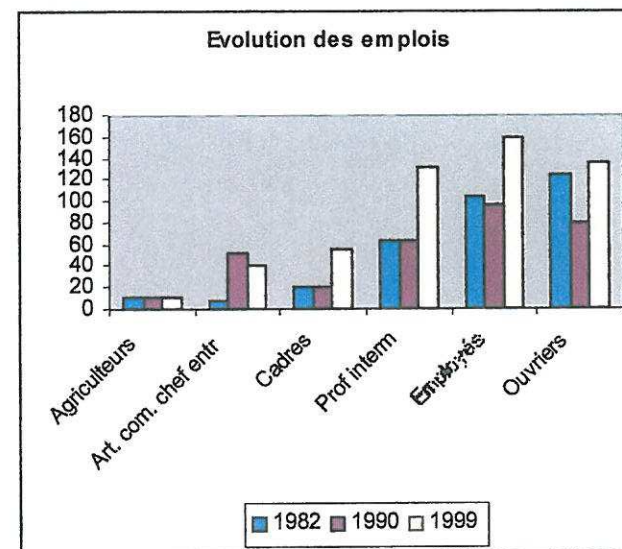
D'une manière générale, on observe une croissance constante de la population active sur la commune d'Alissas(de 297 en 1982 à 521 en 1999).

On note également une croissance des catégories socioprofessionnelles suivantes :

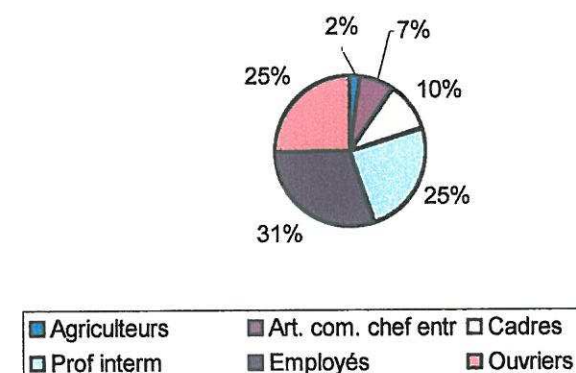
- Cadres
- Professions intermédiaires
- Employés

Cela s'explique notamment par la proximité du bassin d'emploi de Privas, les nouveaux habitants ne travaillant pas, pour la plupart, sur la commune d'Alissas.

La catégorie des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires constitue par ailleurs la grande majorité des emplois en 1999. (81%)



répartition des emplois en 1999



Liste des activités :

Commerces et services alimentaires :

- Supermarché grande surface
- Supérette
- Bar/café
- Restaurant
- Bureau de tabac

Médical :

- Infirmier

Artisans / bâtiments :

- Maçonnerie
- Plomberie / chauffage
- Réparation auto

Autres :

- Distribution carburant
- Usine textile (40 emplois)
- Fabrication de matelas (35 emplois)
- Atelier de câblage
- Société informatique
- Maintenance informatique

La zone industrielle d'Alissas, située en entrée ouest de la commune est actuellement arrivée à saturation et ne présente plus de réelles possibilités d'extension. La municipalité souhaite ainsi réfléchir à l'aménagement d'une nouvelle zone d'activité, située en contre-bas de la RD2, au niveau du lieu-dit « Arbonne ».

Cette zone est cependant soumise au risque d'inondation de la rivière le Merdaric. Son ouverture à l'urbanisation dépendra donc d'une étude hydraulique et de la mise en place éventuelle d'un bassin de rétention.

L'agriculture :

Après une analyse des données du recensement agricole 2000, on remarque que si le nombre d'exploitation baisse, les superficies utilisées augmentent.

Cela s'explique notamment par les conditions économiques des filières utilisées sur Alissas (élevages et grandes cultures) qui nécessitent cette augmentation de surface pour maintenir les niveaux de revenu des agriculteurs.

La SAU (superficie agricole utilisée) représente désormais 38,3 % de la superficie totale de la commune.

Recensement agricole	1970	1988	2000
Nombre d'exploitations	49	18	12

Le RA 2000 estime à 12 emplois équivalent plein temps (UTA) le nombre d'actifs agricoles total sur la commune.

Les migrations alternantes :

Année	1975	1982	1990	1999
Part des actifs Travaillant et résidant sur la commune	71,5 %	22 %	18 %	11,7 %

Beaucoup d'habitants sont partis travailler sur la périphérie proche d'Alissas (Privas) et les habitants qui se sont installés ne travaillent pas dans la commune.

La création d'emploi liée à l'aménagement de la zone d'activité a toutefois permis de ralentir ce phénomène.

H - Les équipements de la commune

Equipements scolaires :

1 école primaire
1 école maternelle
Ramassage scolaire pour le collège
Service d'autocar régulier et quotidien

Equipements sportifs :

2 tennis
1 aire de jeux
1 boulodrome
1 itinéraire de randonnée pédestre (GR)

Equipements socio-éducatifs, culturels et cultuels :

1 salle polyvalente
1 Lieu de culte avec office hebdomadaire
1 club de 3^{ème} age
Service d'aide ménagère à domicile pour tous
Service d'aide ménagère à domicile pour personnes âgées

Equipements administratifs :

1 Mairie
Proximité de Privas.

Propriétés communales et institutionnelles :

La commune ne bénéficie pas de fortes réserves foncières.



Ecole



Boulodrome

SECTION 2 : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLU

1 - LES OBJECTIFS D'AMENAGEMENT ET LES ORIENTATIONS DU PADD

A - Rappel Loi SRU, du 13 décembre 2000

L'élaboration du PLU d'Alissas s'inscrit dans les dispositions de la loi SRU, du 13 décembre 2000, qui a réformé les documents d'urbanisme. Désormais, ils devront déterminer les conditions permettant d'assurer :

- un équilibre entre :

Renouvellement urbain	Préservation des espaces agricoles
Développement urbain maîtrisé	Protection des espaces naturels
Développement de l'espace rural	Protection des paysages

- Les besoins en matière :
 - D'habitat
 - D'activité économique
 - D'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général
 - D'équipements publics
- L'utilisation économe des espaces :
 - Naturels
 - Urbains
 - Ruraux
- La préservation de l'environnement et la sauvegarde du patrimoine urbain
- La prévention des risques naturels prévisibles

B - Les objectifs d'aménagement et les orientations du PADD

L'analyse du diagnostic communal nous a permis de définir plusieurs objectifs d'aménagement qui se divisent selon 5 thèmes :

- Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat
- L'aménagement des espaces publics
- Les activités économiques
- L'environnement et les paysages
- L'insertion de la déviation dans la commune

Chacun de ces thèmes sera développé et argumenté dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

- B1- Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat :

« Continuer sur une logique d'urbanisation dense »

Le diagnostic communal nous a permis de mesurer la pression foncière à laquelle est actuellement soumise la commune. La municipalité souhaite ainsi répondre à cette demande sans toutefois développer un urbanisme diffus sur son territoire mais en mettant en place une politique d'urbanisation adaptée à ses capacités techniques et respectueuse de l'environnement, de l'agriculture et des paysages.

Cette politique d'urbanisation doit ainsi permettre de trouver le juste équilibre entre une densification des secteurs déjà équipés et des actions de renouvellement urbain dans le centre-bourg.

Cette logique s'inscrit par ailleurs dans la continuité du développement urbain que la commune a connu jusqu'alors avec très peu d'étalement urbain et une politique d'aménagement sous forme d'opérations d'ensemble successives (lotissements...)

« Recoudre les trois entités du centre-bourg »

Le diagnostic a mis en avant une structure bi polaire voire tripolaire du village d'Alissas :

- Le Vieux village
- Le bas village
- Le pôle administratif (Mairie, atelier, zone de loisirs...)

L'enjeu sera alors de « recoudre » ces trois secteurs et de faciliter leurs liaisons par des opérations d'aménagement urbain et de reconquête des dents creuses.

« Développer une offre supplémentaire en logements locatifs »

Les études préliminaires ont également révélé un certain essor du marché locatif, il convient alors de mettre en place une politique de l'habitat adaptée à cette demande afin de programmer des opérations de logements locatifs ou sociaux.

« Assurer un bon niveau de confort en voirie et réseaux divers »

La municipalité se doit effectivement de prévoir une politique de l'équipement et de services qui pourra répondre aux besoins actuels et futurs des habitants, tant sur le plan qualitatif que quantitatif.

- B2- L'aménagement des espaces publics :

« Lancer un programme d'aménagement urbain du centre-bourg »

L'aménagement des espaces publics concerne essentiellement le centre-bourg. La municipalité a, par ailleurs, déjà engagé une opération d'aménagement sur le bas-village (mise en valeur du lavoir...) et souhaite continuer sur cette logique de « reconquête » des espaces publics.

« Création d'une nouvelle centralité »

La commune souhaite, en parallèle avec les opérations de renouvellement urbain, créer un nouvel espace central, où les habitants pourraient se rencontrer. La localisation idéale semble se trouver entre le pôle administratif, le vieux village et le bas village.

« Réaménagement des anciens ouvrages SNCF »

L'aménagement de l'ancienne voie ferrée représente enjeu urbain pour la commune. Effectivement, sa réutilisation à usage piéton et cyclable permettrait d'une part une utilisation sécurisée pour les promeneurs et d'autre part de former un véritable « lien urbain » entre les quartiers récents d'extension urbaine et le vieux-village d'Alissas.

- B3 - Les activités économiques :

« Besoin de diversification de la structure économique »

L'analyse du diagnostic communal a fait ressortir un besoin de diversification de la structure économique, notamment en ce qui concerne le développement du moyen-artisanat et du commerce de proximité. L'enjeu est alors de proposer des solutions en terme d'accueil de nouvelles activités.

« Permettre l'aménagement d'un petit parc éolien »

L'enjeu est de pouvoir permettre l'installation d'un projet de parc éolien, qui comprend 6 mats, dont seulement 3 seront situés sur le territoire communal d'Alissas.

- B4 - L'environnement et les paysages :

« Assurer la protection de l'environnement et des paysages »

La commune, par une politique d'urbanisation rationnelle, a été préservée d'un développement diffus de l'habitat qui aurait pu « dénaturer » le paysage et porter atteinte à l'environnement.

La municipalité souhaite continuer sur cette logique de protection en proposant un zonage adapté du territoire, notamment pour les zones naturelles et agricoles.

Les éléments du patrimoine à protéger sont :

- Les paysages à vocation agricole
- Les premiers contreforts du Coiron, situés juste au dessus de la zone AUo de la Chaussière
- Le plateau calcaire et ses points de vue
- Les deux mamelons qui surplombent le vieux village

Rappel :

L'installation d'un parc éolien sur le plateau du Coiron n'est pas incompatible avec cet objectif de protection car il concerne « le plateau du Coiron » (secteur de replat) et non « les premiers contreforts », plus sensibles et directement situés en arrière des secteurs habités.

- B5 - L'insertion de la déviation dans la commune :

« Réfléchir à la vocation des abords de la RD2 »

La RD2 qui traverse la commune d'Est en Ouest marque sensiblement le paysage communal, il convient alors de lancer une réflexion globale sur la vocation de ses abords, les aspects paysagers et les conditions de sécurité.

2 - LES CHOIX DU ZONAGE

L'analyse du diagnostic communal et du PADD nous a permis de diviser le territoire en plusieurs zones. Il s'agit effectivement de réglementer chaque secteur, en fonction des objectifs d'aménagement définis.

La commune a ainsi été divisée en quatre grands types de zone :

- Les zones urbaines (U)
- Les zones à urbaniser (AU)
- Les zones à vocation agricole (A)
- Les zones naturelles et forestières (N)

A - Les zones « urbaines » (U)

Les zones « urbaines » correspondent aux secteurs de la commune déjà équipés et urbanisés. On distingue trois sous-secteurs, un secteur UA, UB et UI.

Zone UA :

Il s'agit d'une zone à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Cette zone ne concerne que le centre-bourg et le bas-village d'Alissas.

L'ensemble constitue une unité architecturale à protéger et à mettre en valeur, ce qui explique une réglementation plus stricte de l'aspect extérieur des constructions (article UA11).

Ainsi, afin d'assurer un traitement urbain homogène du centre-bourg, des prescriptions sur les toitures, les façades et les ouvrages annexes sont définies et l'harmonie des couleurs sera la règle générale à respecter.

Zone UB :

La zone UB correspond aux secteurs urbanisés de moyenne densité, dans lesquels les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

Elle est destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre discontinu.

Les quartiers de Lous-Esclos, du Colombier, des Blaches, de la Roche, de Lauzas, de la Haute Vaneille, des Charnives et les hameaux de Lemps et du moulin de Lemps ont été classés en zone UB, étant donné leur caractère urbanisé et leur niveau d'équipement.

Zone UI :

Il s'agit de zones urbaines, à vocation d'activités artisanales ou industrielles, dans lesquelles les capacités des équipements existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

L'aménagement de la zone UI devra être compatible avec les dispositions du chapitre E du Plan d'Aménagement et de Développement Durable

Un secteur UI2 est distingué, il correspond à l'aménagement d'une petite zone d'activité située au lieu-dit « Les Charnives ». Elle est destinée aux activités de commerces et de petit artisanat, dont l'activité ne génère aucune gêne au voisinage et qui s'insère dans le bâti traditionnel.

La municipalité a effectivement souhaité différencier ces deux zones d'activité afin de favoriser l'installation du petit et moyen artisanat et diversifier l'offre.

B - Les zones à urbaniser (AUo)

Les zones « à urbaniser » se présentent comme les secteurs de développement de l'urbanisation.

Les Zones AUo sont suffisamment desservies par les équipements publics et urbanisables pendant la durée du PLU. Les voies publiques, les réseaux d'eau potable et d'électricité existants à la périphérie immédiate de la zone ont une capacité suffisante pour satisfaire les besoins des constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Les constructions sont admises soit lors de la réalisation d'une opération d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le présent règlement.

On recense 6 zones AUo sur la commune d'Alissas :

- La Chaussière
- Bauthèac
- Veronne Ouest
- Le Colombier-sud
- Le Greylas
- Laucas (à côté du cimetière)

Ces zones ont été définies en fonction des objectifs d'aménagement cités dans le PADD, elles viennent ainsi « remplir les dents creuses » et proposent des extensions « en greffe » des parties actuellement urbanisées.

Des principes d'aménagement ont été définis dans le PADD pour les principales zones AUo, ce qui présente l'avantage de pouvoir maîtriser le développement de la construction.

C - Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles regroupent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Une grande partie de la commune a été classée en zone agricole afin de protéger et d'encourager les exploitations. La plaine agricole irriguée, les premiers contreforts du Coiron et les espaces situés à l'ouest de la commune, sur le plateau du Coiron ont ainsi été classés en zone « A ».

D - Les zones naturelles (N)

Il s'agit d'une zone mixte naturelle non équipée qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique. On distingue un secteur Nh, où les constructions et réhabilitations seront autorisées, un secteur Nc, où les carrières sont autorisées et un secteur Ne, où les installations d'éoliennes seront admises.

Zone N :

La zone N concerne la majeure partie du territoire d'Alissas. Les espaces à protéger définis dans le PADD ont été classés en zone N : Les mamelons calcaires, les contreforts du Coiron, les secteurs retenus pour le programme Natura 2000 (Bricous), la quasi totalité du plateau calcaire situé dans un périmètre de ZNIEFF de type 1...

Zone Nc :

La zone Nc concerne uniquement la carrière de la Guérite. Celle-ci étant située dans un périmètre de ZNIEFF de type 1, le zonage NC reprend les limites de la carrière actuelle sans proposer d'extension.

Zone Nh :

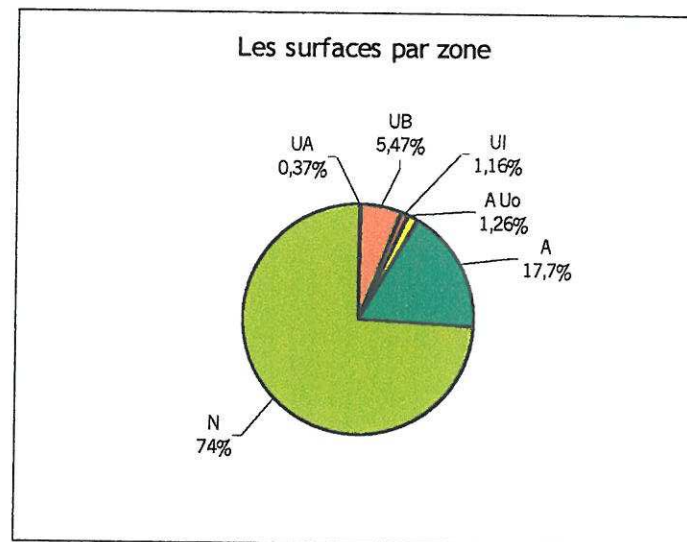
On note la présence de trois secteurs Nh, autour des hameaux de Chaumette, de la Rageasse et de Combier. Ce zonage, qui reste à proximité directe du bâti existant, a pour objectif de favoriser les opérations de réhabilitation et les petites extensions.

Zone Ne :

Un seul secteur Ne a été défini, il correspond à l'aménagement d'un parc éolien de 6 mats, dont seulement 3 mats concernent la commune d'Alissas.

E - Tableau de superficie des zones

UA	4,6	0,37%
UB	68	5,47%
UI	14,4	1,16%
AUo	15,7	1,26%
A	220	17,70%
N	920,3	74%
Total	1243 ha	100%



La majorité du territoire a été classée en zone naturelle (74%). Ensuite, ce sont les zones agricoles qui s'étalent sur la plus grande superficie (17,7 %).

Les zones à vocation urbaine ou urbanisable ne représentent que 8,3 % du territoire communal mais permettent de répondre de manière satisfaisante aux besoins de développement définis dans le PADD.

3 - INCIDENCE DU PLU SUR LE SITE ET L'ENVIRONNEMENT

A - Le paysage

La commune affiche clairement la volonté de préserver les éléments paysagers majeurs qui ont été recensés dans le PADD, en les classant en zone naturelle ou agricole :

- Plateau calcaire au nord de la commune
- Mamelons calcaires qui surplombent le village
- Paysages agricoles de la plaine irriguée
- Paysages agricoles des premiers contreforts du Coiron

En proposant une politique d'urbanisation dense et en greffe des secteurs déjà construits, la commune préserve par ailleurs la grande majorité des espaces naturels et évite le développement d'un habitat diffus.

B - Les espaces forestiers

Les grands ensembles forestiers ne seront pas menacés par la mise en œuvre du PLU. Ceux-ci ont effectivement été classés en zone Naturelle ou en zone Agricole.

C - L'assainissement et la qualité de l'eau

La commune d'Alissas a la chance de pouvoir bénéficier d'un réseau d'assainissement collectif qui couvre la très grande majorité des espaces urbanisés et à urbaniser.

Par ailleurs, pour les zones AUo qui ne sont pas totalement équipées (La Chaussière), le PADD permet un aménagement sous la procédure de PVR (Participation Voirie et Réseaux), en suivant les schémas d'intention de voirie.

Le développement de la construction ne devrait donc pas provoquer d'atteinte aux ressources en eau d'Alissas.

D - Les risques naturels

En application de la loi 85 .865 du 22 juillet 1987, relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs, le PLU doit prendre en considération l'existence des risques majeurs prévisibles et des risques technologiques afin de mettre en place un zonage cohérent du territoire.

Le risque d'inondation :

Les études hydrauliques réalisées sur les cours d'eau du Merdaric et de Fontgrand ont été prises en considération dans le zonage du PLU. Les secteurs soumis à des risques potentiels ne seront donc pas urbanisables.

Le risque incendie :

Afin de ne pas aggraver les risques, les grands massifs boisés ont été classés en zone naturelle. Par ailleurs, pour les zones constructibles, les dispositions édictées par le SDIS doivent être prises en considération, notamment pour les caractéristiques des voies d'accès et de desserte des bâtiments :

- Largeur minimum : 3 mètres
- Rayon minimum dans village : 11 mètres
- Pente maximum : 15 %

D'une manière générale, l'article R 111-4 du code de l'urbanisme sera appliqué pour ce qui concerne les conditions de desserte et d'accès au terrain ainsi que l'article R 111-2 : « *le permis de construire (...) peut être refusé si les conditions (...) sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique* »