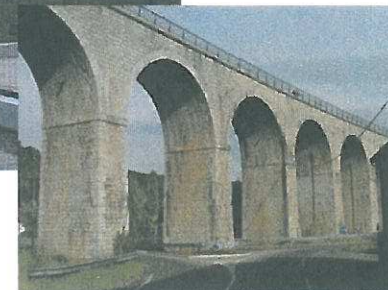


3

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
LES ORIENTATIONS GENERALES



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



Le Maire,

SOMMAIRE

Le présent PADD se présente en deux sections :

- Section 1 : Les orientations du PADD
- Section 2 : Les propositions d'aménagement
 - o Le développement de l'urbanisation et la politique de l'habitat
 - o L'aménagement des espaces publics
 - o Les activités économiques
 - o L'environnement et les paysages
 - o L'insertion de la déviation dans la commune

SECTION 1 : LES ORIENTATIONS DU PADD

AVANT PROPOS

La loi du 13 décembre 2000, dite loi SRU, a réformé les documents d'urbanisme. Ainsi, les Plans d'occupations des sols (POS) vont être progressivement remplacés par les Plans locaux d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fait partie des éléments nouveaux à intégrer dans le PLU, son objectif est la définition des orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune et de justifier ses dispositions.

Ce nouveau document permet de passer d'un « urbanisme réglementaire » trop ancré dans la pratique du zonage à un « urbanisme de projet » plus flexible.

Le PLU ne se présentera alors plus comme un simple outil réglementant le droit des sols, mais comme un projet d'urbanisme adapté aux besoins des politiques de renouvellement urbain et porteur d'un véritable projet urbain.

Afin d'adapter le développement de l'urbanisation aux capacités réelles de construction des communes (réseaux, services publics ...) et de respecter le concept de développement durable, le PADD devra également fixer les conditions d'aménagement et d'équipement des zones à urbaniser ouvertes (AUo) du PLU.

LES ORIENTATIONS GENERALES :

Après une analyse du diagnostic communal, la municipalité a décidé de se pencher sur les thèmes suivants pour l'élaboration de son PADD :

- 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

SECTION 2 : LES PROPOSITIONS D'AMENAGEMENT

A - LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION ET LA POLITIQUE DE L'HABITAT

Le diagnostic communal nous a confirmé la forte pression foncière à laquelle est actuellement soumise la commune d'Alissas.

La commune 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 (rénovation- réhabilitation).

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

La municipalité doit également 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.

Etant toutefois consciente de l'essor démographique actuel et de ses répercussions en terme de niveau d'équipement et de services, la municipalité souhaite fixer un seuil approximatif de population à ne pas dépasser, aux alentours de 1500 habitants.

La commune compte aujourd'hui 1100 habitants, ce qui lui laisse encore une marge de développement relativement importante.

A1. La densification urbaine :

« Continuer sur une logique d'urbanisation dense »

La densification sur la commune d'Alissas concerne essentiellement les quartiers d'extension urbaine situés au sud du centre-bourg, derrière les deux mamelons calcaires qui surplombent le village.

Il s'agit du secteur Vaneille-La Chaussière, qui jusqu'à présent s'est développé de façon relativement dense par une succession d'opérations d'aménagement (lotissement, habitat groupé social...).

La commune souhaite continuer sur cette logique, qui présente plusieurs avantages :

- Economie de l'espace
- Préservation de l'environnement et des paysages
- Rentabilisation des équipements publics mis en place
- Maîtrise des formes urbaines et des constructions

Ce secteur représente ainsi une réserve foncière intéressante et devrait permettre de répondre à la demande d'installation sur la commune, pour les 5 à 6 prochaines années.



Urbanisation dense - quartier Vaneille

Secteur situé au Sud et à l'ouest de la colline du Greylas :

Actuellement, il s'agit d'une zone de transition entre le vieux village et les quartiers d'extension urbaine. Ce secteur devra suivre le même type de développement que sur le secteur Haute-Vaneille.

Quartier la Chaussière :

Le développement de l'urbanisation se fera par l'Ouest, le long de la route qui monte au hameau de Chomette. Une limite de l'urbanisation sera toutefois à prévoir, en fonction d'une part de la capacité de desserte en eau potable et d'autre part afin de protéger le paysage des premiers contreforts du Coiron.

L'urbanisation de ce secteur pourra également se faire sous la procédure PVR (participation Voirie et Réseaux).

Quartier Haute Vaneille :

Ce quartier s'est développé selon plusieurs opérations d'aménagement, il reste toutefois quelques possibilités de construction au nord des lotissements. Un désenclavement de ce secteur est par ailleurs en cours de réalisation (PVNR).

Au sud de ce secteur, au lieu-dit « Les Charnives » il reste également quelques terrains susceptibles d'être urbanisés.

Quartier Haute Vaneille Sud :

Ce secteur se situe en limite de la zone agricole, il pourra être urbanisé après un aménagement d'ensemble. Cette zone semble représenter le réservoir d'urbanisation de la commune à moyen et long-terme.

La mise en place d'une nouvelle voirie (bouclage) semble toutefois nécessaire afin de compléter le système circulatoire actuel.

Sur la partie nord de la commune (plateau calcaire) :

Deux zones résidentielles se sont développées : Lous Esclos et Fontgrand-L'Esclopier. Ces deux quartiers qui se terminent en impasses ne semblent plus présenter de possibilités d'extension. L'urbanisation se fera alors dans les « dents creuses » restantes (zone au sud du Colombier)

Les Hameaux d'Alissas :

Des possibilités de constructions seront également admises autour de chaque hameau, dans la limite des capacités techniques d'aménagement (réseau AEP - Assainissement...).

Après une étude du niveau d'équipement, seul le hameau de Lemps semble pouvoir se développer, sans empiéter sur la zone agricole. Son développement par le nord semble alors le plus approprié.

Il convient également de prendre en compte les périmètres de protection autour de la bergerie et de son stockage.

Rappel :

L'urbanisation et surtout le nombre de nouvelles constructions sera directement lié à la capacité en adduction d'eau potable (AEP), notamment par rapport aux limites actuelles des deux réservoirs de la Roche et de la Rageasse.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Vocation du territoire

LEGENDE:

 Espaces urbanisés

 Développement de l'urbanisation à prévoir

Zone naturelle à préserver

- ZNIEFF de type I
- Zone calcaire et pentue
- Paysage à préserver

RENOUVELLEMENT URBAIN

- Créer un lieu de centralité
- Activité commerciale à renforcer
- Aménagement des espaces publics

DENSIFICATION URBAINE

- Réserve foncière à court et long terme
- Densification de l'habitat existant à prévoir
- Schémas d'organisation à prévoir

Zone naturelle à préserver

- ZNIEFF de type II recensée
- Sites Natura 2000
- Zone très pentue
- Paysage sensible

Zone à vocation agricole

- Maintien de l'activité agricole
- Maintien du paysage agricole
- Zone à préserver



A2. Le renouvellement urbain :

« recoudre les trois entités du centre-bourg »

Le renouvellement urbain consiste à «faire la ville sur la ville », en travaillant sur l'existant. La commune d'Alissas présente de nombreuses possibilités en terme de réutilisation de bâtiments existant, bien que le nombre de logements vacants recensés en 1999 soit faible (8 logements seulement).

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.

Sur le centre-bourg, la logique urbaine sera donc uniquement axée sur les possibilités d'aménagement de secteurs résiduels (entre la Mairie et le Cimetière notamment), et non sur un principe de développement de l'urbanisation.

Le développement du centre-bourg semble effectivement limité par quatre facteurs principaux :

- La zone inondable du Merdaric
- La déviation au Nord
- Les Mamelons calcaires au sud
- Les vues paysagères sur le village depuis la déviation.

→ Voir partie « aménagement des espaces publics »

A3. La politique de l'habitat :

« développer une offre supplémentaire en logements locatifs »

La demande en logement locatif sur la commune est réelle, l'offre en revanche ne semble plus adaptée. Il convient alors d'étudier la mise en place de petits programmes locatifs sur la commune. Ces programmes pourraient éventuellement venir remplir certaines « dents creuses » à proximité du centre-bourg.

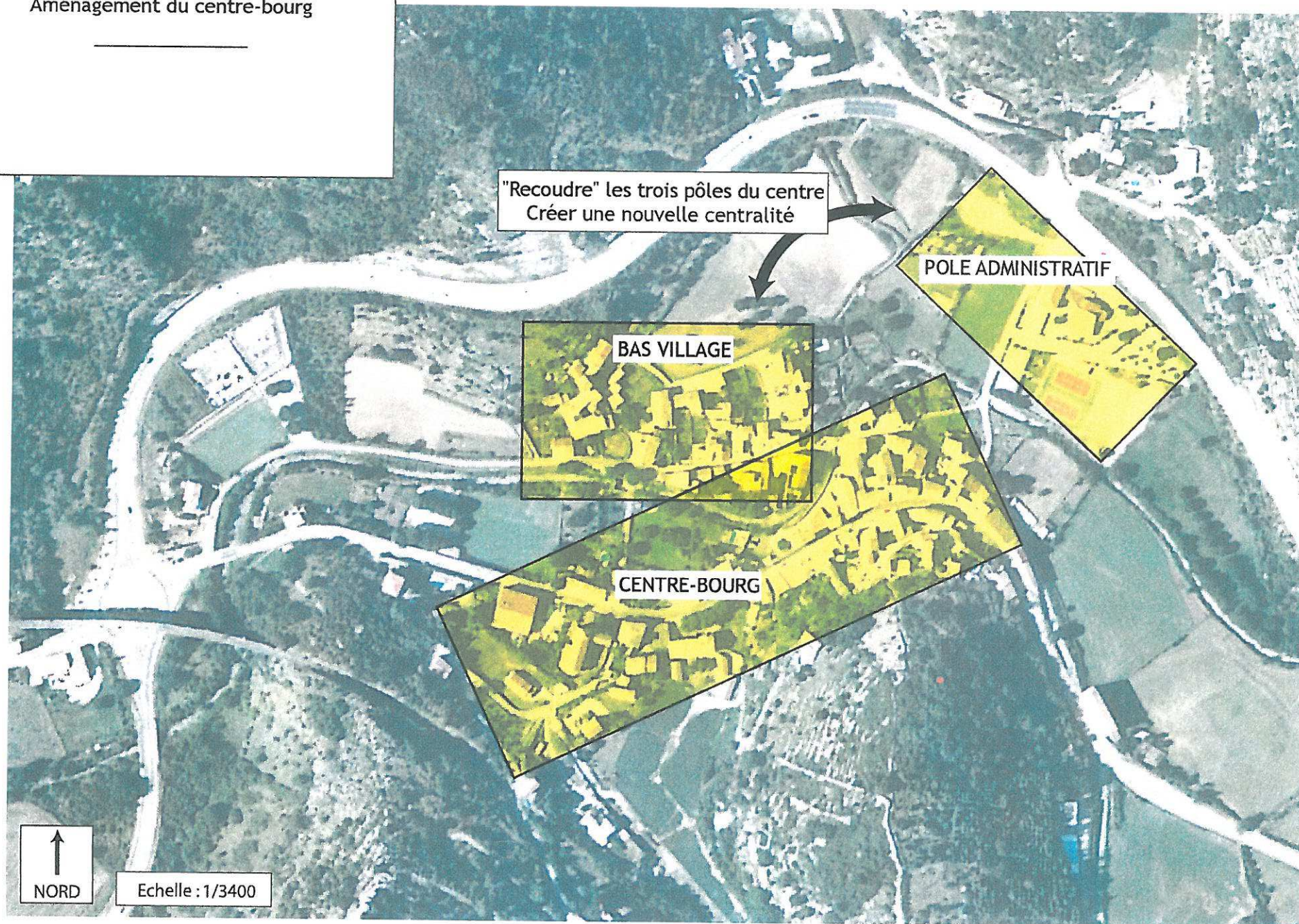
La commune souhaite ainsi pouvoir proposer une offre en locatif, qui soit adaptée à la demande actuelle et située à proximité du centre-village. Une telle localisation pourrait effectivement participer à la redynamisation du village.

En parallèle avec le renouvellement urbain, il serait également envisageable de programmer des opérations de réhabilitation des logements du centre-village. Ce qui aurait pour effet d'amorcer le développement du marché locatif (incitation par le système des OPAH, opérations façades...).

Un projet est actuellement en cours de réalisation, il concerne l'implantation de plusieurs logements à caractère social, au lieu-dit le Greylas. Cette opération cadre alors idéalement avec les objectifs précités.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Aménagement du centre-bourg



A4. La politique d'équipement et de services :

« Assurer un bon niveau de confort en Voirie et Réseaux Divers »

L'accueil de nouveaux habitants sur la commune pose évidemment la question de l'adéquation des équipements et des services.

La commune, sur ce point, semble pouvoir répondre aux différentes attentes en terme de service de proximité (écoles...) et sa localisation, à proximité immédiate de Privas, la place dans une situation relativement confortable.

En revanche, la commune souhaite se pencher plus précisément sur le niveau d'équipement des quartiers et le « confort » en Voirie et réseaux divers :

- Accessibilité des quartiers
- Largeur de voirie
- Possibilités de stationnement
- Réseau d'eau potable suffisamment calibré
- Eclairage public
- ...

Le développement de l'urbanisation, se faisant par des opérations d'aménagement, (lotissement, lotissement à caractère social, procédure de PVNR...) présente l'avantage de pouvoir plus facilement proposer un bon niveau d'équipements et de réseaux.

B - L'AMENAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

B1. 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.

Le diagnostic a mis en avant l'important potentiel dont dispose la commune :

- Lavoir
- Ponts sur le Merdaric
- Ruelles étroites
- Passages piétons
- Escalier qui gravit la colline
- ...

L'enjeu est donc de continuer sur la logique d'aménagement entreprise sur le bas village. Il conviendra en revanche de proposer une continuité dans les actions entreprises sur le village, notamment au niveau des matériaux utilisés, de la signalétique, du mobilier urbain...

L'aménagement urbain ne se fait pas à l'échelle de l'îlot mais à l'échelle du centre-bourg tout entier.

L'usager devrait alors retrouver une certaine cohérence dans le traitement urbain.



Escalier qui gravit la colline, à réaménager notamment dans le cadre de la valorisation de la colline du Greyas et de la connexion avec l'ancienne voie SNCF.



Le village-rue : le côté linéaire peut être mis en avant par un traitement des façades et par la mise en place d'un mobilier urbain adapté qui pourrait compléter l'aménagement de la rue

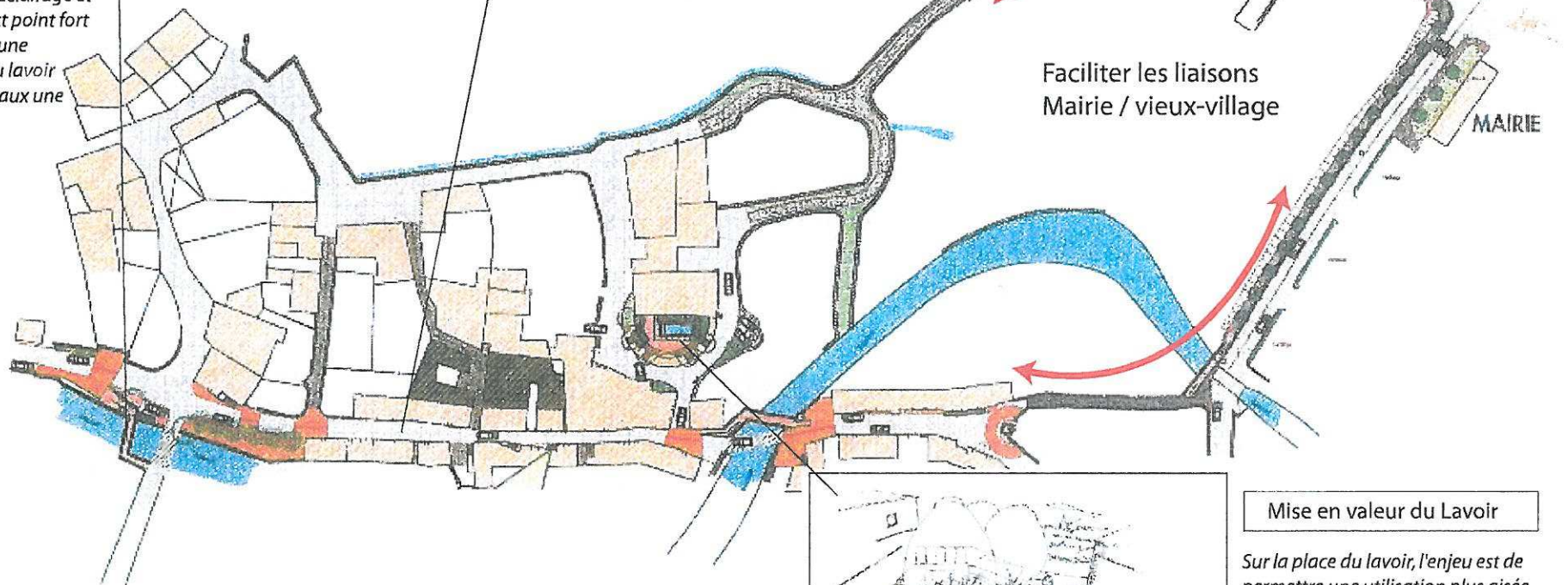
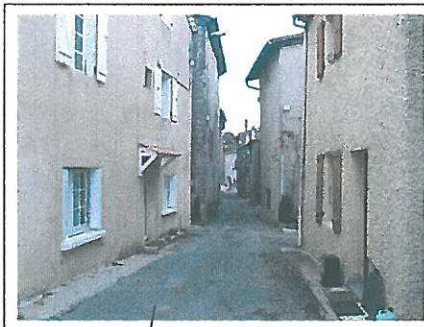
L'AMENAGEMENT DU BAS-VILLAGE

Les ponceaux



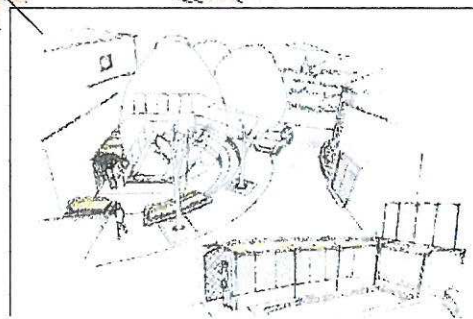
L'étude met l'accent sur l'éclairage et surtout l'éclairage indirect point fort du projet, en permettant une "mise en scène" autour du lavoir et en donnant aux ponceaux une ambiance particulière

Aménagement de la Basse-rue



Faciliter les liaisons
Mairie / vieux-village

Mise en valeur du Lavoir



Sur la place du lavoir, l'enjeu est de permettre une utilisation plus aisée de l'espace et de lui redonner toute sa fonction originelle comme élément structurant. Le lavoir sera mis en valeur par des aménagements tels que pergola, avec plantes, fresque...

"le thème de l'eau fut le fil conducteur des différents débats et réunions. L'enjeu étant: A partir de la mise en valeur du lavoir et l'aménagement de sa place; une valorisation du bas-village: Basse rue et ponceaux en accentuant les liens existants avec la Mairie par un cheminement piétonnier de qualité"

B2. 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.

Un aménagement urbain de ce secteur avec éventuellement la création d'un bâtiment pluri-fonctionnel (logement et commerces en rez de chaussée) pourrait alors permettre de « lier » les trois entités du centre-bourg.

La parcelle communale qui se situe à l'ouest de la Mairie, pourrait accueillir ce type d'aménagement. La partie sud de la parcelle, située en zone inondable serait alors utilisée pour la mise en place d'une nouvelle place et de quelques places de stationnement supplémentaires.

Une telle politique d'aménagement permettrait :

- De lier les trois entités du centre-bourg
- De constituer un nouveau lieu de centralité
- De proposer des places de stationnement supplémentaires
- De proposer des locaux pour le développement du petit commerce

Par ailleurs cet aménagement viendrait compléter visuellement un secteur où plusieurs bâtiments se juxtaposent (Mairie, Atelier communal...) sans réel effet de cohérence et de continuité urbaine.

B3. Prévoir un projet d'aménagement d'ensemble :

La zone, comprise entre le secteur administratif et le cimetière, se présente comme un espace de transition sensible entre la déviation et le vieux village qui mérite une attention toute particulière.

L'aménagement de cette zone ne doit pas se faire au « coup par coup » mais dans une logique d'ensemble où de nombreux critères seront pris en compte (liaisons viaires et piétonnes avec le vieux village et le pôle administratif, insertion paysagère et architecturale des constructions...).

Cet aménagement doit notamment répondre à plusieurs impératifs :

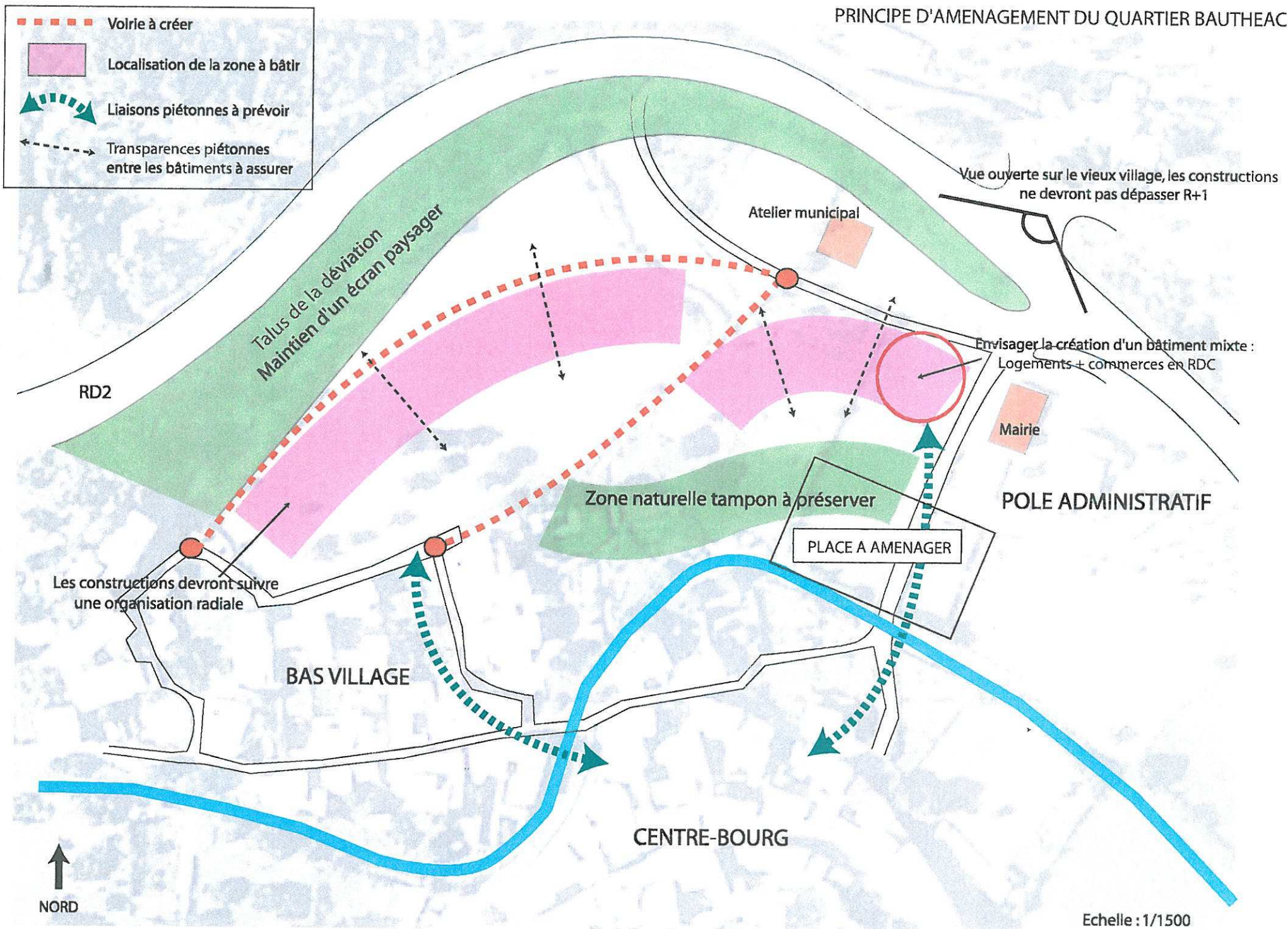
- Préservation d'une zone « verte » tampon, afin que les constructions ne viennent pas perturber l'un des plus jolis points de vue sur le village, avec en premier plan, le cours d'eau, ses petits ponts, ses berges et le vieux village en arrière plan.
- Continuer sur une organisation radiale du village. L'une des qualités d'Alissas est effectivement son inscription autour et au pied d'un relief et à l'intérieur d'un anneau défini par le Merdaric. Cette organisation radiale doit être préservée. La zone à urbaniser doit ainsi se développer en « croissant » à partir des ateliers municipaux.
- Assurer des liaisons avec le vieux et le bas village, par l'aménagement de cheminements et de passerelles. Ces équipements de « soudure » seront ainsi le prétexte à de très belles promenades. A ce sujet, les ouvrages de passage en béton sur le Merdaric méritent de ne pas être transformés.

L'urbanisation de cette zone devra donc respecter le schéma d'aménagement annexé au présent PADD.

Le règlement de cette zone sera également fonction des critères définis par le schéma d'aménagement et permet de fixer la hauteur maximale à R+1.

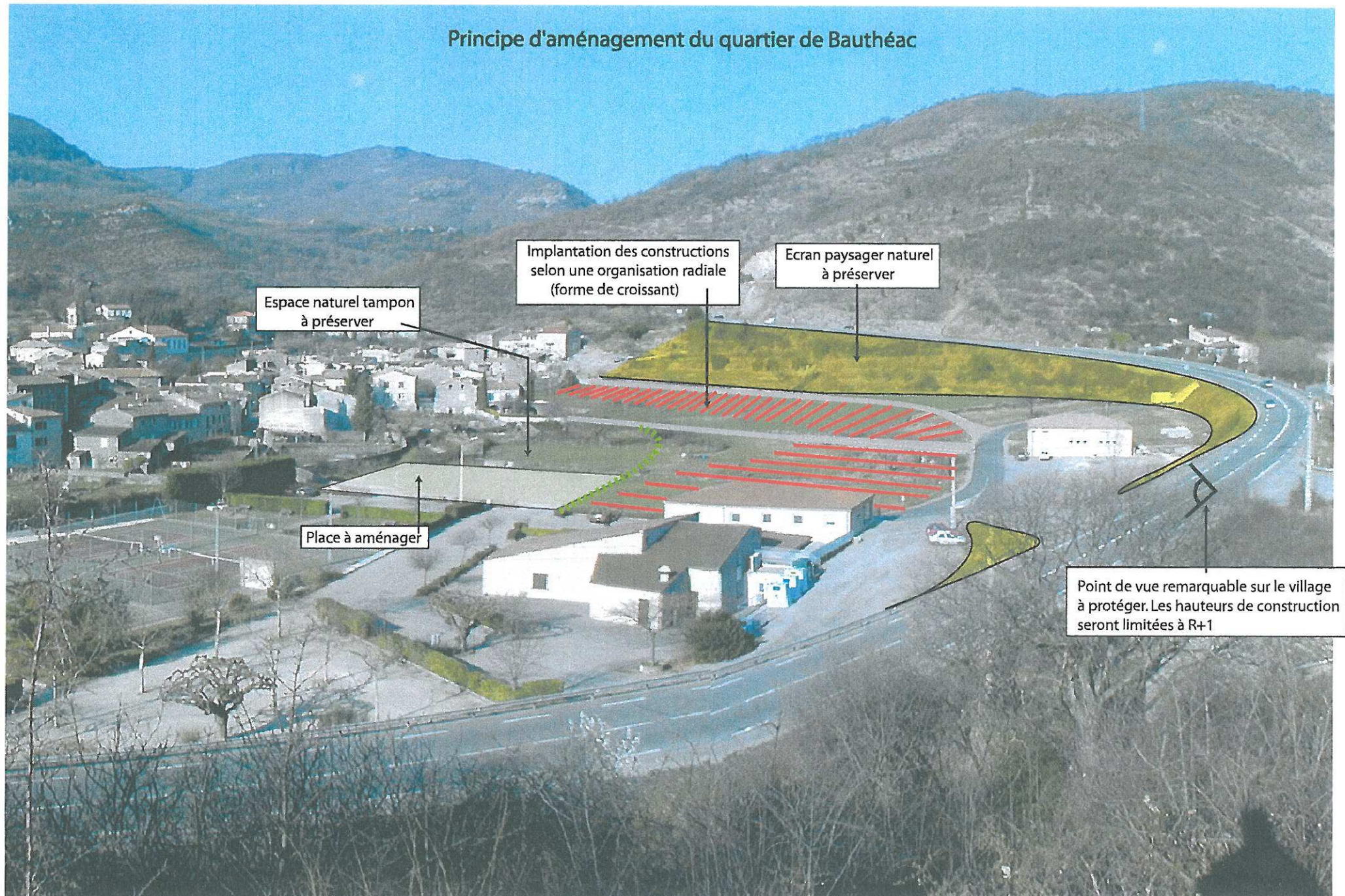
PRINCIPE D'AMENAGEMENT DU QUARTIER BOUTHEAC

- Voie à créer
- Localisation de la zone à bâtir
- Liaisons piétonnes à prévoir
- Transparences piétonnes entre les bâtiments à assurer



Echelle : 1/1500

Principe d'aménagement du quartier de Bauthéac



B3. 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.

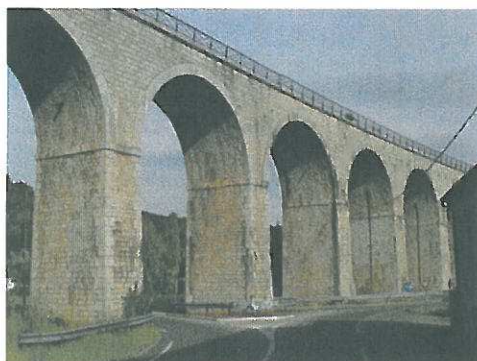
L'aménagement de cette voie pourrait par ailleurs se faire en parallèle avec la valorisation des éléments naturels de la commune, notamment par des liaisons avec des cheminements piétons sur les mamelons calcaires...

Le viaduc se présente également comme un élément fort du patrimoine ferroviaire, Il convient alors de le considérer comme un véritable monument et non comme un simple ouvrage d'art.

Il joue aussi le rôle de « porte » entre Alissas et Privas. Rôle qui pourrait être mis en valeur.



Etat actuel de l'ancienne voie ferrée



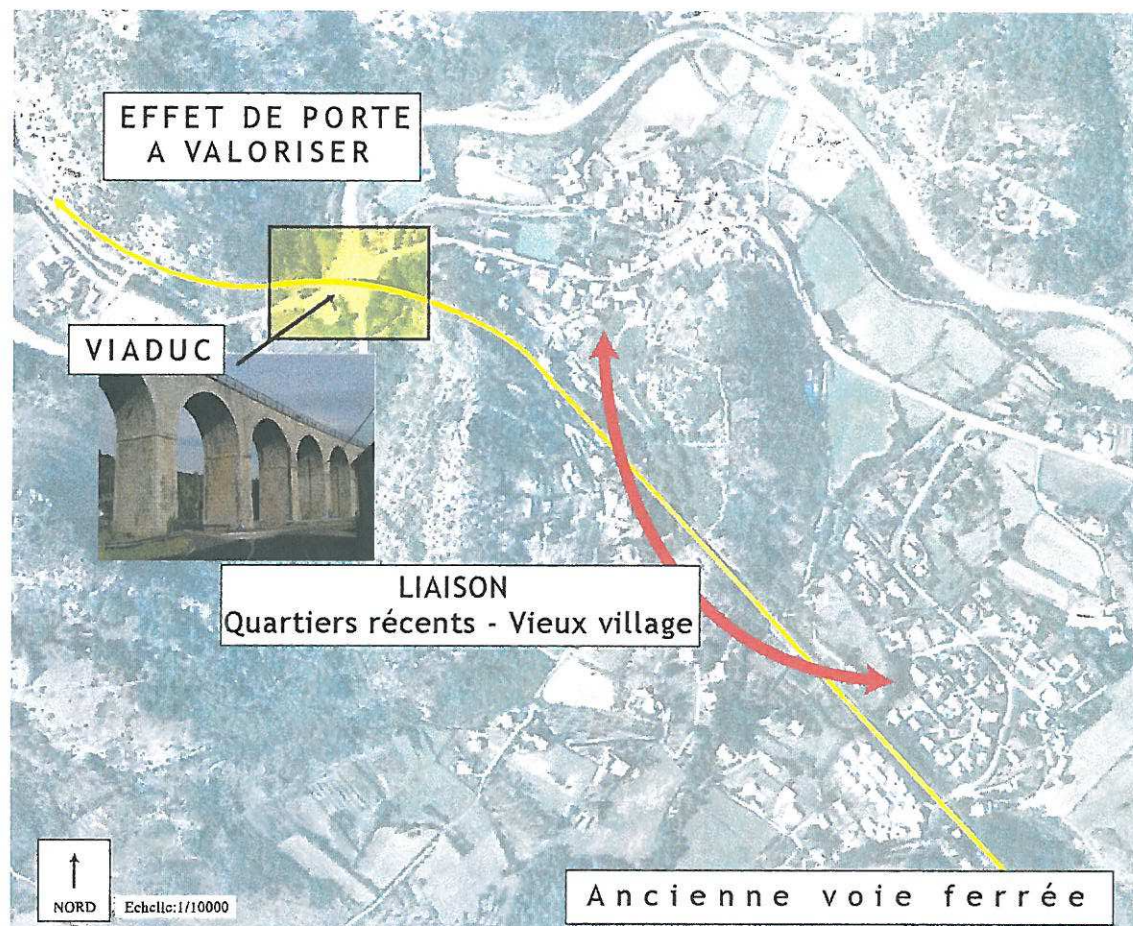
Le viaduc

Ce projet de réhabilitation de l'ancienne ligne SNCF pourrait, par ailleurs, être étudié à l'échelle intercommunale. L'enjeu serait alors de faciliter les liaisons internes de la commune mais également celles avec les communes voisines (Chomérac et Privas).

Les accès aux services et activités de Privas (lycées, collèges, zones sportives, zone du lac...) par des moyens de déplacement autres que motorisés seraient alors facilités, sécurisés et même incités.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Aménagement des ouvrages SNCF



C - LES ACTIVITES ECONOMIQUES

C1. Besoin de diversification 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.

Les commerces de proximité :

L'implantation de petits commerces de proximité aux environs directs du centre bourg permettrait effectivement de compléter la structure commerciale d'Alissas et de renforcer l'attrait du vieux village. Il convient alors de coupler ce projet à l'aménagement général de la zone située à proximité directe de la Mairie.

Le développement du moyen artisanat :

La zone d'activité d'Alissas, située en limite de la commune de Privas ne présente aujourd'hui plus de possibilités de nouvelles implantations. La municipalité souhaite cependant créer une offre en « moyen-artisanat » et aménager une nouvelle zone à vocation d'activité, de taille plus réduite que celle qui existe actuellement. Plusieurs sites pouvant accueillir cette zone ont été étudiés :

- Un secteur en croissant le long de la RD2, au pied de la falaise calcaire dominée par la statue de la vierge (en extension de la zone d'activité existante)
- Un secteur situé en contre-bas du croisement RD2/D2d, concerné en majeure partie par la zone inondable du Merdaric
- Un secteur situé au lieu-dit les Charnives, en continuité du garage Renault, le long de la D2d.

La première proposition présente plusieurs inconvénients : Impact important dans le paysage, au débouché d'un virage offrant à terme un premier plan de constructions industrielles à un élément fort du paysage (le mamelon calcaire) et au repère symbolique de la commune ; accès difficile nécessitant de créer une voie d'accès et enfin terrain pentu impliquant d'importants terrassements qui, par ailleurs, rendraient encore plus visibles les constructions.



Secteur sensible situé sous le mamelon calcaire

La deuxième proposition ne présente pas d'inconvénients majeur du point de vue de son impact dans le paysage, cette zone étant située en contre-bas de la déviation d'Alissas. En revanche, ce secteur est concerné par le risque d'inondation du Merdaric. Une étude hydraulique et géotechnique complémentaire, réalisée par le bureau d'étude BRL ingénierie, nous a cependant permis de définir le tracé de la zone inondable en projetant l'aménagement d'un bassin de rétention en amont, au lieu-dit Paillès.

L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur sera donc conditionnée par :

- La réalisation des travaux nécessaires pour sécuriser la zone (bassin de rétention...)
- L'aménagement d'une liaison sécurisée avec la déviation (prévoir éventuellement un giratoire)
- Une étude d'insertion paysagère et environnementale de l'ensemble de la zone (Le secteur étant concerné par l'application de la loi Barnier)

En l'état actuel, la zone sera classée en zone naturelle soumise à un risque d'inondation.

La troisième proposition, au lieu-dit les Charnives, permet en revanche de créer une petite offre en terrain constructible à vocation d'activité et d'accueillir à court terme quelques entreprises. Ce secteur présente par ailleurs l'avantage de se situer à proximité directe de la RD2 et dans la continuité du garage Renault, le long de la voie d'accès au centre-bourg.

L'aménagement d'une petite zone d'activité semble donc raisonnable puisqu'une construction de type industriel et commercial s'y est déjà implantée, que les terrains sont directement accessibles depuis la route et bien équipés et enfin que cette voie n'est pas l'accès principal de la commune avec un site sensible à protéger.

La présence d'habitations dans un environnement proche nécessitera néanmoins de soigner les constructions et leurs abords. Il convient effectivement d'assurer l'insertion des projets dans l'environnement et le paysage, afin de ne pas dénaturer cette « entrée de ville ». Le règlement du PLU sera donc différent dans ce secteur que dans la zone d'activité actuelle, la vocation étant clairement tournée vers le petit et moyen artisanat et non vers l'activité industrielle.



Garage Renault

C2. Projet de parc éolien :

Le projet se localise en limite Ouest de la commune, sur la partie montagneuse du Coiron (3 mats). Il concerne également la commune de Rochessauve. Ce projet n'est pas incompatible avec la volonté de préserver les paysages des premiers contreforts du Coiron, car il se situe sur le plateau du Coiron et non sur les premières pentes, les plus sensibles, du Coiron.

Il conviendra de prendre en compte ce projet pour la délimitation du zonage, le règlement du PLU devant pouvoir accepter ce type d'installations.

Ce projet ne se localise pas dans un secteur d'habitation dense et ne devrait pas provoquer d'atteinte ou de nuisances majeures. Les premières habitations se situent à 500 m (La Coutelle Basse) et 750 m (hameau de Combier).

Une étude d'insertion paysagère sera néanmoins indispensable pour définir plus précisément le projet.

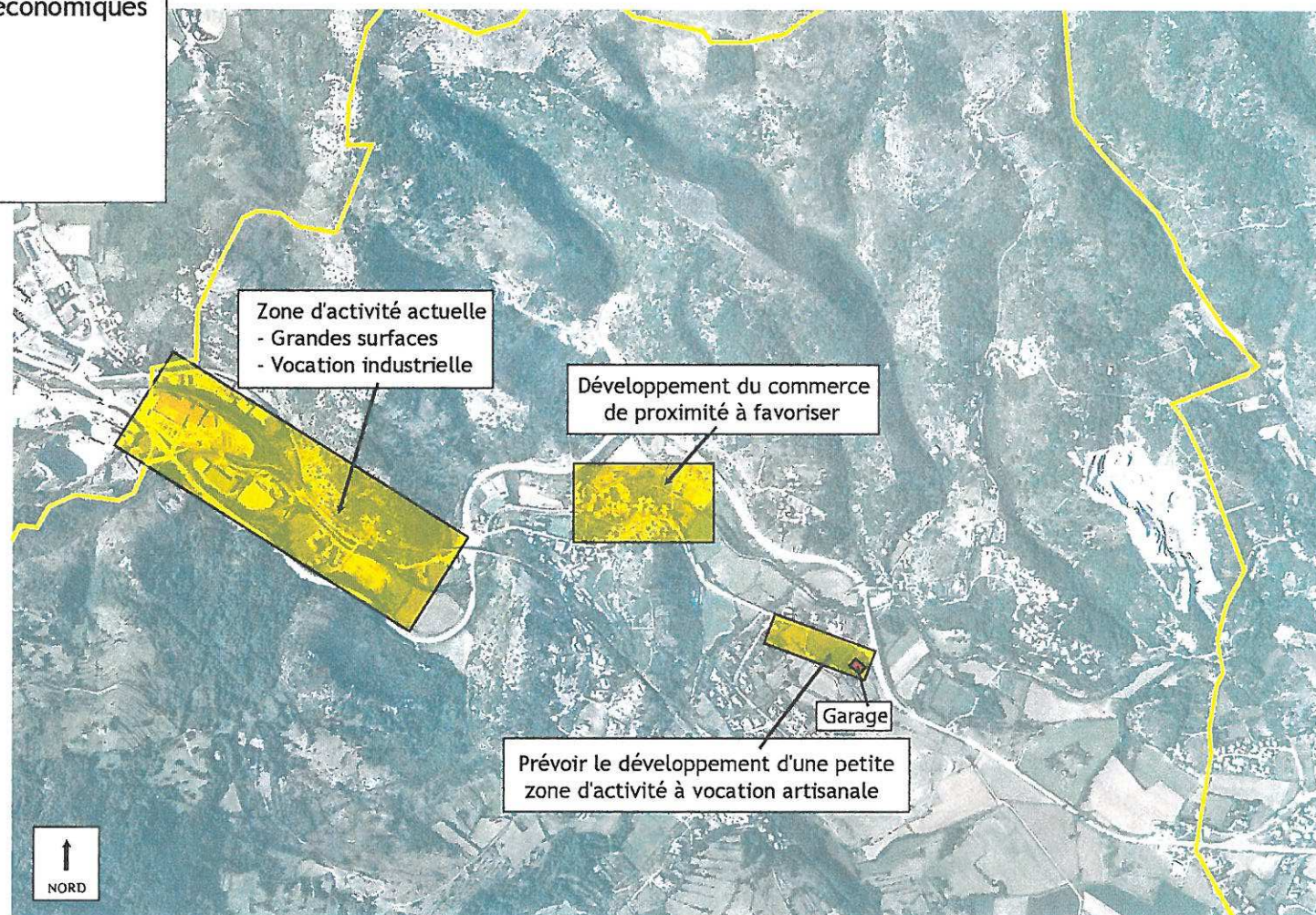
C3. La Carrière de la Guérite :

La carrière qui se situe sur le début du plateau calcaire nord et à l'extrême est de la commune est comprise dans le périmètre de la ZNIEFF de type 1 « Gras de Privas, serre du Gouvernement ».

La carrière, déjà existante lors du classement en ZNIEFF, devra être classée dans une zone de richesse naturelle où l'on autorise l'activité de carrière. En revanche, le zonage devra se limiter à la carrière existante et ne pas prévoir d'extension de celle-ci.

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Diversification des activités économiques



D - L'ENVIRONNEMENT ET LES 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 et valoriser recensés sont :

D1. Les paysages à vocation agricole :

Le classement en zone agricole sera impératif, il permettra de maintenir ces paysages typiques, notamment en entrée de commune « Est » et sur les premiers contreforts du Coiron.

Le paysage agricole « vu » depuis la déviation devra également être maintenu, il participe pour une grande part à l'identification de la commune. C'est effectivement le premier paysage que l'on rencontre lorsque l'on accède à la commune depuis Chomérac et la vallée du Rhône.



D2. Les premiers contreforts du Coiron :

Les premiers contreforts du Coiron représentent un ensemble naturel très sensible. La configuration d'Alissas le place en arrière-plan permanent du paysage communal.

Son maintien à l'état naturel semble donc indispensable et l'urbanisation ne devra pas se développer au delà d'une certaine altitude (300 mètres environ).

Il s'agit d'éviter une urbanisation de ces pentes, qui modifierait sensiblement et durablement le paysage communal.

Pour ce qui concerne l'implantation d'éoliennes, celles-ci se situent sur la partie de « replat » du Coiron (plateau) et non sur les contreforts...



Les premiers contreforts vus depuis la plaine agricole.

D3. Le plateau calcaire et ses points de vue :

Le plateau calcaire, qui se situe au Nord de la commune se présente également comme un ensemble naturel et paysager sensible.

Les points de vue depuis ce plateau sont impressionnants, notamment sur le début du massif alpin.

Une urbanisation de type résidentielle s'est développée sur le bas de versant. Aujourd'hui ces quartiers ne présentent plus de possibilités d'extension, en raison d'une part de la configuration de la voirie (cul de sac) et de la volonté de préserver cet ensemble naturel.

Des actions de mise en valeur sont alors envisageables notamment par l'aménagement de chemins de découvertes.



Le plateau calcaire et ses points de vue

D4. Les deux mamelons qui surplombent le vieux village :

Une particularité du village d'Alissas est d'être surplombé par deux mamelons calcaires.

Ces « marques naturelles » participent à l'identification du village et jouent un rôle de coupure d'urbanisation. D'un côté de la colline du Greylas, se trouve le vieux village et de l'autre les quartiers d'extension urbaine.

Le mamelon « ouest » se présente par ailleurs comme un repère géographique visible et très nettement identifiable, puisqu'il se situe dans l'axe du goulet qui fait communiquer Privas avec la vallée du Rhône.



Des actions de mise en valeur pourraient alors être entreprises et mises en relation avec l'aménagement des cheminements piétons d'Alissas.

Un chemin communal pourrait ainsi être élargi au sommet de la colline du Greylas et aboutir sur un promontoire. La liaison avec le centre-bourg est également possible par les escaliers qui aboutissent sur la rue principale.

Ce type d'action serait à mettre en relation avec la réhabilitation de l'ancienne voie ferrée (voir plan).

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Mise en valeur des mamelons calcaires

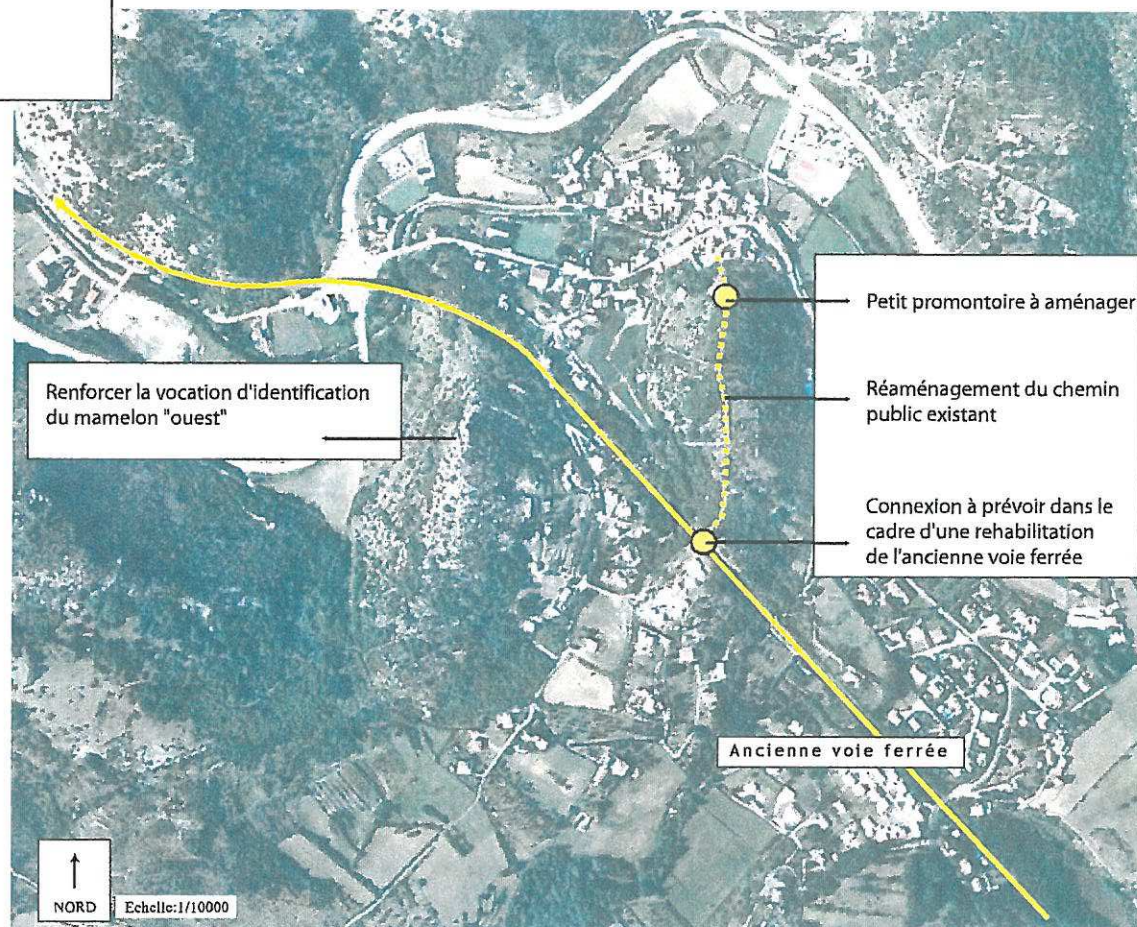
Mise en valeur du rôle identificateur des mamelons
exemple d'action



Simulation d'une illumination du mamelon Ouest
depuis la commune de Privas

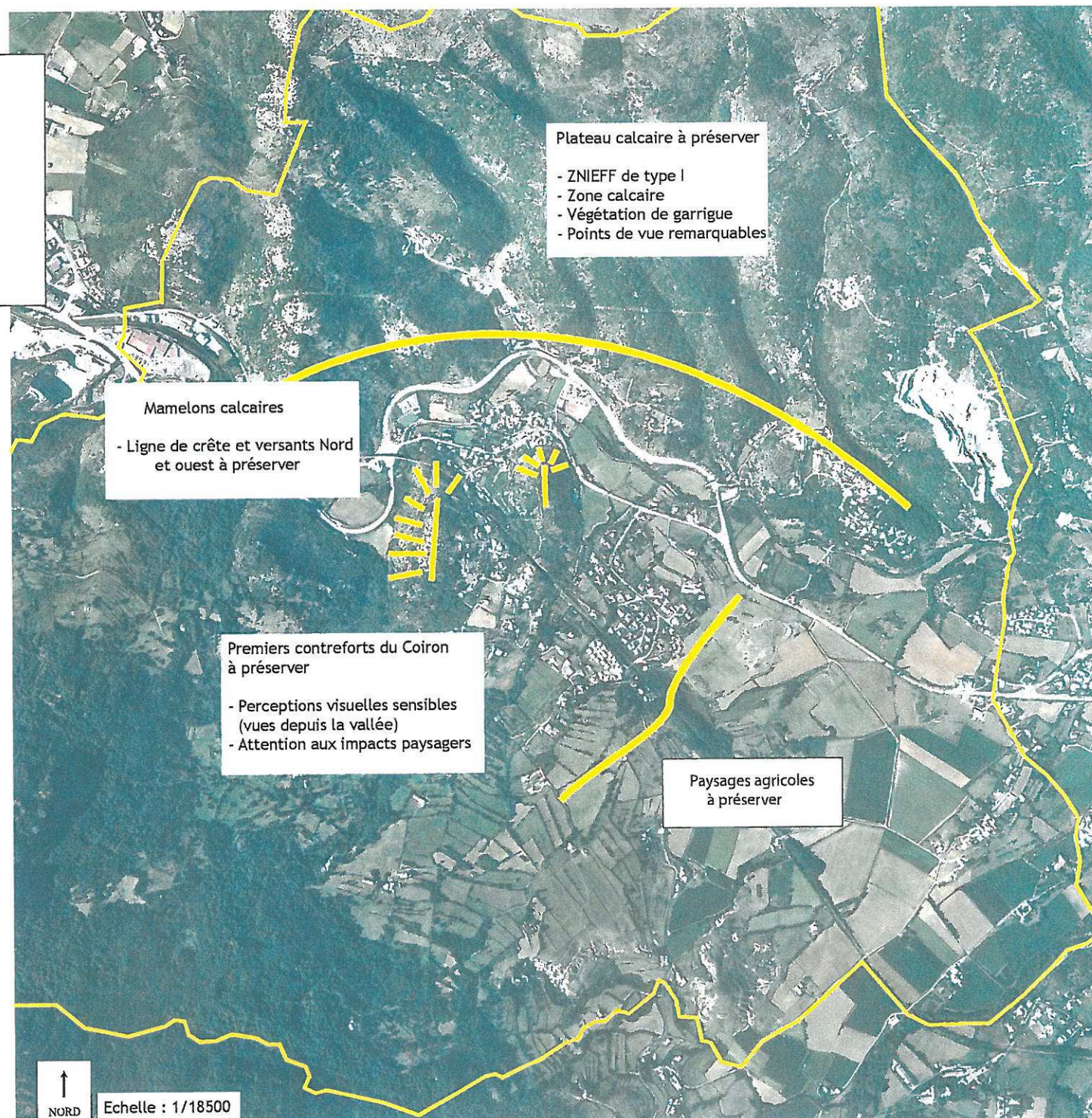
PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

Les mamelons calcaires



PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

L'environnement et les paysages



D5. Prise en compte des zones inondables et des risques naturels :

Le risque d'inondation :

La principale zone inondable d'Alissas est celle du ruisseau Merdaric. Le Plan Local d'Urbanisme doit la prendre en considération pour l'élaboration du zonage et du règlement.

Par ailleurs, la mise en place d'un bassin de rétention au sud de la zone d'activité modifiera sensiblement les limites des zones inondables. Le Plan Local d'Urbanisme pourra alors faire l'objet d'une modification lorsque les travaux d'aménagement du bassin de rétention seront réalisés.

Une étude hydraulique a également été réalisée sur le ruisseau de Fontgrand qui détermine un secteur inondable le long du cours d'eau avant sa confluence avec le Merdaric.

Le risque incendie :

Afin de limiter et de ne pas aggraver les risques incendies, les grands secteurs boisés seront classés en zone inconstructible et les zones où la construction se développera devront présenter des caractéristiques suffisantes et satisfaisantes de lutte contre les incendies (accès des engins de lutte contre l'incendie, réseau d'eau suffisamment calibré, poteaux incendies, réserve incendie...)

E - L'INSERTION DE LA DEVIATION DANS LA COMMUNE

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. (voir carte des contraintes)

Cette loi sur « les entrées de ville », le plus souvent nommée « Loi Barnier », est une application de l'article 52 de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

L'intervention du législateur permet aujourd'hui de promouvoir une urbanisation de qualité dans des espaces trop souvent maltraités faute d'une réflexion d'ensemble. La novation consiste à subordonner les possibilités d'urbanisation le long des voies principales à l'existence d'un projet urbain intégré au document d'urbanisme.

L'interdiction de construire à défaut d'une réflexion d'ensemble, se veut donc une incitation à développer la qualité des entrées de ville, et non pas à maintenir l'inconstructibilité de ces espaces.

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.

La commune d'Alissas souhaite ainsi engager une réflexion sur plusieurs thèmes :

- La vocation des abords de la voie (équipement public, habitat, stationnement...)
- La valorisation des abords de la voie
- Impact visuel et traitement paysager
- L'ordonnancement des espaces libres et des plantations
- Le contrôle de l'urbanisation
- La desserte des quartiers actuels et futurs
- La sécurisation de la déviation

Délimitation des sections étudiées :

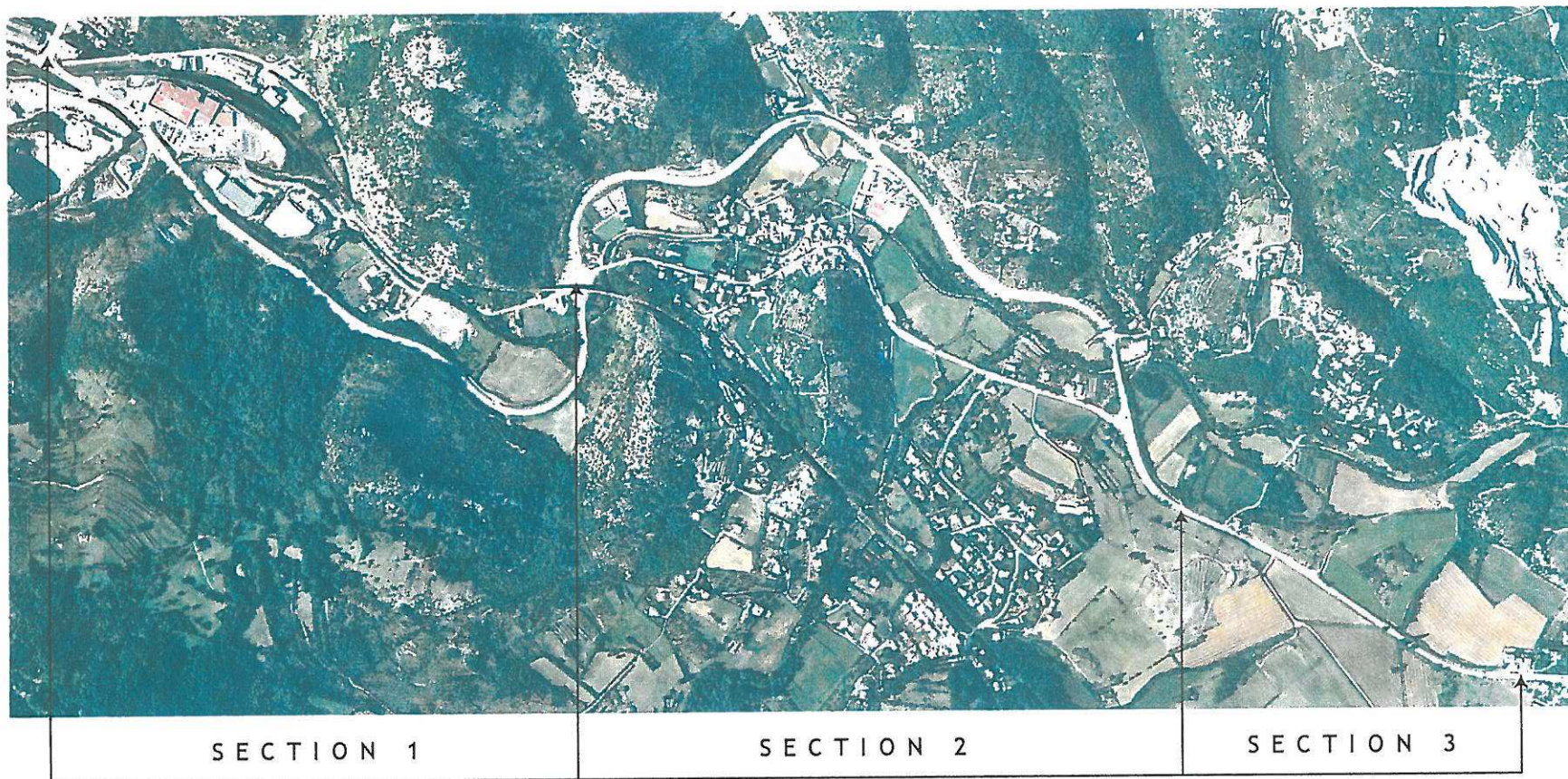
Afin de mener une réflexion sur la RD 2 et ses abords, trois sections ont été délimitées afin de les étudier plus précisément :

- Section 1 : Partie Ouest, en limite de Privas
- Section 2 : Partie centrale
- Section 3 : partie Est, en limite de Chomérac

PLAN LOCAL D'URBANISME D'ALISSAS

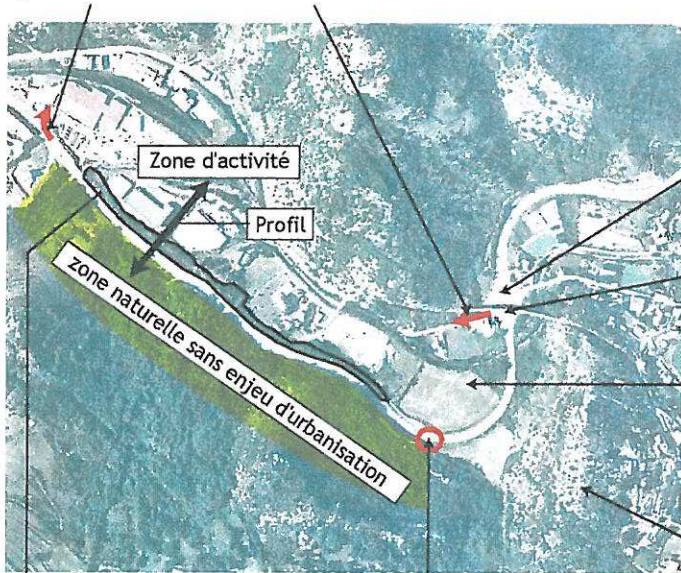
Insertion de la déviation dans la commune

● Délimitation des sections étudiées



Section 1

Les accès à la zone d'activité se font par les deux extrémités de la section



Ecran protecteur de verdure à conserver

Accès pour 2 maisons
Les conditions de sécurité et de visibilité sont correctes

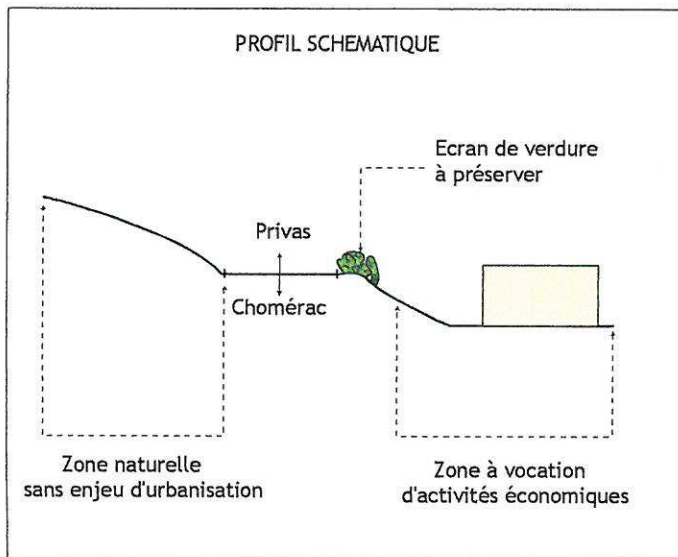
Giratoire qui permet de faire "ralentir" les usagers

Viaduc : effet de "porte" à mettre en avant

Terrain à réserver pour bassin de rétention

Mamelon calcaire à préserver :
Role d'identification de l'entrée de ville

PROFIL SCHEMATIQUE



Vocation des abords :

- Sud de la RD2: Zone naturelle sans enjeu d'urbanisation
- Nord de la RD2 : Zone à vocation d'activités économiques

Impact visuel :

- La zone d'activité se situe en contre-bas de la RD2, ce qui limite fortement les impacts visuels
- Entrée de ville depuis Privas: L'enjeu est de renforcer le rôle identificateur du mamelon ouest.

Espaces libres et plantations:

- Garder le principe de la végétalisation de la partie haute du talus qui se présente alors comme un écran visuel protecteur pour la zone d'activité actuelle.

Contrôle de l'urbanisation:

- Aucun développement n'est à prévoir coté sud et ouest, on préserve la vocation naturelle et le point de vue sur le mamelon calcaire.
- Développement des espaces résiduels dans la zone d'activité, une partie étant réservée pour la création d'un bassin de rétention
- Au quartier d'habitation les Blaches, situé au milieu de la zone, il reste quelques possibilités de construction.

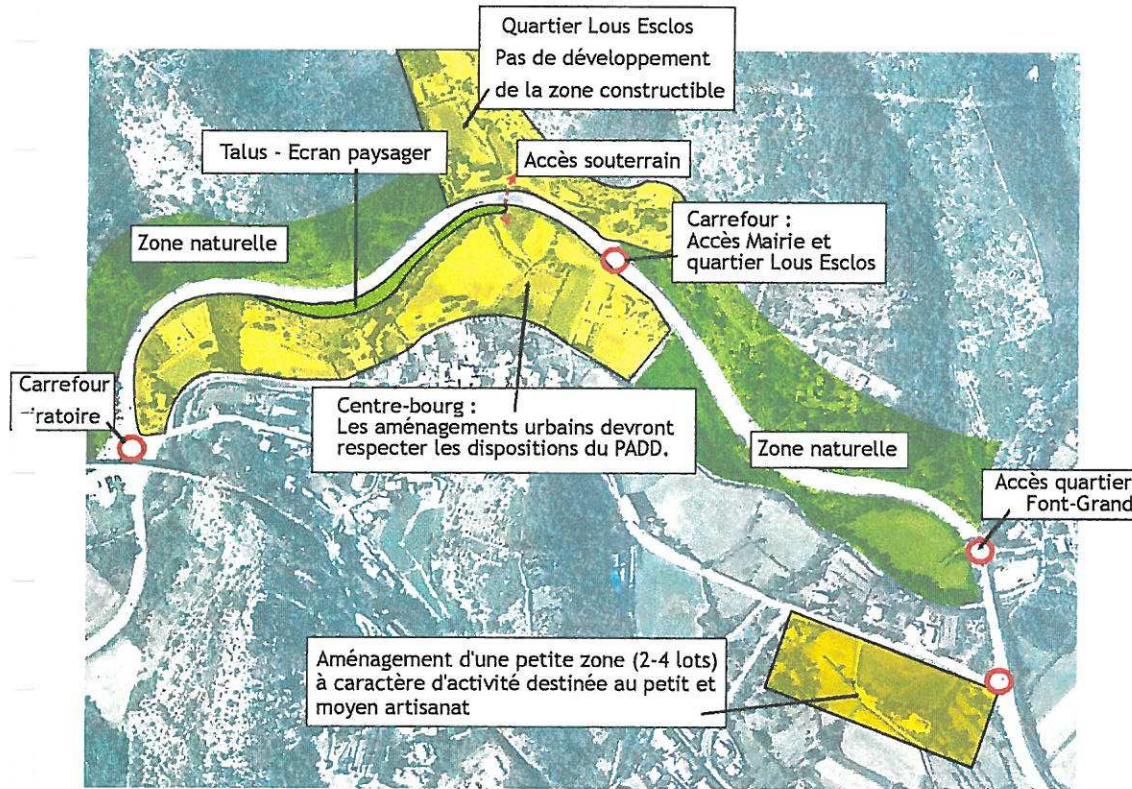
Desserte des quartiers :

- L'accès à la zone d'activité se fait par les deux extrémités de la zone
- Il existe un accès pour 2 maisons d'habitation sur la partie sud de la RD2

Sécurisation:

- Cette partie de la déviation ne pose pas de problème majeur de sécurité. Les accès sont bien visibles et permet à l'usager une bonne lisibilité et compréhension de la zone.

Section 2



Impact visuel :

- La déviation présente, au droit de la Mairie, des perspectives visuelles très fortes sur le vieux village d'Alissas. Ce qui renforce l'idée de respecter les principes d'aménagement définis à la page 9.
- Sur la partie la plus haute de la déviation, le talus joue le rôle d'écran visuel et permet également aux habitants d'Alissas de ne pas avoir la déviation comme arrière plan permanent.
- A l'ouest de la Mairie, la déviation donne des points de vue surplombant le Merdaric qui coule en contre-bas.



Vue sur le Merdaric depuis la déviation

Desserte des quartiers :

- A l'est : Il existe un carrefour principal, qui permet de se rendre au centre-bourg, en utilisant l'ancienne route départementale, il permet également d'accéder au garage Renault.
- Le quartier de Font-Grand est ensuite desservi par un accès direct sur la RD2
- Le secteur de la Mairie et le quartier de Lous Esclos sont desservis par un carrefour, avec deux espaces de dégagement.
- Un accès souterrain a été aménagé pour faciliter la liaison de Lous Esclos au vieux village
- Le giratoire, au niveau du viaduc permet de desservir correctement, le centre-bourg, la zone d'activité et le quartier des Blaches.

Sécurisation:

- D'une manière générale, les accès semblent satisfaisants au niveau sécurité, toutefois le carrefour de la Mairie et celui qui permet d'accéder au quartier de Font-Grand pourraient être plus "marqué" visuellement.

Vocation des abords :

Partie Nord de la RD2 :

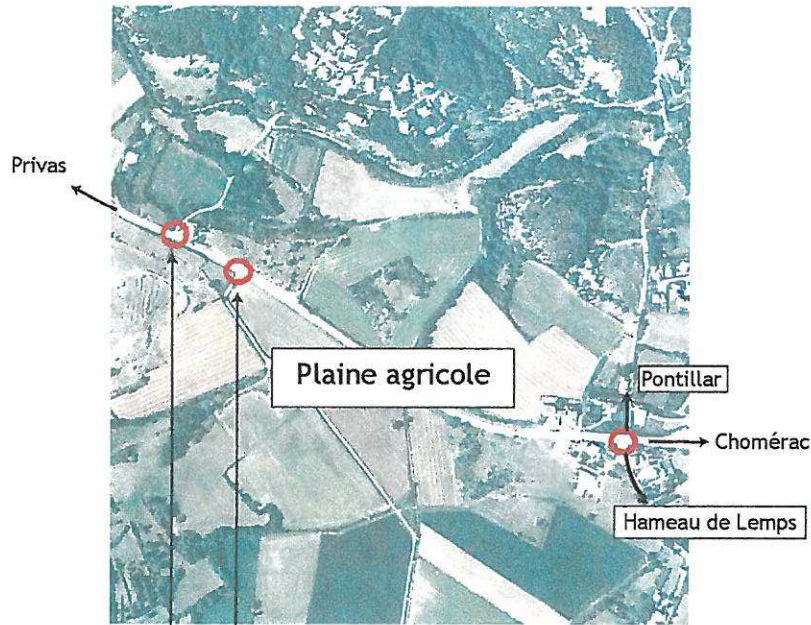
- Pas d'enjeu de développement de l'urbanisation, les constructions se limiteront aux "dents creuses" situées sur le quartier Lous Esclos.

Partie Sud de la RD2 :

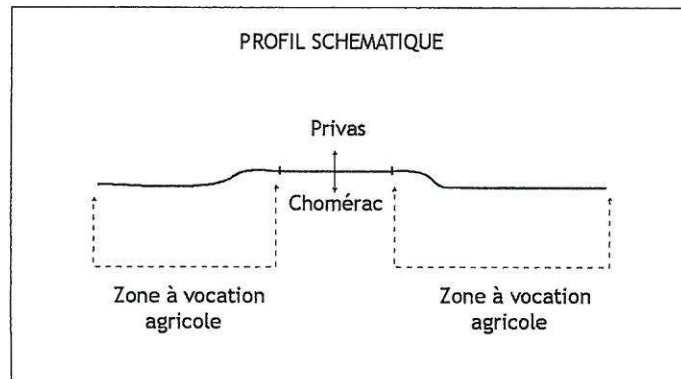
- Du Giratoire au secteur administratif, l'urbanisation devra respecter le parti d'aménagement décrit à la page 9 du PADD.
- De la Mairie jusqu'au passage de la RD2 sur le Merdaric, il n'existe pas d'enjeu d'urbanisation. Il convient de maintenir ce paysage naturel entre le Merdaric et la déviation.
- Intersection RD2 / Ancienne RD : Ce secteur est bien desservi en voirie et pourrait faire l'objet d'opérations d'aménagements à vocation d'activité.

La zone située dans le prolongement du garage Renault offre effectivement un potentiel d'accueil destiné au petit et moyen artisanat.

Section 3



Accès aux zones cultivées
et à quelques maisons d'habitation



Vocation des abords :

- Zones à vocation agricole
- pas d'enjeu d'urbanisation

Impact visuel :

- La déviation se présente comme une "possibilité" de traverser la plaine agricole (la notion de paysage "vu" est donc très forte)
- Entrée de ville depuis Chomérac: L'enjeu est de préserver l'identité agricole de cette zone



Espaces libres et plantations:

- Pas de plantations à prévoir qui pourraient gêner les perspectives visuelles sur la plaine agricole

Contrôle de l'urbanisation:

- Aucun développement n'est à prévoir sur la zone agricole, seul un développement, en limite de commune, en direction de Lemps est envisageable

Desserte des quartiers :

- Il existe un carrefour principal, qui permet de se rendre au centre-bourg, en utilisant l'ancienne route départementale
- En limite avec la commune de Chomérac, il existe un carrefour qui permet d'accéder au hameau de Lemps et au lieu-dit Pontillar
- On note deux accès directs sur la déviation, pour accéder aux zones cultivées, et au pied du quartier de l'Esclopier

Sécurisation:

- Les accès restent délicats du point de vue sécurité, car les usagers de la déviation se trouvent sur une ligne droite, avec une bonne perspective visuelle. L'enjeu serait donc de mieux matérialiser les points sensibles et les accès sur la RD2, afin de les faire "ressentir" aux automobilistes.