Département de la Drôme

ALLAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Complément au rapport de présentation du P.L.U. exposant les motifs des changements apportés

_Intégration des modalités d'aménagement définies pour les zones A Urbaniser de Rouny, de Monaco et des Sables Nord
_Définition de règles d'aspects extérieurs et de gabarits spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
_Reclassement en zone UA d'une petite partie de la zone U,
_Clarification des règles relatives aux constructions en bois dans l'ensemble des zones,
_Clarification de l'article N2 du PLU concernant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle,
_Intégration de la réforme de la surface habitable.

CROUZET URBANISME
19 Grande rue – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03
e-mail : crouzet-urbanisme@orange.fr

APPROBATION

SOMMAIRE

Objectifs poursuivis et contexte juridique P1

Partie 1 / Projet d'aménagement des zones A Urbaniser du Sud du village P2
Localisation du projet P3
Précisions sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU "fermées" intégrées ou connexes au projet P4
Présentation du projet et de son contexte P5
Situation géographique et organisation spatiale du territoire P6
Contexte agricole P7
Contexte environnemental / continuités écologiques P8
Les grandes entités paysagères P9
Structure de l'espace bâti P10
La structure de l'espace bâti et la trame paysagère du village P11
Contexte démographie - habitat P12
P.L.H. et Charte pour un habitat durable dans la Drôme P13
Les orientations du P.L.U. approuvé P14
Analyse de la consommation d'espaces agricol es et naturels p17

L'approche environnementale de l'urbanisme P19

Traduction de l'AUE dans le projet / Formes urbaines attendues P31

Formes urbaines attendues / Traduction en Orientations d'Aménagement et de Programmation P32

Bilan de la concertation P44

Traduction du projet dans le règlement graphique P45

Traduction du projet dans le règlement écrit P49

Impact du projet sur l'environnement et les continuités écologiques P51

Impact du projet sur l'agriculture P52

Tableau des surfaces en zones urbaines et A Urbaniser P53

Partie 2 / Modifications ponctuelles des règlements écrits et graphiques P54

Reclassement en zone UA d'une petite partie de la zone U P55
L'intégration du projet d'extension du groupe scolaire P56
La réglementation des constructions en bois P61
Clarification des articles 1 et 2 du règlement de la zone naturelle P65
Le remplacement des notions de SHON et SHOB par celle de surface de plancher P66

Objectifs poursuivis et contexte juridique

Les objectifs poursuivis par la commune sont les suivants :

_La mise en cohérence du P.L.U. avec les modalités d'aménagement définies pour les zones A Urbaniser situées au Sud du Village :
  *Intégration de l'étude d'approche environnementale de l'urbanisme par la modification des orientations d'aménagement et des règlements écrit et graphique,
  *Création d'emplacements réservés,
  *Ouverture à l'urbanisation de la zone AU fermée de Rouny.

_Le reclassement en zone UA d'une partie de l'actuelle zone UB, notamment pour assurer une meilleure cohérence entre zonage et structure du tissu urbain recherchée dans le prolongement du village.

_La définition de règles d'aspects extérieurs et de gabarits spécifiques pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (pour le projet d'école notamment).

_La clarification de l'article N2 du PLU concernant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol en zone naturelle.

_La clarification du règlement sur l'utilisation du bois dans les constructions.

_L'intégration de la réforme de la surface habitable, qui remplace les notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et de Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB) par la notion de surface de plancher.

Conformément aux articles L 123-13 et L123-13-1 du code de l'urbanisme, la procédure de modification peut être utilisée à condition que les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du P.L.U. ne changent pas et que la modification envisagée :

_Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,

_Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou n'induise pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

S'agissant de définir les conditions d'aménagement :
_d'une zone d'urbanisation future (AU) inscrite dans le P.L.U. actuel (donc déjà identifiée comme potentiellement urbanisable)
_et de zones déjà constructibles (AUb),

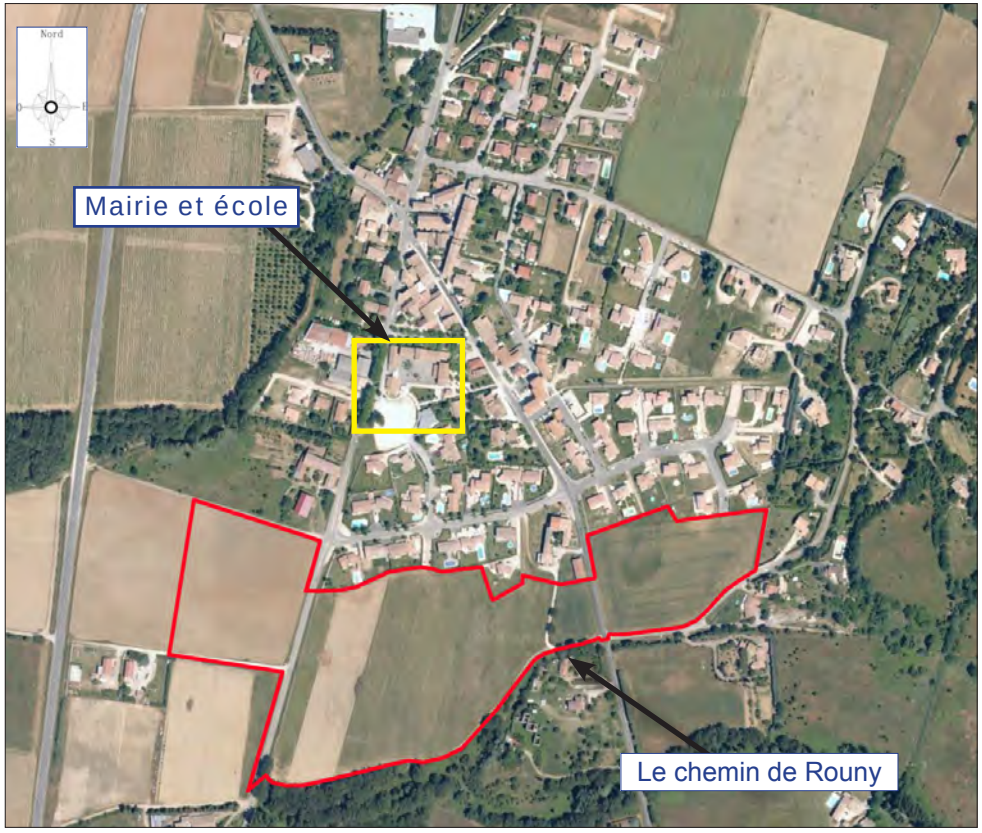
le projet s'inscrit dans l'économie générale du P.A.D.D.

En outre, il respecte les autres critères définis par l'article L123-13 du code de l'urbanisme du simple fait de la constructibilité déjà effective, dans le P.L.U. actuel, des terrains du Sud Village (zone AUb) ou acquise sur le principe (zone AU de Rouny). Par ailleurs, le projet ne réduit pas d'espaces boisés classés ni ne comporte de risque grave de nuisances.

Les autres modifications plus ponctuelles du règlement respectent également les conditions définies par L123-13 du code de l'urbanisme.

Partie 1
Projet d'aménagement des zones A Urbaniser du Sud du village

LOCALISATION DU PROJET



Les zones A Urbaniser se situent en limite Sud du village, entre les derniers lotissements et le chemin de Rouny. Au Sud une bande boisée marque une coupure paysagère nette, sur laquelle s'appuie la limite Sud des zones destinées à l'urbanisation dans le P.L.U. actuel. L'ensemble des terrains est bien exposé, proche des services et commerces du centre historique ainsi que de l'école.

PRÉCISIONS SUR L'OUVERTURE À L'URBANISATION DES ZONES AU "FERMÉES" INTÉGRÉES OU CONNEXES AU PROJET

*En application de l'article L122-2 du code de l'urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU était soumise à dérogation (délivrée, le cas échéant, par Mr le préfet, après avis de la commission Départementale Nature Site et Paysage).

Il est précisé que les terrains classés en zone AUb sont d'ores et déjà ouverts à la construction (seules les modalités d'urbanisation ont évolué au travers de la présente modification du P.L.U.). Il a par contre été nécessaire d'ouvrir à la construction les zones AU "fermées". En application de l'article L122-2 du code de l'urbanisme**, cette ouverture à l'urbanisation nécessitait une dérogation préfectorale, qui n'a été délivrée que pour la zone AU de Rouny. La zone AU des Sables demeurant donc "fermée".

****Extrait de l'article L122-2 du code de l'urbanisme :***

Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle […].

Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture. La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan […].

PRÉSENTATION DU PROJET ET DE SON CONTEXTE

Pour exposer le projet en le contextualisant, le présent chapitre exposera d'abord :

_une synthèse du profil d'Allan dans ses grandes composantes (agriculture, environnement, paysage), la consommation d'espace, la structure de l'espace bâti dans la commune,

_les grands enjeux en terme de démographie et d'habitat (évolutions principales, orientations du Plan Local de l'Habitat),

_les grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du P.L.U. actuel,

_le bilan de la concertation.

Seront ensuite présentées :

_l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AUE) en tant que réponse aux enjeux d'essor démographique, de développement de l'offre en logements, de composition urbaine dans le respect du territoire, des orientations du P.L.H. et du P.A.D.D.,

_la traduction de l'AUE en terme de règlements et en terme d'Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'objectif de cette traduction sera de garantir l'empreinte de l'AUE dans les opérations d'aménagement à venir.

Dans une dernière partie, on s'attachera à évaluer les conséquences du projet d'aménagement sur l'environnement, les continuités écologiques et l'agriculture.

Les études d'urbanisme préalables à la modification du P.L.U. ont été réalisées par :

_PAYSAGES ASSOCIES

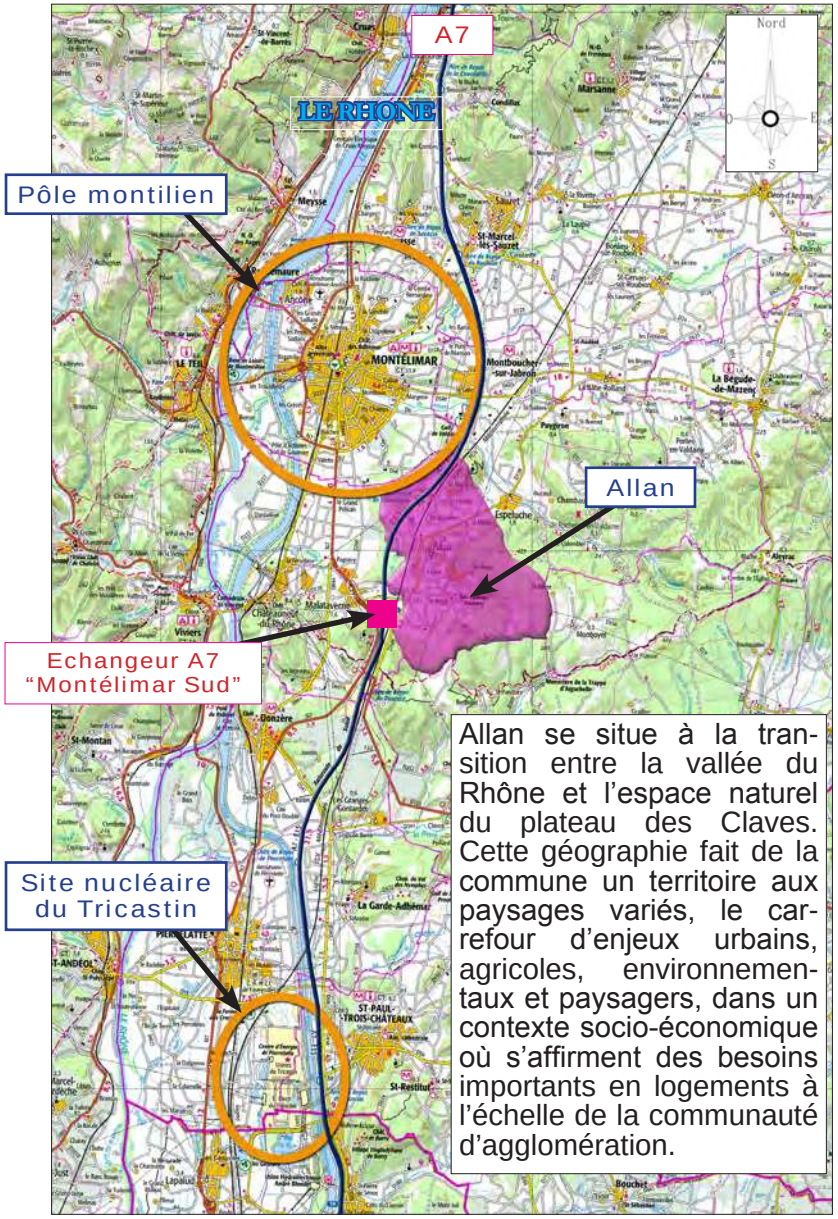
_SOBERCO ENVIRONNEMENT

_BERNARD COGNE

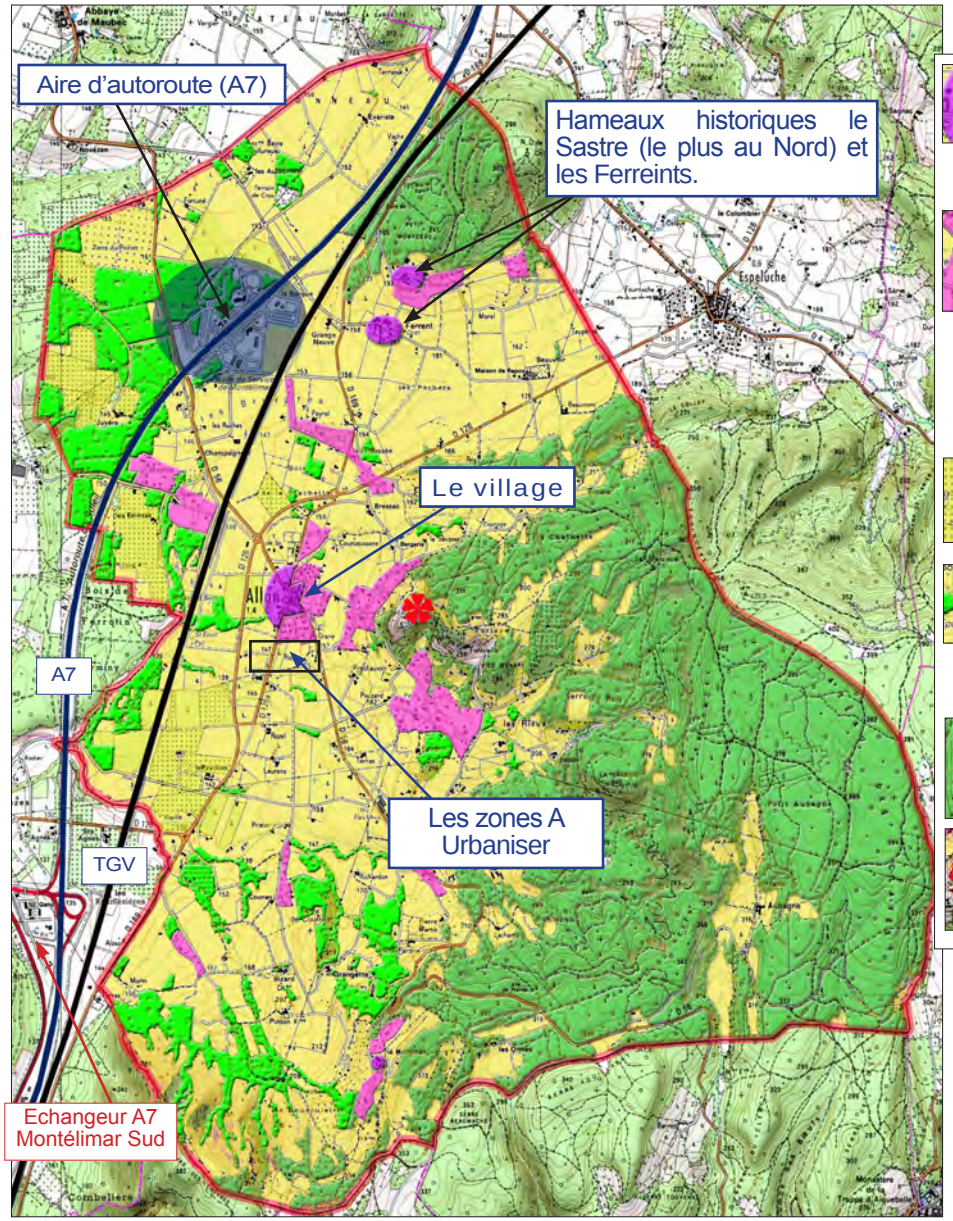
_BEAC

Les plans et cartes définissant les modalités d'aménagement des quartiers d'habitat projetés sont extraits de ces études pour leur plus grande part.

SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ORGANISATION SPATIALE DU TERRITOIRE



Allan se situe à la transition entre la vallée du Rhône et l'espace naturel du plateau des Claves. Cette géographie fait de la commune un territoire aux paysages variés, le carrefour d'enjeux urbains, agricoles, environnementaux et paysagers, dans un contexte socio-économique où s'affirment des besoins importants en logements à l'échelle de la communauté d'agglomération.



Le village, implanté au carrefour des deux routes départementales (dans leurs tracés historiques).

L'urbanisation récente : composée majoritairement d'un habitat pavillonnaire et de quelques petites opérations d'aménagement d'ensemble qui contiennent une part d'habitat groupé.

Le vaste espace agricole, (viticulture, arboriculture et céréales essentiellement).

Les rares lambeaux d'espaces naturels qui ont subsisté à l'agriculture intensive de plaine.

Les massifs forestiers de l'étage collinéen et du plateau des Claves.

Le village historique (en ruines aujourd'hui).

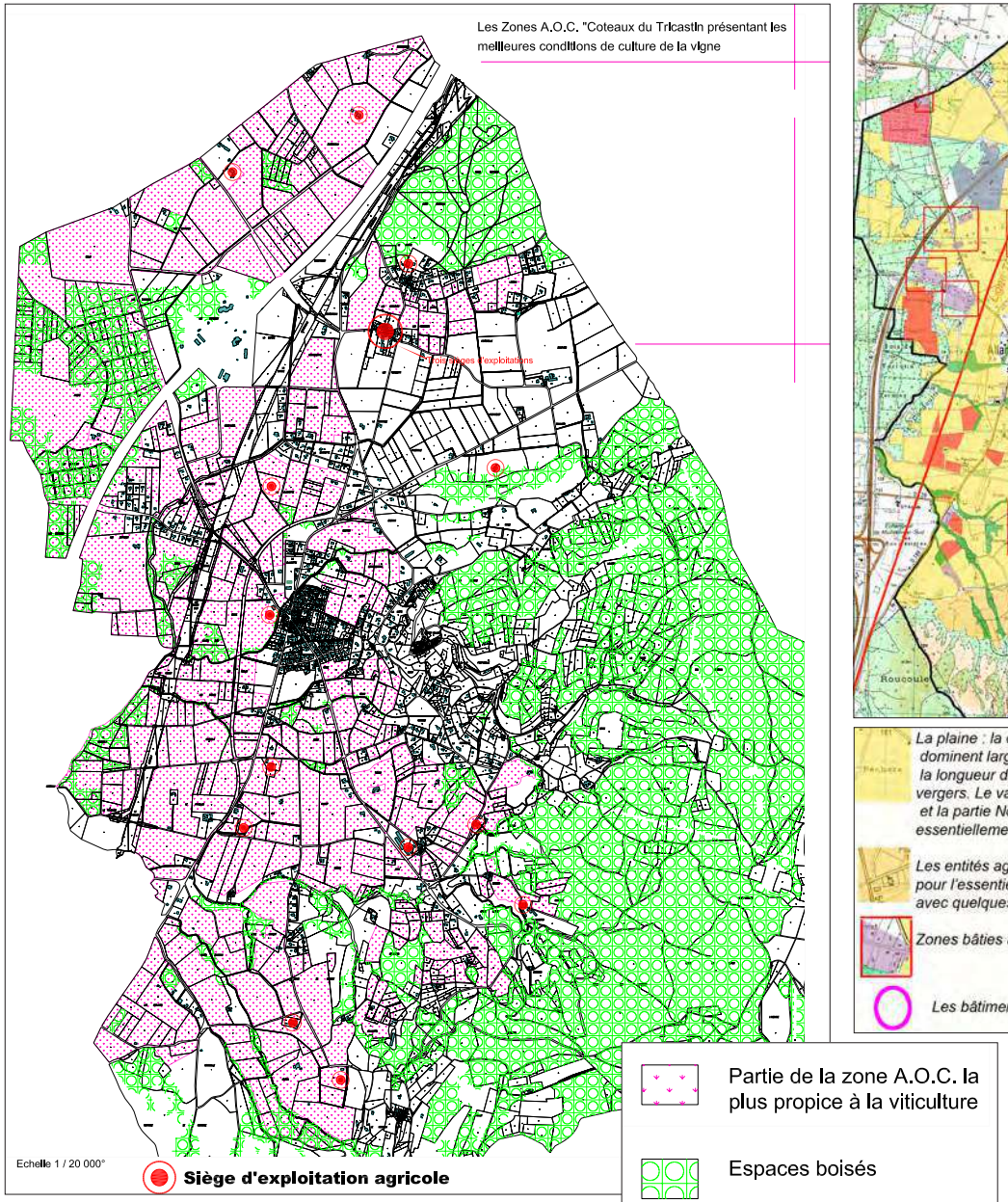
CONTEXTE AGRICOLE

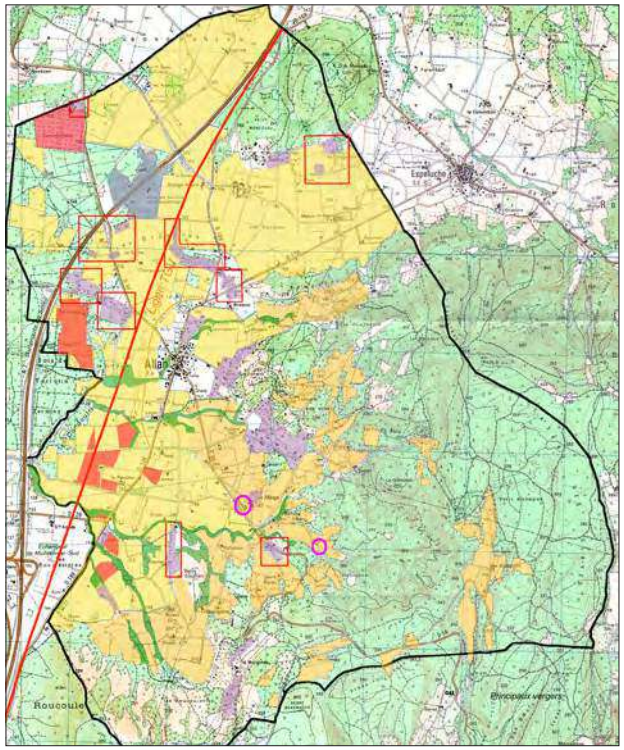
Le territoire agricole d'Allan est dominé par la vaste plaine alluviale du Rhône, qui constitue l'essentiel des zones de production. Sa topographie, la nature des sols et le réseau d'irrigation ont permis une exploitation intensive, dominée par les terres labourées, l'arboriculture et la viticulture. Dans ces secteurs, l'espace agricole est optimisé.

A l'Est, dès les premiers contreforts du plateau des Claves, la topographique beaucoup plus tourmentée a confiné les terres arables principalement dans le vallon de La Combe et aux Rieux. L'espace est beaucoup moins ouvert et les parcelles agricoles souvent quadrillées par des haies, qui forment une sorte de bocage qui compose avec la topographie et les expositions variées.

La viticulture est très présente, même si en surfaces, ce sont les céréales et la production de semences qui occupent la plus grande partie de l'espace cultivé. L'A.O.C. « Grignan les Adhémar » couvre une très vaste partie du territoire. Une approche qualitative a permis de mettre en évidence les meilleures terres A.O.C.

Avec une agriculture organisée en grandes exploitations, un parcellaire adapté à la mécanisation (notamment grâce au remembrement) et en bénéficiant du réseau d'irrigation, l'activité agricole présente une solide assise.





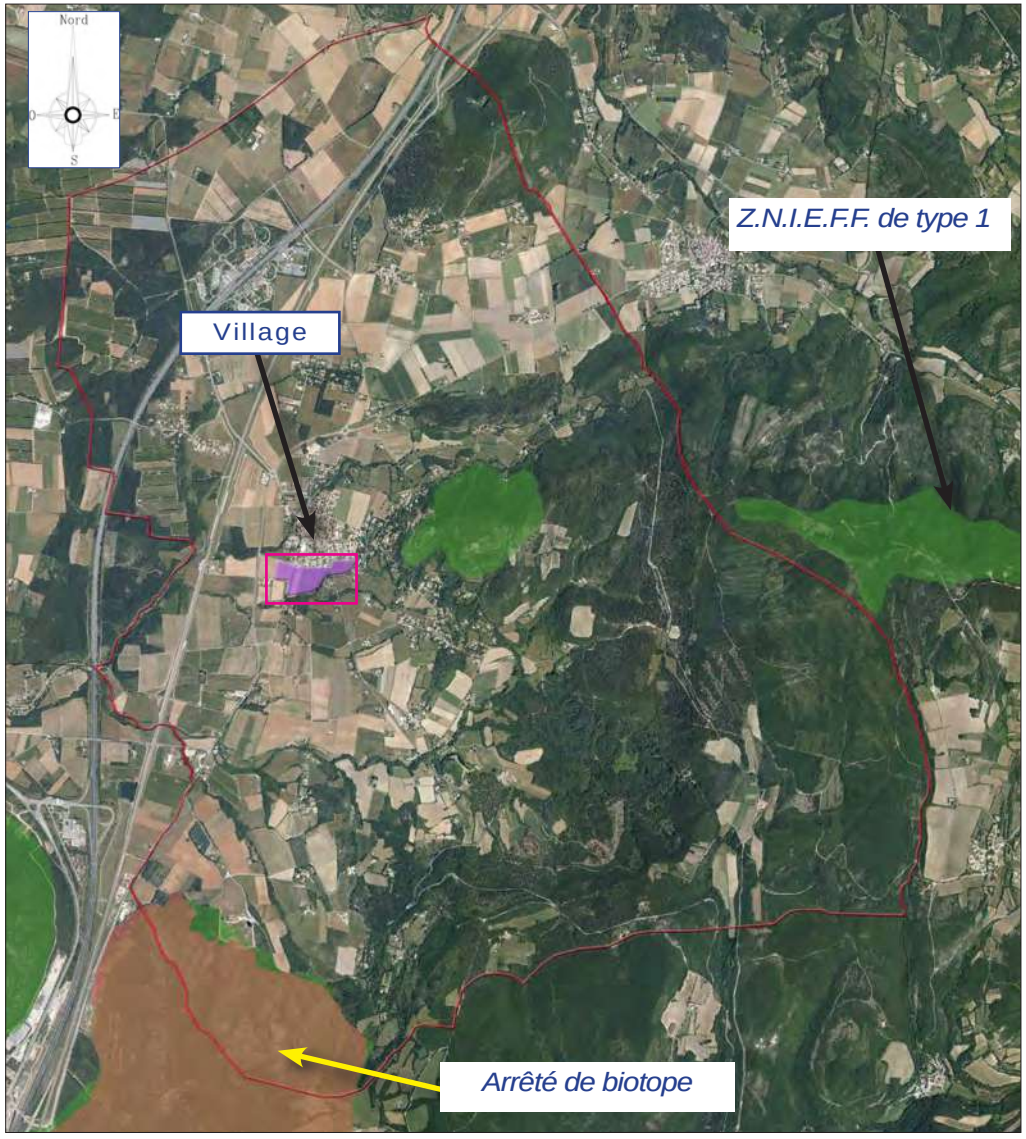
La plaine : la culture de la vigne et de céréales dominent largement. L'extrême Est, sur toute la longueur de la commune, accueille plusieurs vergers. Le vallon des pêchers, vers Espeluche et la partie Nord de la commune sont essentiellement céréaliers.

Les entités agricoles de coteau : elles présentent pour l'essentiel une alternance de prés et de vignes, avec quelques parcelles de céréales et de vergers.

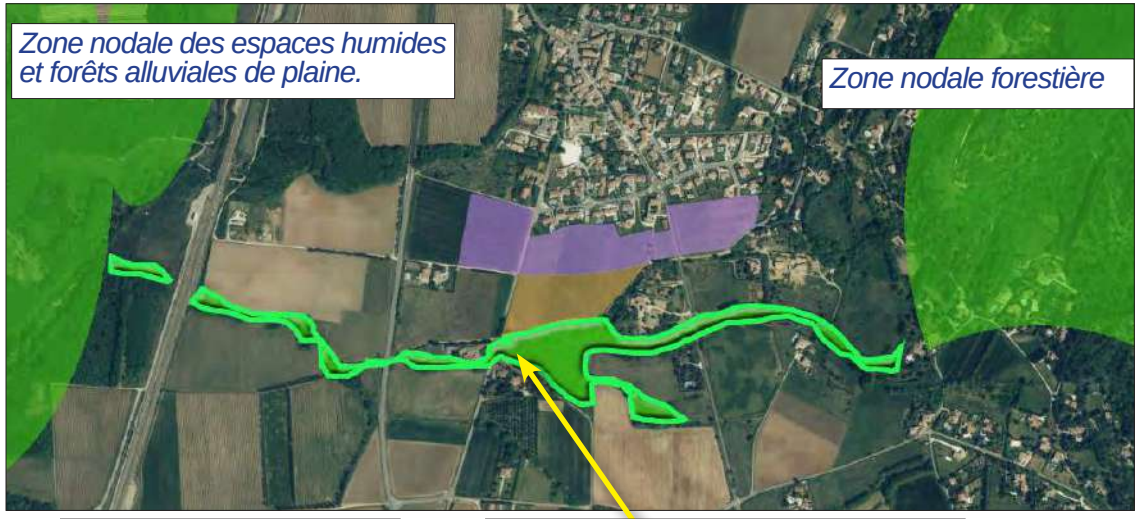
Zones bâties au sein des grandes entités agricoles

Les bâtiments d'élevage

CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL / CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES



Le village et le secteur du projet ne sont concernés par aucune zone d'inventaire faunistique ou floristique (Z.N.I.E.F.F.) ni aucune zone de protection (Natura 2000, arrêté de biotope ou zone humide).

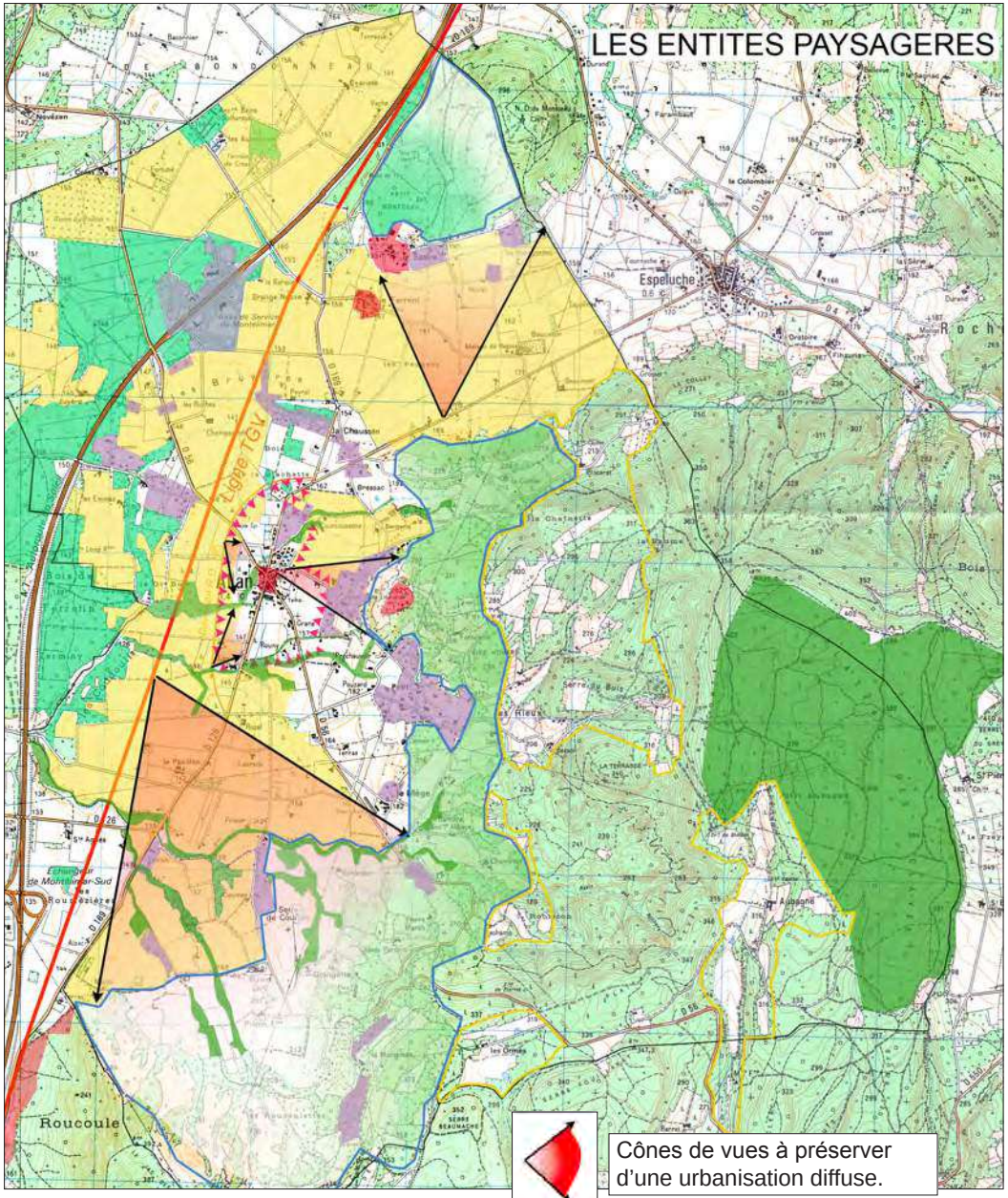


Terrains du projet d'aménagement du Sud village déjà ouverts à la construction.

Corridor écologique secondaire (essentiellement emprunté par la petite faune). Il est strictement protégé et étoffé (surlargeur) dans le P.L.U.

Zone d'urbanisation future.

LES GRANDES ENTITÉS PAYSAGÈRES



La terrasse alluviale du Rhône et le vallon des pêchers : vaste étendue agricole très ouverte. C'est cette ouverture et l'identité rurale qu'elles véhiculent qui font le principal intérêt paysager de cette entité.

Le bois de Ferrotin : seule grande masse boisée de la plaine, elle rompt l'homogénéité de l'étendue des champs.

L'étage collinéen/coteaux : ils forment l'arrière plan du paysage communal. Cet écrin vert a été entamé partiellement par une urbanisation diffuse. Très sensible au mitage, il s'agit d'y limiter la densité et de protéger les bois.

L'espace de transition vers le plateau des Clavels : secteur naturel exclusif, peu fréquenté et qui ne s'inscrit pas dans l'espace « vécu » d'Allan. Les enjeux en terme de paysage se limitent ici à la préservation du couvert végétal.

Espace très vallonné, où alternent : forêt et plages agraire. Si ce paysage est peu sensible en vision éloignée (par l'absence de grande perspective), en vision rapprochée toute évolution peut avoir un impact local très important : avancée de la friche sur les espaces ouverts, ou création de grands bâtiments agricoles, par exemple).

Espace boisé très vallonné

Espaces bâtis

Le village historique : aujourd'hui à l'état de ruines, envahit par les genêts, il s'inscrit dans le coteau qui surplombe le village commun un élément quasi naturel ». Depuis la vallée et notamment depuis la R.N. 7 et l'A7, ces ruines sont très visibles.

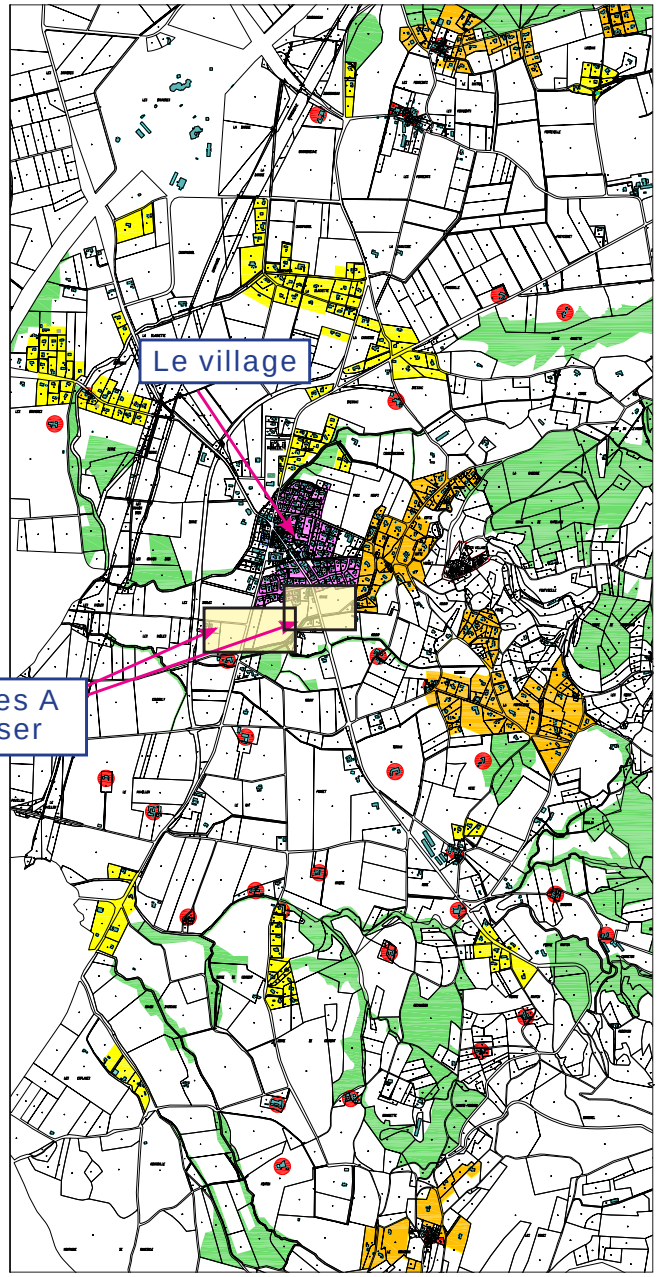
Le village actuel et les hameaux anciens : le noyau bâti initial y est très ténu. dans le prolongement du bâti ancien s'est développé un habitat résidentiel, assez diffus en continuité des hameaux et organisé autour du village.

Les zones construites de la plaine : habitat assez diffus, développé le long des réseaux, il a tendance à miter l'espace agricole et à diluer la lisibilité du paysage, notamment en rase campagne, quand aucune masse boisée n'atténue l'impact visuel des maisons.

Le village et son espace de proximité : à l'Ouest, borné par le coteau boisé, au Nord et au Sud, limité par des bandes boisées et à l'Est par la déviation de la R.D. 126, d'un point de vue paysager au moins les limites à imprimer au développement de l'urbanisation apparaissent clairement.

L'aire de service de l'A7

STRUCTURE DE L'ESPACE BÂTI

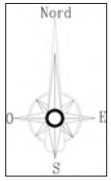


Etape 1, l'urbanisation ancienne
Basée sur une « colonisation » de l'espace naturel par l'agriculture, elle s'est traduite :
- par l'implantation de corps de ferme avec leurs dépendances disséminés dans l'espace agricole,
- par la fondation du village ancien (aujourd'hui en ruines),
- par la formation de quelques hameaux agricoles, au Nord de la commune, en pied de coteau (Le Ferrent, Le Sastre).

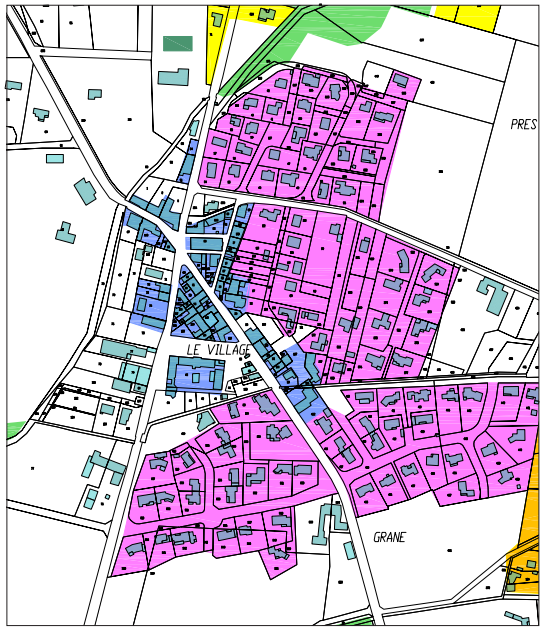
Etape 2, l'urbanisation diffuse
On est passé à une urbanisation en rupture avec les contraintes économiques initiales de préservation des terres, inféodée à une demande en terrains à bâtir pour partie extérieure à la commune, basée sur la stratégie foncière de chaque propriétaire. Cette mutation n'a pas dégagé de cohérence d'ensemble et s'est développé une profusion de secteurs d'habitat, développés le long des chemins ruraux et qui ont entamé les unités agricoles.

Etape 3, resserrement de l'urbanisation
Le P.O.S. a fait franchir une autre étape au développement urbain, Si les logements créés ont été encore en grande partie des maisons individuelles, ces dernières se sont développées autour de « points d'accroche » préexistants (village ou hameaux).

Etape 4, polarisation de l'urbanisation
En continuité du village, mise en œuvre de plusieurs opérations d'ensembles initiées par la commune. Après la création de lotissements assez homogènes et basés sur la maison individuelle, le programme de réhabilitation du village a débouché sur une diversification du tissu urbain, avec la création de logements locatifs et de logements collectifs. L'aménagement d'une nouvelle place, autour duquel s'est implanté notamment la nouvelle cantine scolaire a aussi permis de structurer l'espace bâti autour des espaces publics, en donnant ainsi un sens à l'urbanisation.



Zoom sur le village



La structure de l'espace bâti et la trame paysagère du village

TRAME PARCELLAIRE

La mosaïque parcellaire revèle un paysage urbain, très dense à l'intersection des deux CD , et confirme la présence physique que représente la Bégue. rapidement le parcellaire se modifie selon une trame large de paysage ricole.
L'ordonnancement de cette trame démontre l'inscription du Bourg dans un paysage rural, sans réelle transition entre les deux, hormis au Nord et au Sud, un parcellaire remarquable d'habitat pavillonnaire se développe.

BATI

Sur cette commune le bâti est constitué essentiellement par :
- L'ancien village inhabité en ruines
- Plusieurs petits hameaux
- Le Bourg

Le développement du bâti , limité à l'Ouest par la Bégue, se densifie au-delà de l'intersection des deux CD, et s'organise en densité plus urbaine autour du CD 56, avec au Nord et au Sud du Bourg, l'impact d'un bâti spécifique pavillonnaire.

RESEAU VIAIRE

L'organisation des voies qui compose la trame urbaine se particularise par l'intersection des deux CD qui desservent le Bourg .A partir de ce croisement les rues et ruelles se développent unilatéralement sur le CD 56
Deux voies transversales majeures relient le CD 126 et CD 56 :
Une voie desservant la Mairie et son parking
Une voie traversant le PAE qui devient, par sa situation, une déviation naturelle du centre Bourg.

TRAME PAYSAGERE

Paysage de plaine bordée de collines, le village d'Allan s'inscrit dans un contexte rural . La trame parcellaire qui compose l'environnement agricole, où prédominent les vignes, est pus ou moins morcelée.
Les bassins visuels sont délimités
- à l'Ouest par des masses boisées qui intègrent l'Autoroute
- à l'Est par les collines boisées qui dominent le Bourg
- d'Est en Ouest par des boisements transversaux, accompagnant les ruisseaux, et qui, à chaque intersection avec les voies ,déterminent autant de portes végétales et seuils d'accès au Bourg.

La végétation ripyssilve de la Bégue est particulièrement présente sur le site. Elle concrétise la limite Ouest du développement urbain.

Au Sud du village l'habitat, est organisé en opérations d'aménagement d'ensemble. S'y côtoient un habitat pavillonnaire assez "banal" associé à quelques logements groupés.

Au Nord du village, une opération d'aménagement d'ensemble, construite sur un modèle pavillonnaire homogène.

Les maisons plus anciennes se sont développées avec une densité très faible.

En trente ans, le village a connu un développement urbain fort par rapport à l'emprise historique de l'espace bâti.

L'urbanisation a pris diverses formes. Elle se caractérise pour une partie importante par un habitat pavillonnaire assez banal (1), localement diffus (2) qui côtoie parfois des opérations d'aménagement d'ensemble en habitat intermédiaire plus économes en espace, plus élaborées dans la forme urbaine (3) et cohérentes avec l'enjeu d'affirmation du village en tant qu'espace bâti central, lieu de vie sociale.

Plus récemment, l'aménagement de la place du Temple (4), la création de petits immeubles collectifs autour de cette place ont renforcé la structure urbaine dense d'un village initialement peu étoffé et assez linéaire (5).

L'opération de la place du Temple portée par la commune : un modèle d'intégration.

CONTEXTE DÉMOGRAPHIE - HABITAT

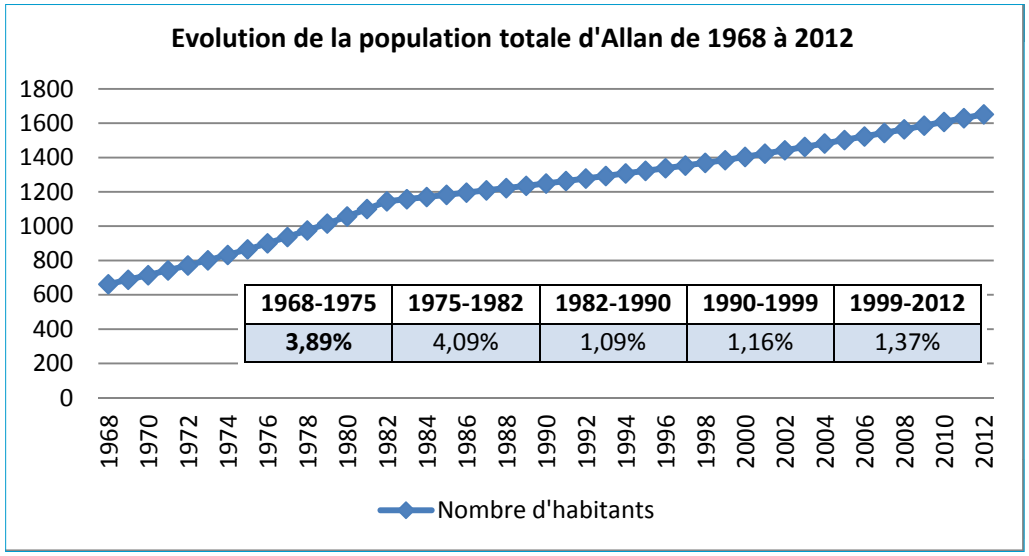
Une progression démographique nette...

Allan allie un cadre de vie agréable avec un niveau de service assez important (au regard du poids démographique de la commune). On y trouve des petits commerces, des professions libérales de santé et plusieurs équipements publics collectifs (école et cantine scolaire, équipements sportifs et de loisirs, espace d'animation, bibliothèque municipale).

Par ailleurs, le réseau de routes départementales permet d'accéder très facilement au pôle montilien (14 minutes, pour 8,5 Km) et l'échangeur autoroutier Montélimar Sud sur l'A7 est très proche. Ces atouts ont largement participé au développement important de l'espace bâti et à une croissance démographique très significative ces trente dernières années.

Compte-tenue de la situation de la commune, cette attractivité sera durable au moins à moyen terme.

Si Allan souhaite prolonger sa dynamique démographique, il est nécessaire de mobiliser à court terme une partie des superficies disponibles définies dans le P.L.U., en particulier dans les secteurs les plus propices au développement du logement sur un modèle dense, en cohérence avec les objectifs du P.L.U., du P.L.H. et les grandes orientations définies par la loi.



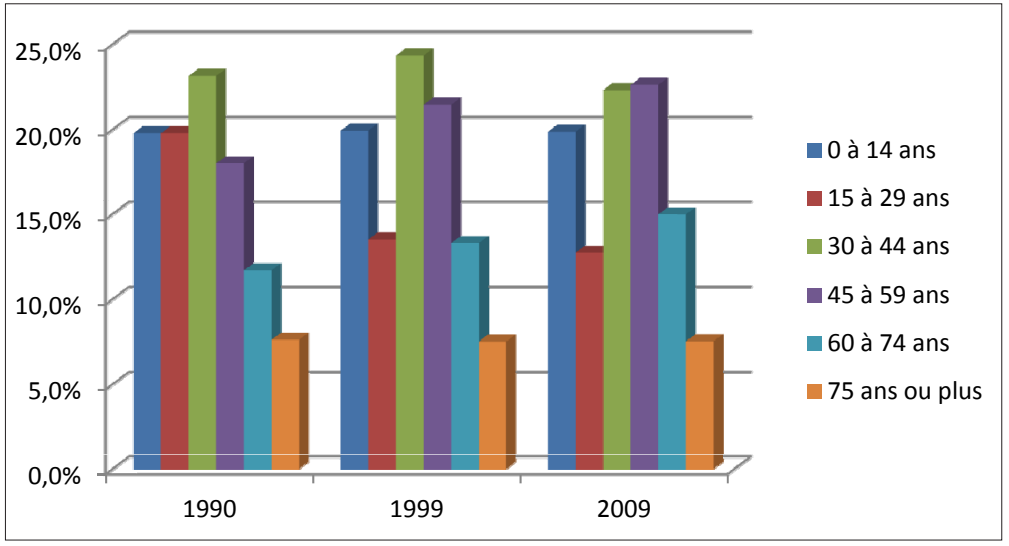
1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2012
3,89%	4,09%	1,09%	1,16%	1,37%

	1968	1975	1982	1990	1999	2012
Population Totale de la commune	662	865	1145	1249	1385	1652

...mais une pyramide des âges qui subit la décohabitation

L'évolution la plus visible de la répartition de la population par classes d'âges est la faiblesse de la part des 15 - 29 ans, c'est à dire la tranche d'âge des personnes en phase de décohabitation (essentiellement pour la partie supérieure de cette tranche d'âges).

Dans les zones A Urbaniser du Sud du village, qui constituent l'essentiel de la capacité à bâtir du P.L.U. actuel, il s'agit donc, dans le parc de logements à venir et en cohérence avec les orientations du P.L.U., de favoriser un habitat diversifié et plus facilement accessible, notamment aux jeunes ménages. On pourra ainsi asseoir le développement démographique de court terme tout en favorisant l'équilibre dans la répartition de la population par classes d'âges et en assurant la stabilité sur le long terme des effectifs scolaires.



P.L.H. et Charte pour un habitat durable dans la Drôme

Le P.L.H.

La commune fait partie de la communauté d'agglomération Montélimar - SESAME, qui a récemment établi un Plan Local de l'Habitat. Dans le cadre de ce document de planification, des objectifs quantitatifs et qualitatifs de production de logements ont été établis pour chaque commune. A Allan ces objectifs sont déclinés ci-contre :

Le projet devra respecter les orientations du P.L.H. sous le principe de la compatibilité.

ALLAN		
Croissance démographique 2011/2016 (tx de progression démographique moyen)	1,9% par an	
Nombre total de logements à produire	16 par an 100 sur 6 ans	
Nombre de logements sociaux à produire (sur 6 ans - durée du PLH)	%	objectif minimum
	20%	21
dont PLAI (minimum)	25%	5
dont PLUS	60%	13
dont PLS (maximum)	10%	2
Nombre de logements en accession sociale à produire (sur 6 ans - durée du PLH)	10%	11

Objectifs en termes de densité de l'habitat	% de la production	taille moyenne des parcelles / logt en m2
Individuel pur hors lotissement	15%	1350
Individuel pur en lotissement	30%	650
Individuel groupé	20%	500
Collectif	35%	200
Ensemble	100%	567

Densités : Rappel de la situation 2006/2008 (source ADIL d'après SITADEL)	*Moyennes sur la production 2006/2008 des communes de polarité et continuité urbaine (Allan, Ancône, Chateauneuf, Montboucher)*	
	% de la production	*taille moyenne des parcelles / logt en m2*
Individuel pur hors lotissement	36%	1514
Individuel pur en lotissement	36%	688
Individuel groupé	8%	667
Collectif	19%	214
Ensemble	100%	898

La Charte pour un habitat durable dans la Drôme

Selon cette charte les zones A Urbaniser pourraient accueillir entre 150 et 200 logements selon les principes suivants :

_Pour tout projet de plus de 10 logements, une consommation de moins de 500 m² par logement (hors espaces communs et infrastructures),

_Une mixité d'offre de produits dont 20% à un prix inférieur à 160 000 euros pour un logement fini ou à 60 000 pour un foncier nu viabilisé.

_Pour tout projet de plus de 30 logements : Produire un minimum de 20 % de logements avec des opérateurs de logements publics aidés.

LES ORIENTATIONS DU P.L.U. APPROUVÉ

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Respecter les fondements de l'identité communale en trouvant un équilibre entre protection, développement et essor démographique.

Affirmer une économie locale basée sur l'agriculture, l'habitat et une offre en services complémentaire à l'habitat.

Protéger les espaces agricoles et naturels principaux.

Préserver et mettre en valeur les paysages, tant urbains (le village et les monuments historiques) que naturels (les espaces agricoles ouverts, les bandes boisées, les haies agricoles..).

Dans la continuité des opérations d'aménagement récentes, affirmer la centralité du village et son rôle de lieu de vie sociale, sans pour autant négliger les hameaux.

Eviter l'urbanisation dans les secteurs soumis à des nuisances, dans un souci de développement durable (les abords de l'A7 et de la ligne T.G.V.)

Assurer une croissance maîtrisée, pour un développement démographique le plus linéaire possible, avec une urbanisation graduée, compatible avec le niveau d'équipement de la commune.

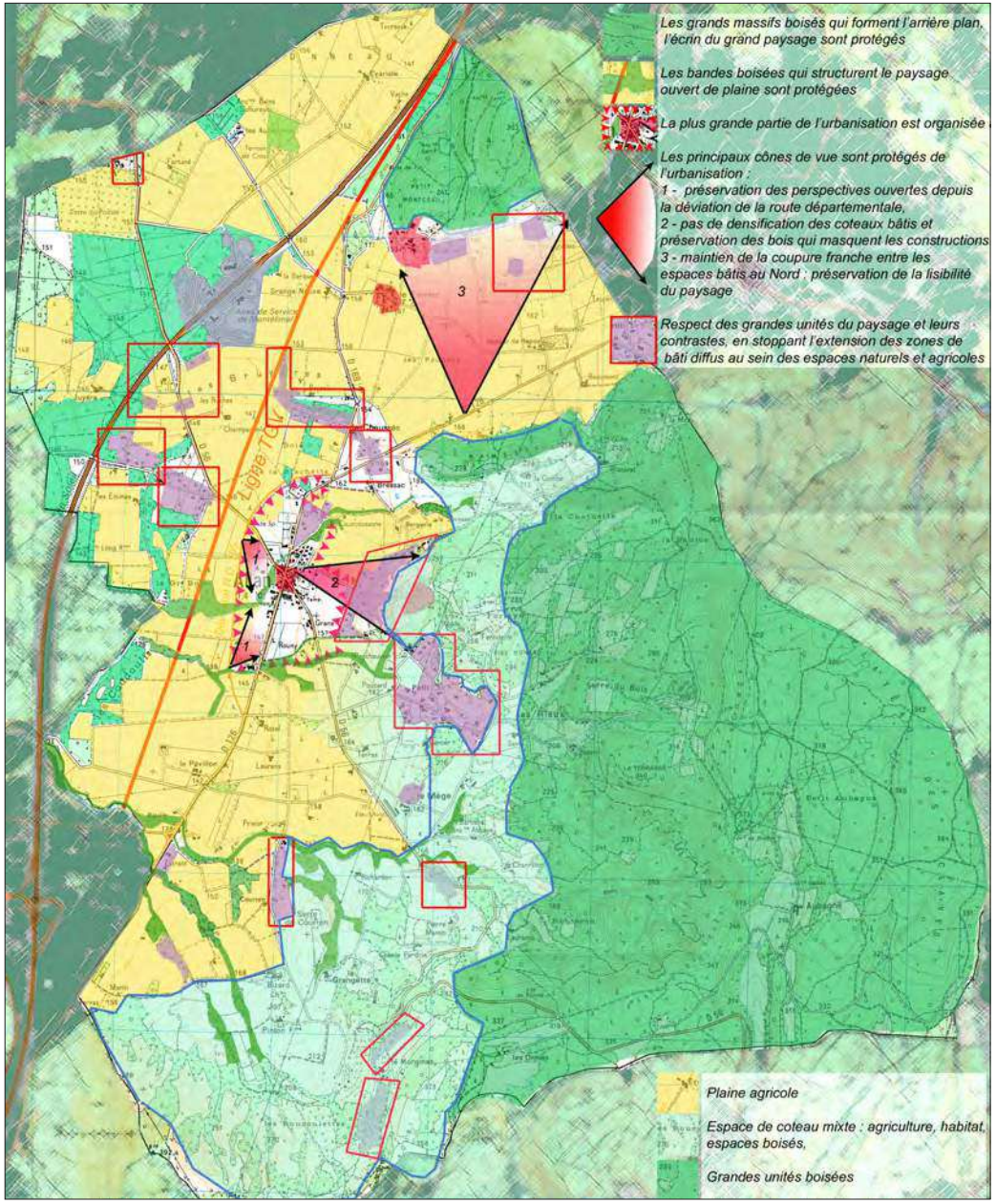
Rechercher une cohérence entre réseaux et zones constructibles, pour limiter l'impact financier du développement urbain.

Organiser le développement, par le recours quasi systématique aux opérations d'aménagement d'ensemble dans le village, pensées comme un tout, en terme de desserte notamment.

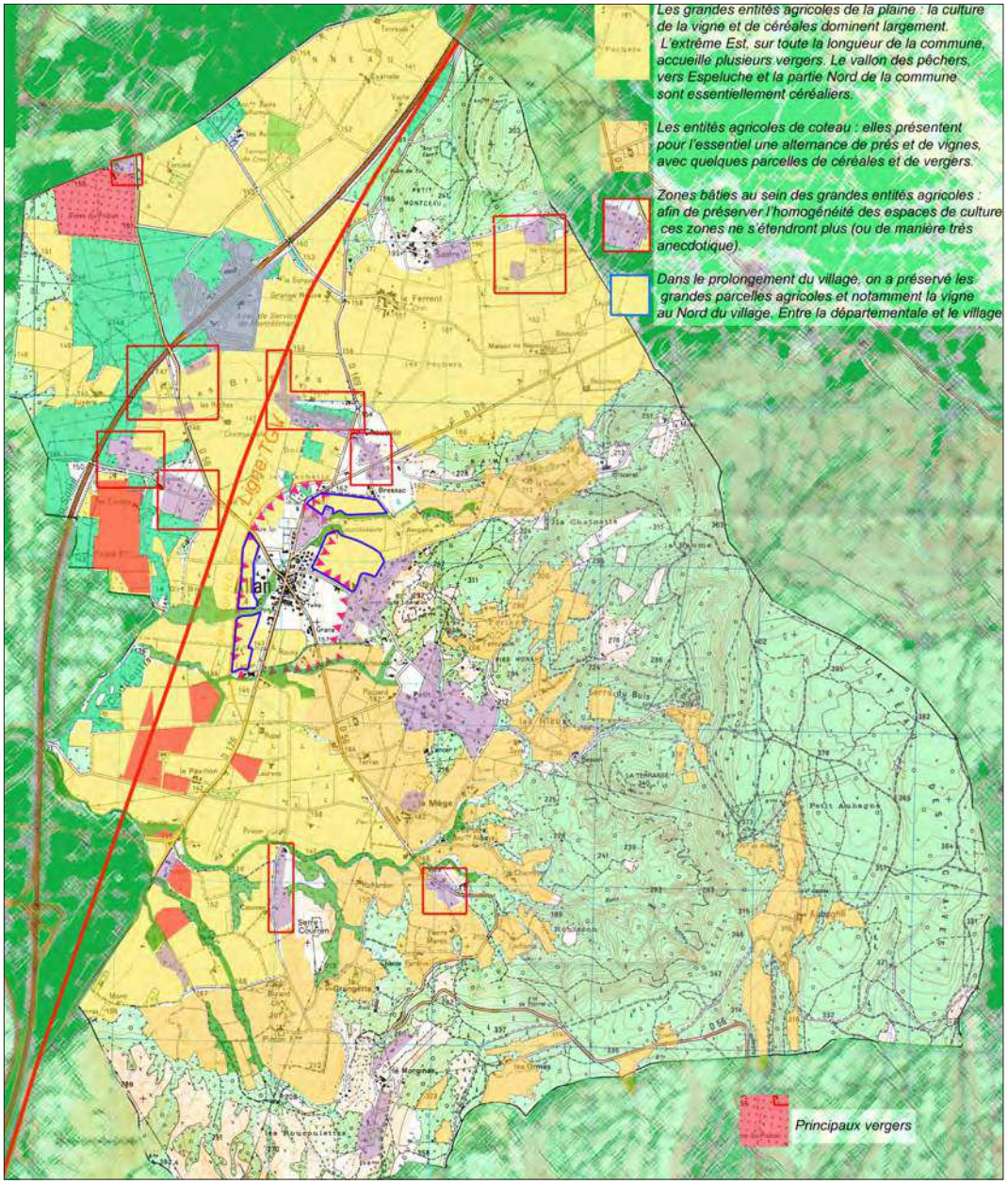
Produire un véritable tissu villageois, avec son réseau de rues, des places, son habitat diversifié.

Diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité.

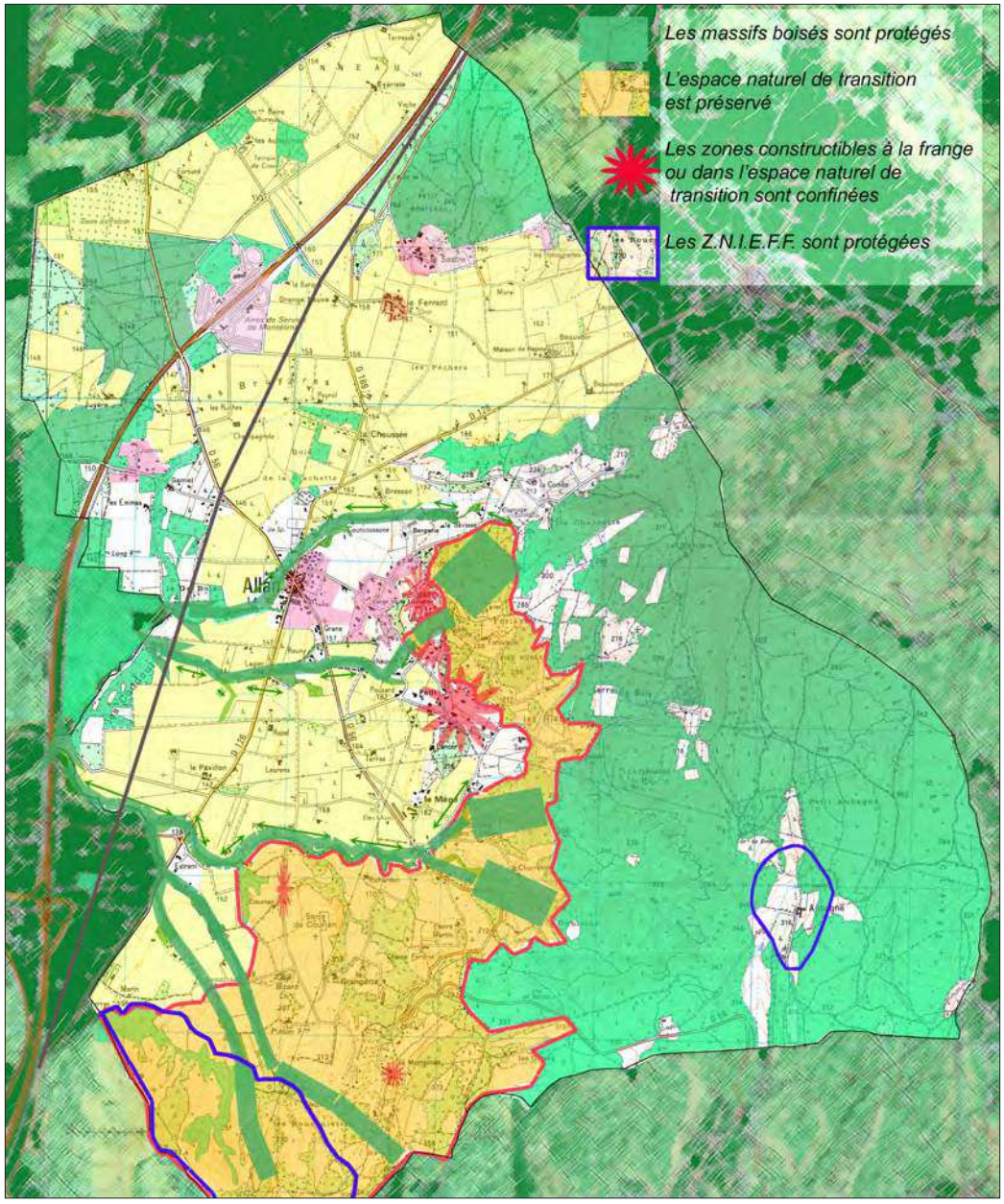
Le principe de protection du grand paysage



Le principe de protection de l'exploitation agricole



Le principe de protection de l'environnement naturel



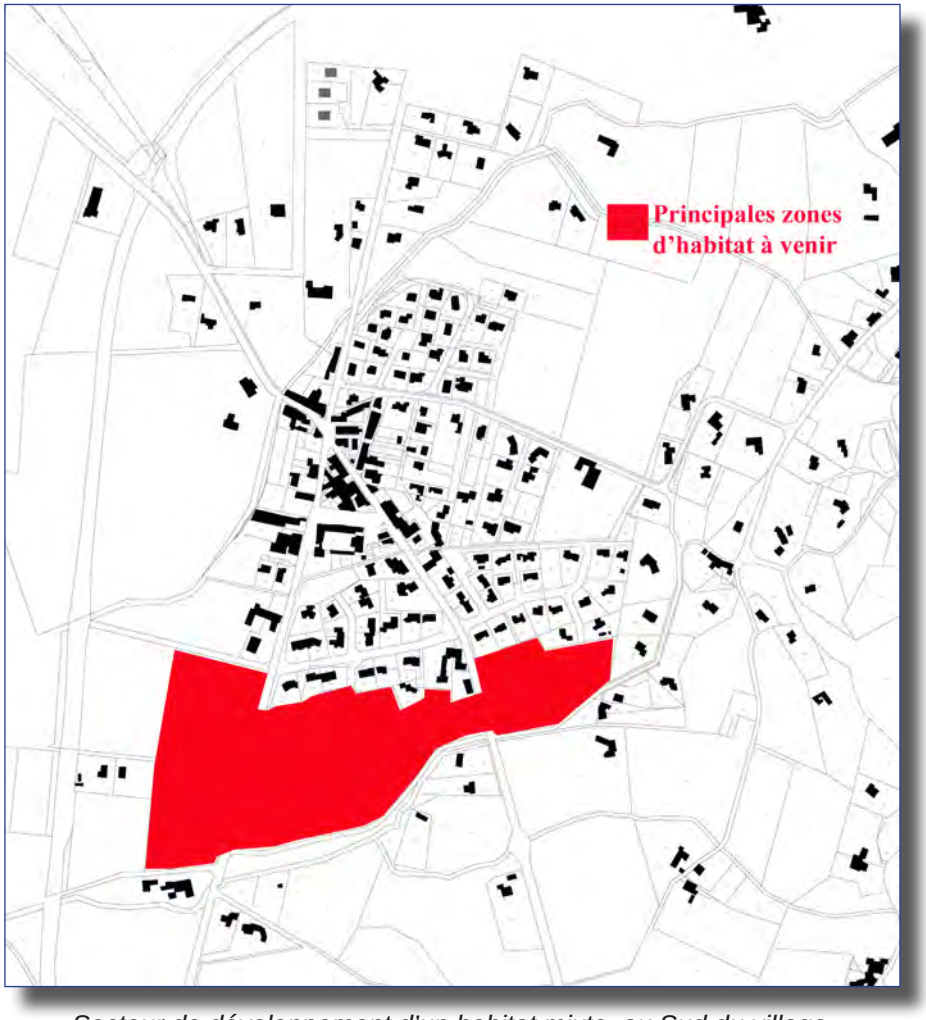
Objectifs

Au sein des zones qui se développeront en continuité du village, il s'agit d'imposer une diversité et une mixité de l'habitat, qui permettra au plus grand nombre de se loger.

Moyens

La commune a été à l'initiative de la réalisation de logements plus denses, dans le Programme d'Aménagement d'Ensemble attenant au village. Elle a ainsi favorisé la mixité. Le P.L.U. a prolongé et renforcé cet esprit de mixité dans des opérations d'ensemble qui s'inscriront dans « l'espace vécu » du village, c'est-à-dire limité au Sud par la première bande boisée et au Nord par la grande vigne qui forme une coupure paysagère franche. On a donc introduit dans les orientations d'aménagement des zones AU, l'obligation de réaliser une partie des opérations d'ensemble en habitat plus dense que le logement résidentiel pur.

Les terrains encore non bâtis dans les zones U d'habitat diffus, pourront accueillir un habitat résidentiel peu dense et compléter ainsi l'offre de logements définie par le P.L.U.



Secteur de développement d'un habitat mixte, au Sud du village

Analyse de la consommation d'espaces agricoles et naturels

Localisation et nature des espaces consommés

Depuis l'approbation du P.L.U., l'essentiel des logements nouveaux ont été créés :

_soit dans les zones urbaines situées dans le prolongement des hameaux historiques : les Ferreints, le Sastre, les Mèges et dans une moindre mesure, au Morginas,

_soit par comblement des dents creuses des zones d'habitat assez diffus et issues du P.O.S. Bien que ces zones n'aient pas été sensiblement étendues dans le P.L.U. leur espace bâti "spongieux" a dégagé une capacité à bâtir non négligeable.

_quelques maisons ont été construites dans le prolongement du village, mais très minoritairement par rapport à la production totale de logements dans la commune.

Au total et en intégrant les 7 logements créés par changement de destination en zone agricole, 55 habitations ont été produites pour une consommation d'espace d'environ 6,5 ha, **selon une densité moyenne de 8,5 logements à l'hectare**. Cette densité faible s'explique par le fait que l'essentiel de l'urbanisation récente a mobilisé des terrains non desservis par le réseau d'assainissement (ce qui implique des superficies de terrain importantes pour les besoins techniques des assainissements autonomes).

Le P.L.U. avait défini une logique d'équilibre entre urbanisation dense au village (60% de la capacité à bâtir) et plus aérée dans les hameaux (40% de la capacité à bâtir).

L'exemple des hameaux du Sastre et des Ferreints : en rouge la consommation d'espace.

Or, les zones A Urbaniser du village ont nécessité, par leurs tailles, leurs importances stratégiques, une approche qualitative fine, précautionneuse, une recherche d'organisation urbaine, de cohérence d'ensemble. Les études menées dans ce cadre ont pris du temps. Dès lors, ce sont d'abord les terrains les plus facilement constructibles, au coup par coup, qui ont été mobilisés. L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est donc aujourd'hui indispensable pour atteindre les objectifs de densification du P.L.U. et les objectifs qualitatifs du P.L.H. dans la production de logements.

N° parcelle cadastre	Adresse	Logements	Surf. Consommée	Observations
I 91 (zone U)	Le Morginas	1	1500	
YC 96	Ch de la Blachette	1	2500	
ZE 499 (zone U)	Ch des Prés Neufs	1	652	
ZB 333	Le Sastre	1	2513	
ZE 252	Rte d'Aiguebelle	1	0	Réhabilitation
ZI 205	Le Mége	1	0	Changement de dest.
ZB 332	Le Sastre	1	2522	
ZE 510	Ch des sources	1	623	
ZE 514	Lot le Vieux Chêne	1	655	
ZE 511	Lot le Vieux Chêne	1	830	
ZV 73	Le Sastre	1	2603	
ZE 518	Rouny	1	2150	
ZT 93	Bondonneau	1	0	Changement de dest.
ZE 517	Rouny	1	2165	
ZV 67	Le Sastre	4	4656	
ZE 509	Lot le Vieux Chêne	1	494	
ZW 116 (zone U)	Les Ferreints	1	477	
ZW 113	Les Ferreints	1	620	
ZW 112	Les Ferreints	1	600	
ZW 114	Les Ferreints	1	623	
ZW 115	Les Ferreints	1	605	
ZB 284	Le Sastre	1	2369	
I 237	Le Morginas	1	2169	
ZW 117 (zone U)	Les Ferreints	1	365	
ZI 224 (zone U)	Le Mège	1	1540	
ZI 187	Le Mège	1	1523	
ZI 223	Le Mège	1	1504	
ZE 531	Allée des sources	1	364	
ZI 223	Le Mège	1	1501	
ZX 16	Le Gât	1	0	Changement de dest.
ZX 16	Le Gât	1	0	Changement de dest.
ZB 345	Le Loginas	1	2448	
ZI 214	Le Mège	1	1500	
E250	La Grangette	1	0	Changement de dest.
AI 143	Le Village	1	0	Changement de dest.
ZW 120	Les Ferreints	1	3500	
ZV 74	Le Sastre	1	1500	
ZV 65	Les Ferreints	1	1062	
ZI 222	La Portalière	1	2555	
ZS 54	Colas	1	0	Changement de dest.
ZI 82	Le Mège	1	2053	
ZI 228	Le Mège	1	1536	
I 227	Le Morginas	1	1693	
ZW 118	Les Ferreints	1	0	Changement de dest.
ZE 17	Colas	2	1500	
ZE 543	Ch du Pouzard	1	2630	
ZV 46	Les Ferreints	1	0	Changement de dest.
ZT 1	Bondonneau	1	0	Réhabilitation
I 238	Le Morginas	1	1665	
ZI 220	Maranne	3	2922	
Totaux		**55**	**64687**	
Surface de terrain par logement en m²			**1176**	

L'APPROCHE ENVIRONNEMENTALE DE L'URBANISME

Compte tenu des besoins en logements, de l'importance stratégique des zones A Urbaniser du Sud **du village, qui constituent l'essentiel des secteurs de développement urbain définis dans le P.L.U., la commune avait décidé de diligenter une étude spécifique pour définir les modalités et les conditions d'aménagement de ces zones afin d'assurer notamment :**

_La cohérence entre les programme de logements et les besoins (typologies des constructions et répartition entre locatif/locatif aidé et accession à la propriété), leur phasage, pour une évolution graduée dans le temps de l'espace bâti,

_L'articulation entre densité, nécessaire à la rentabilisation du foncier et qualité de vie dans les quartiers projetés,

_Le bon fonctionnement des dessertes carrossables, la réalisation de cheminements piétons/cycles, de liaisons inter quartiers,

_L'insertion paysagère, la qualité de l'urbanisme et de l'architecture, la qualité des entrées de village,

_L'intégration bio climatique, dans une logique d'économie d'énergie et d'intégration des conditions locales d'ensoleillement, de bonne gestion des eaux pluviales.

Les éléments explicitent ci-après les choix issus de "l'étude d'approche environnementale de l'urbanisme" :

Trame verte

Plusieurs boisements orientée Est-Ouest accompagnent les ruisseaux et permettent de mailler le massif boisé de l'étage collinéen avec les zones boisées de la plaine. Ces boisements constituent par ailleurs des corridors écologique pour la faune non ailée.

Ainsi, le site correspond à un espace de transition entre les zones naturelles et le milieu urbain :

_ripisylve du ruisseau du Rouny, boisement et formations arborées au Sud,

_plantations sur espace public et espace privatifs au Nord,

_Le site est occupé par des parcelles agricoles (praires, cultures) :

Déplacements doux

L'analyse du site met en évidence :

_des cheminements piétons et des espaces publics dont les emprises vont croissantes en direction du centre du village.

_des possibilités de maillage avec les cheminements doux existants.

_des cheminements doux principalement associés aux voiries.

Orientations du projet

Assurer des continuités vertes par un traitement approprié des espaces publics

_développer des ramifications vertes au travers du tissu urbain par un maillage Nord-Sud à créer, en accompagnement de cheminements doux et d'une gestion des eaux pluviales,

_différencier le traitement des espaces publics en liaison avec la trame verte : espaces naturels au Sud vers des espaces plus urbains au Nord (artificialisation graduelle du Sud vers le Nord).

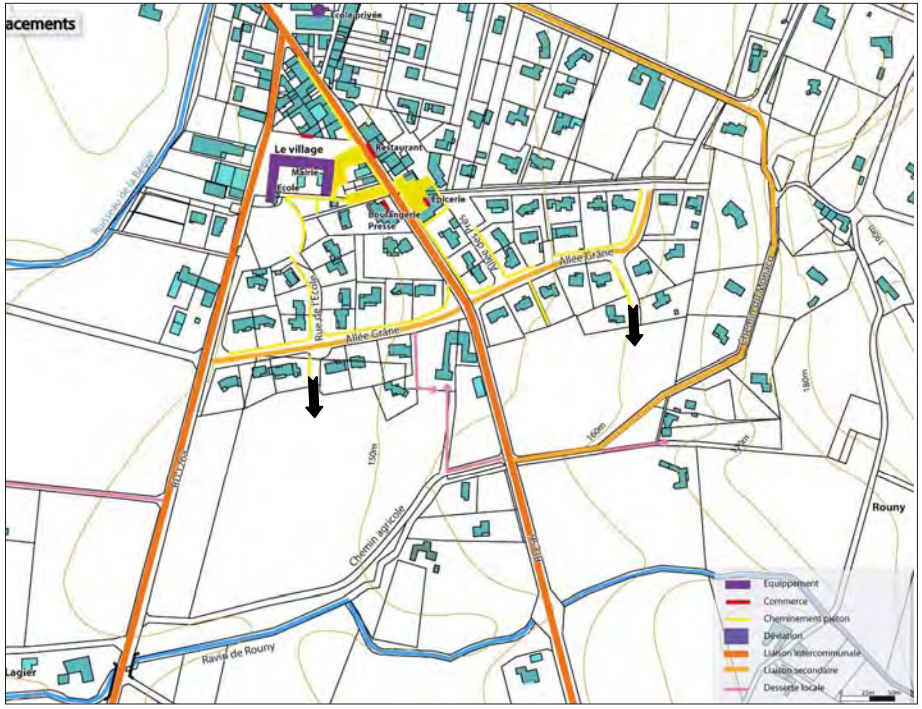
Sensibilités paysagères

_Une silhouette urbaine à préserver au Nord (R+1 au maximum).

_Des vues sur les reliefs environnants à l'Est et à l'Ouest, sur l'Eglise au Nord.

Des éléments patrimoniaux à valoriser : bâti, croix, arbres remarquables.

Les entrées de village
Des entrées de ville marquées par des espaces publics de qualité et peu par le bâti : réflexion d'ensemble à avoir, uniformité de traitement de part et d'autre des axes d'entrée...



Importantes possibilités de stationnement sur rue qui réduisent la qualité de l'espace public

Gabarit des voies de desserte du lotissement…

Plus large que celui des voies d'accès au centre-ville

Accessibilité et stationnement

_forte emprise de certaines voies de desserte (lotissement).

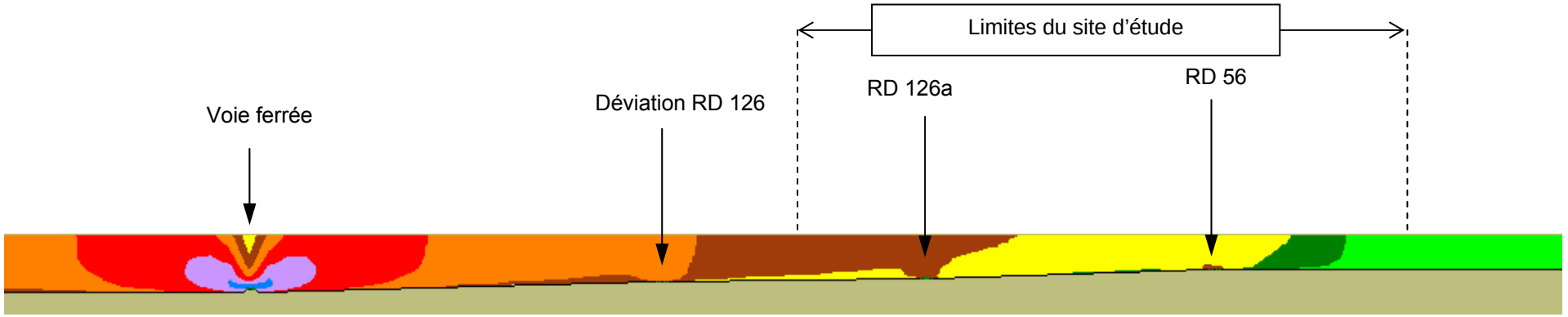
_forte emprise du stationnement sur voiries.

Orientations d'aménagement

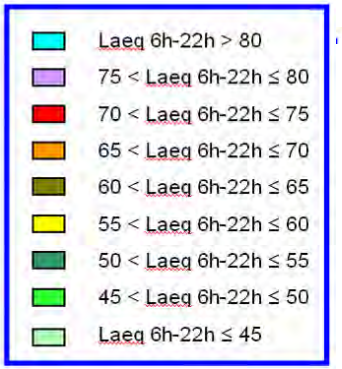
Garantir un traitement qualitatif des espaces publics

_entrées de ville à valoriser, mise en valeur des éléments patrimoniaux

_gabarit et emprises des espaces publics à fixer : une intervention collective permettra de garantir la qualité et la cohérence de traitement des espaces publics/privés (gabarit de voiries, stationnement, traitement des clôtures,…)



Usage moins sensible?



Influence de la voie ferrée jusqu'à la RD 126a :

Secteur Ouest : niveaux de bruit supérieurs à 60 dB(A) au premier étage
Reste du site calme

Ensoleillement

Ensoleillement : énergie disponible en hiver, surchauffe en été

- Durée moyenne d'insolation : 2472.8 heures / an (moyenne nationale 1900 h)
- degrés jours unifiés inférieurs à la moyenne nationale

➔ **Forte disponibilité du rayonnement solaire**
➔ **Besoins en chauffage limités**

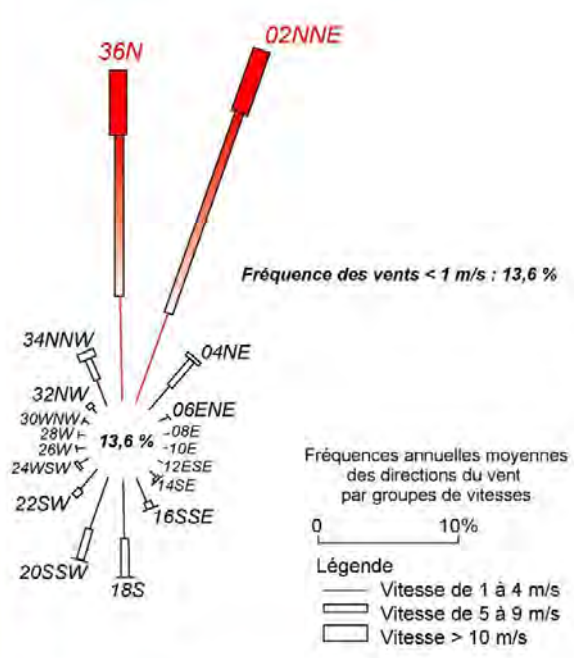
Températures

- Température moyenne annuelle : 14,2°C
Températures moyennes en hiver (déc/janv/fév) : 6°C
Températures moyennes en été (juin/juil/août) : 24°C

- Nombre de jours chauds (Tx > 25°C) : 100
Nombre de jours très chauds (Tx > 30°C) : 42
Les mois de juillet et d'août subissent la moitié du temps des températures > à 30°C

- Amplitude thermique
Moyenne annuelle : 10°C
Record d'amplitude aux mois de juillet et d'août : 12°C environ

➔ **Attention particulière aux surchauffes d'été**

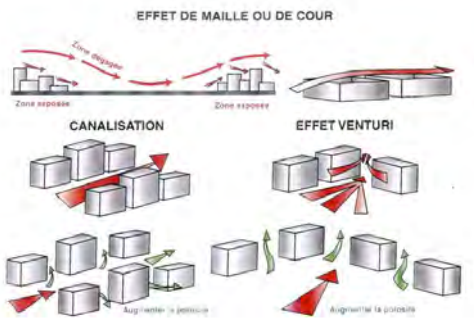


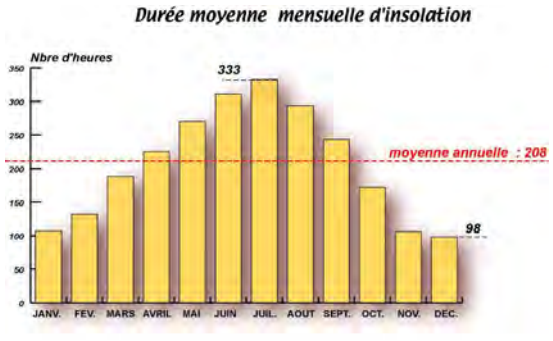
Vent

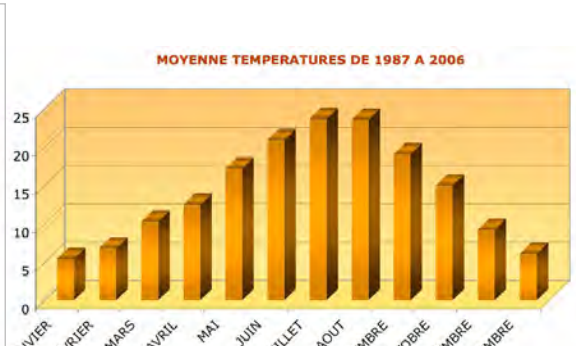
- Site soumis à des vents dominants de Nord et Nord Est
- Fréquence des vents > à 10m/s : 10%
- Fréquence des vents de 5 à 9 m/s : 23% environ
- Vent violent : 105 jours avec rafale > 60km/h dont 4 jours avec rafale > 100km/h

Pour le bâtiment, il constitue une **aggravation des charges thermiques** du chauffage par infiltration par les menuiseries.

Pour les espaces publics il peut constituer une source de gêne rendant peu attractifs certains lieux de vie







↳ Nécessité de tenir compte des vents:

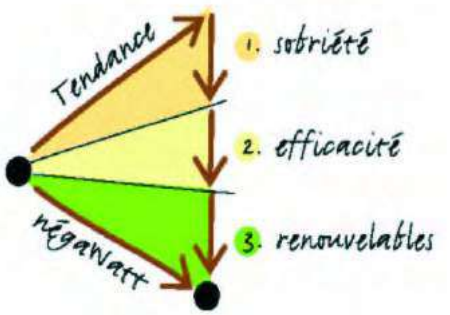
- Dans l'implantation des bâtiments afin d'éviter les effets aggravants.
- Dans l'architecture des bâtiments afin de favoriser la ventilation naturelle l'été.

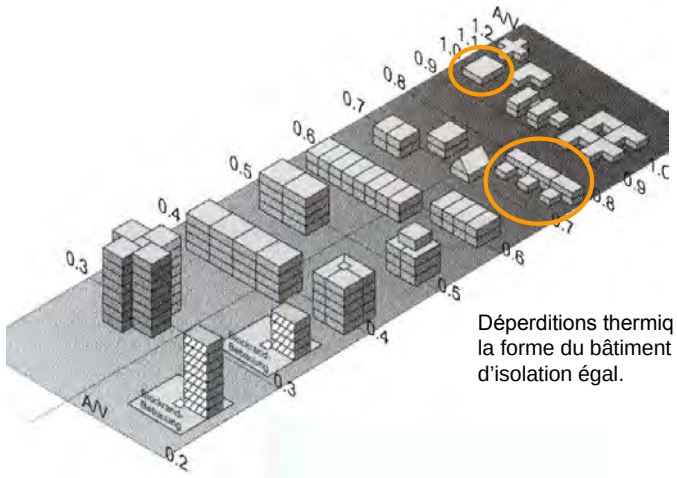
Orientations d'aménagement

Anticiper les évolutions réglementaires et garantir un habitat économe en énergie et assurant un confort de vie

➢ concevoir des bâtiments qui prennent en compte les paramètres climatiques locaux : priorité à donner au confort d'été (protections solaires, ventilation,…), limiter les besoins en chauffage.

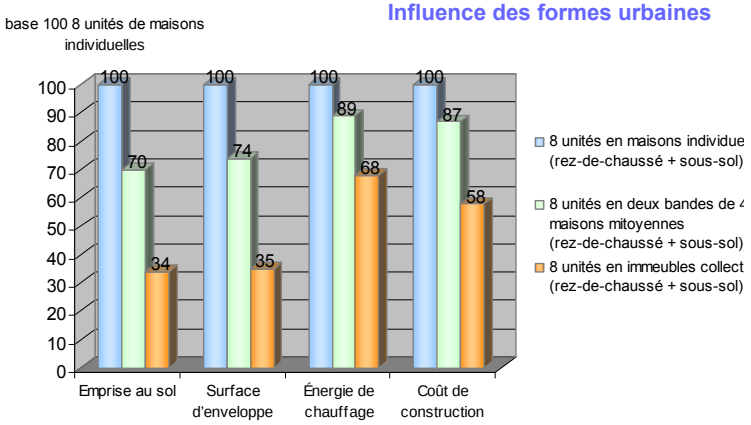
➢ adapter les formes urbaines pour atteindre de meilleurs niveaux de performance énergétique.



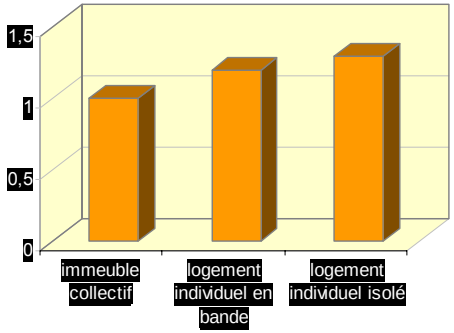


Déperditions thermiq
la forme du bâtiment
d'isolation égal.

Influence des formes urbaines

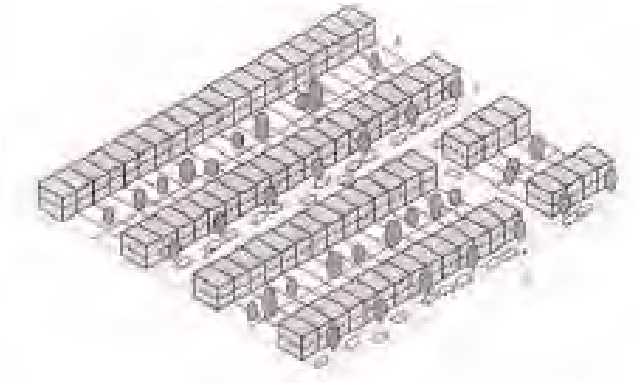


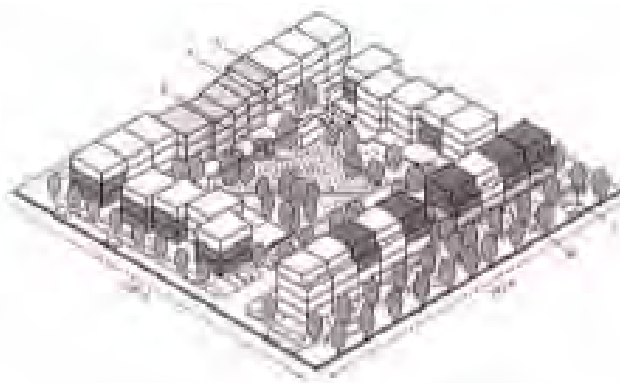
Consommation pour un logement de 70 m²
base 1 immeuble collectif



+ 20% + 30% qu'un logement collectif

Il s'agit de trouver des formes bâties et une densité qui permettent de limiter les consommations d'énergie, mais en intégrant toutefois la dimension villageoise de la commune : si les immeubles collectifs sont techniquement les plus performants, ils ne peuvent s'intégrer dans la structure paysagère locale. Ainsi, le choix des formes urbaines se portera sur des typologies intermédiaires, mixtes (habitat groupé, petit collectif et individuel plus localement…).

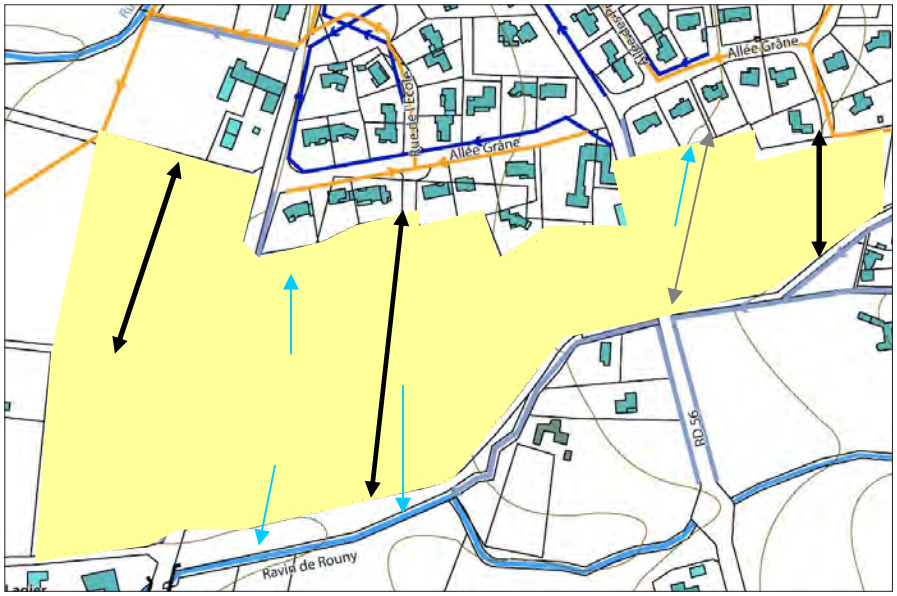




Deux schémas de densités. En haut, des maisons en séries, en bas, un front continu de petit collectif dégageant un square.

La gestion des eaux pluviales constitue désormais un élément fort de l'aménagement urbain. Il s'agit d'intégrer dans la problématique de développement la topographie, les volumes d'eaux pluviales issus du bassin versant, le régime hydraulique, le niveau d'imperméabilisation des terrains bâtis.

Une fois ces données intégrées au travers du diagnostic, l'objectif est de gérer les eaux pluviales le plus simplement et le plus naturellement possible (en utilisant le cheminement gravitaire notamment) pour éviter toute stagnation au sein de la zone, tout débordement torrentiel. Par ailleurs, la gestion des eaux pluviales constitue également un enjeu pour le cadre de vie, par la valorisation des ouvrages techniques de gestion des eaux : canaux, bassins de rétention aménagés en espaces ludiques. L'étude d'approche environnementale de l'urbanisme a intégré ces éléments pour définir les modalités de gestion des eaux pluviales sur les zones A Urbaniser du Sud du village selon les principes suivants :



Privilégier une gestion des eaux pluviales au plus proche du **cycle naturel de l'eau :**

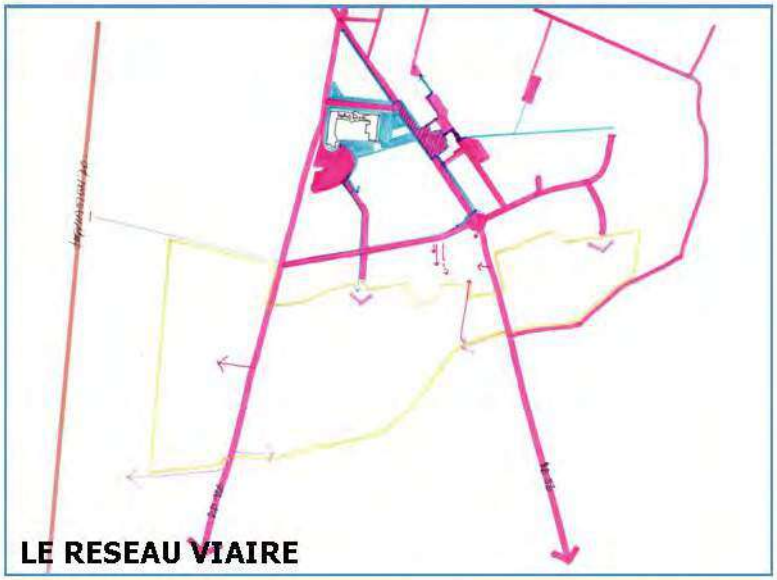
_Bâtir un plan de composition qui s'appuie sur le chemin de l'eau : implantation des voiries suivant les courbes de niveau, trame Nord-Sud facilitant le transit des eaux et privilégier les rejets au milieu naturel (ravin de Rouny et fossés au Sud).

_Mise en place de systèmes permettant de stocker les volumes et différer les débits par une gestion de l'eau à ciel ouvert (noues, bassins,…).

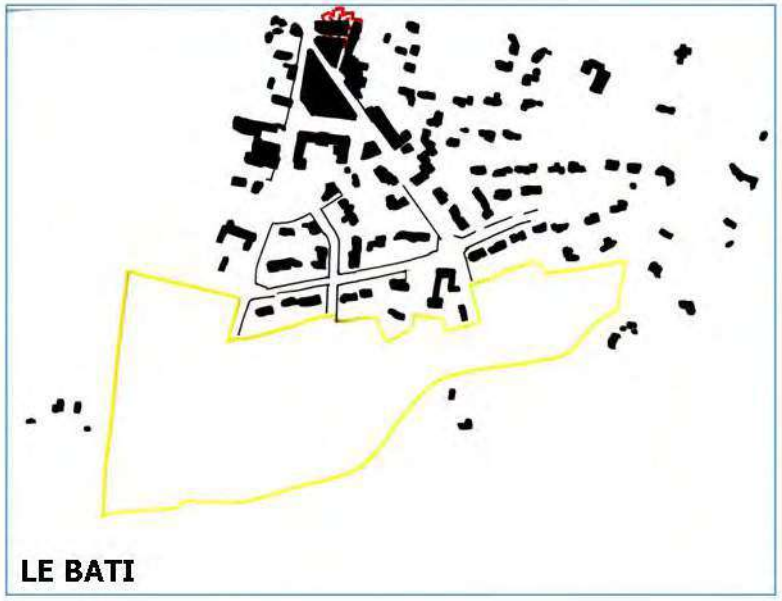
_Réduire les surfaces imperméabilisées au strict nécessaire afin de limiter les volumes à collecter.

_Favoriser la récupération d'eau : citernes pour l'arrosage,…

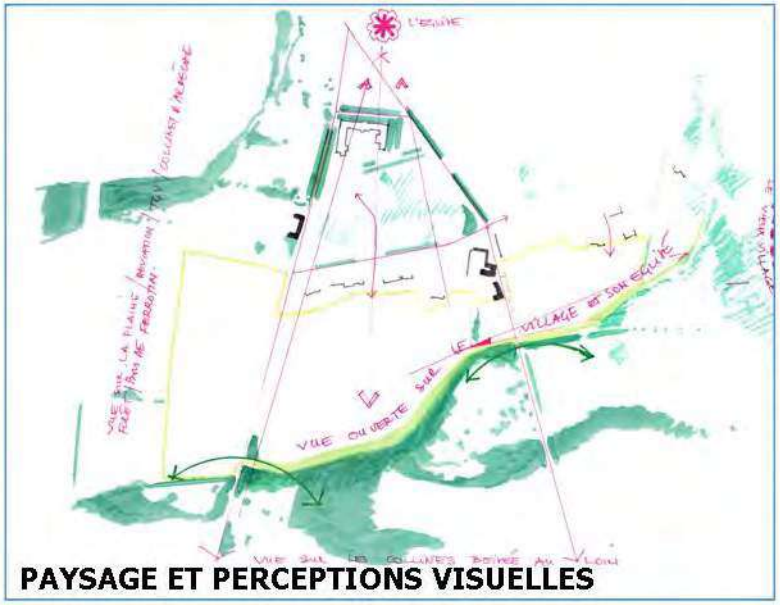
CADASTRE & PROPRIETES FONCIERES



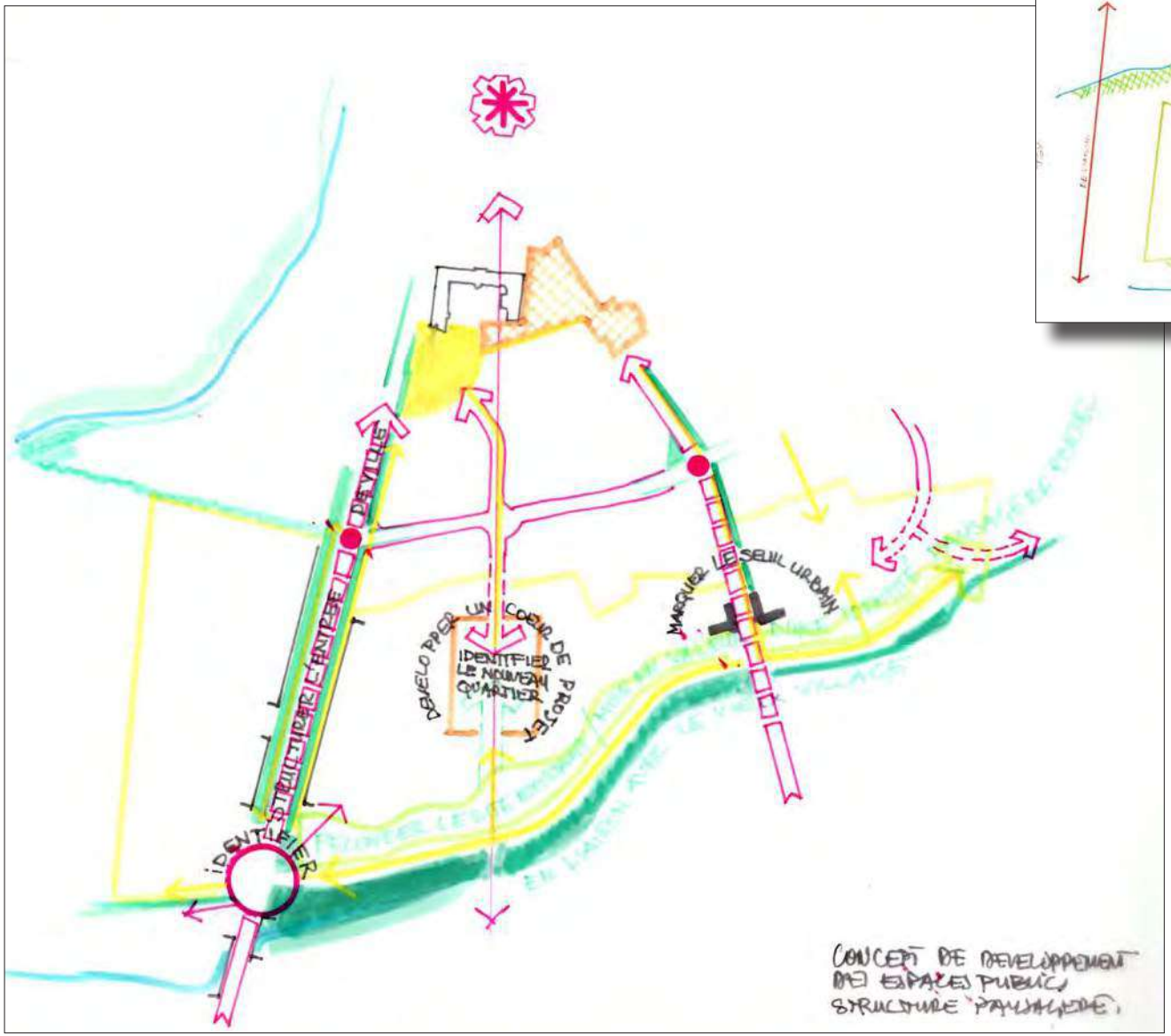
LE RESEAU VIAIRE

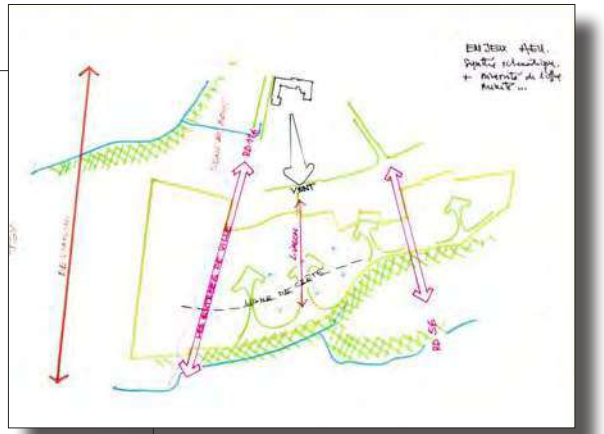


LE BATI



PAYSAGE ET PERCEPTIONS VISUELLES


DEVIOLS
STRUCTURER L'ENTREE
IDENTIFIER
DEVELOPPER UN COEUR DE PROJET
IDENTIFIER LE NOUVEAU QUARTIER
MARQUER LE SEUIL URBAIN
CONCEPT DE DEVELOPPEMENT DES ESPACES PUBLICS
STRUCTURE PAYSAGERE



TRADUCTION DE L'AUE DANS LE PROJET / FORMES URBAINES ATTENDUES

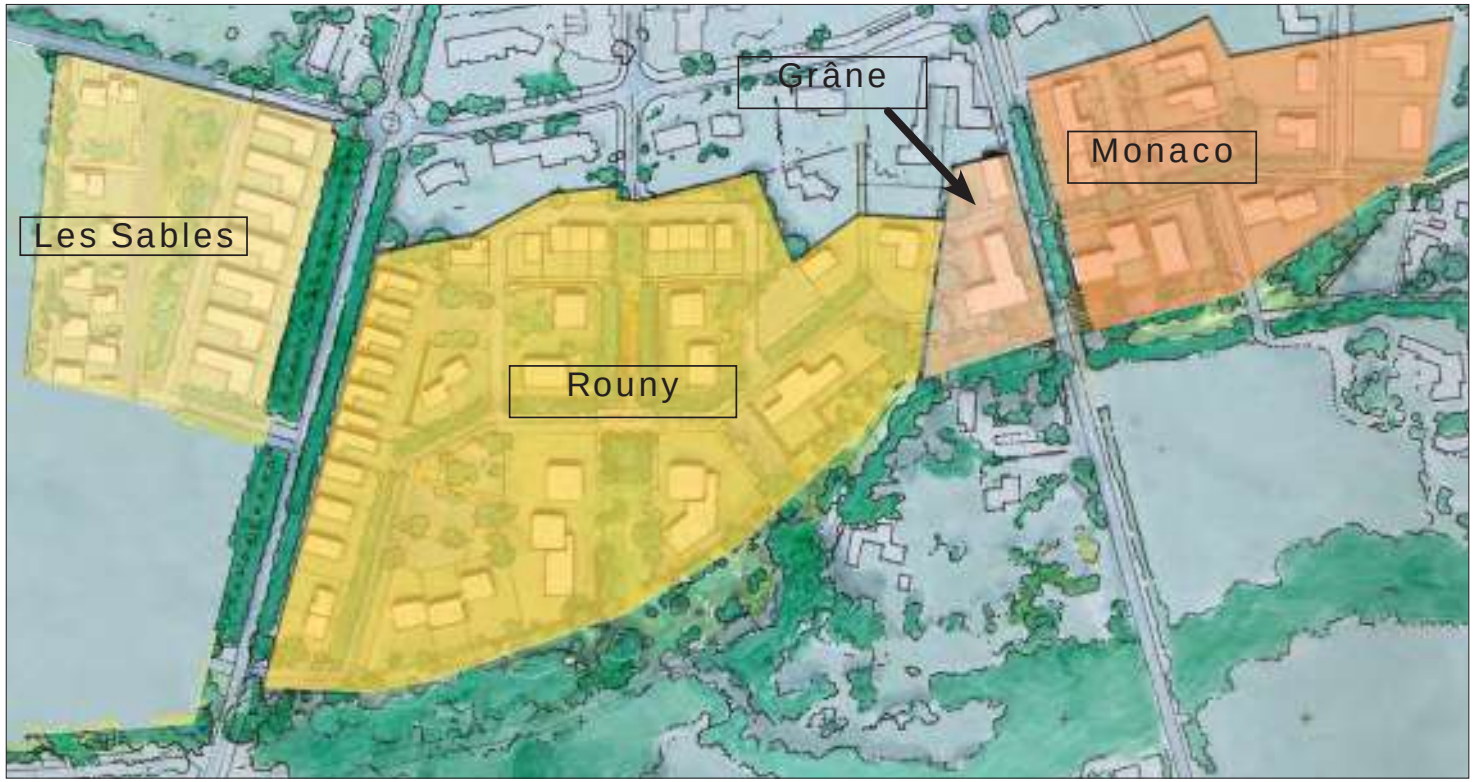
Plan de synthèse - vue d'ensemble - densité moyenne - logement aidé

Densité moyenne des opérations d'aménagement **d'ensemble : une vingtaine de logements à l'hect**are.

Obligations en matière de logements aidés : Conformément au P.L.H. les programmes de logements devront comporter au moins 20 % de logements locatifs aidés et au moins 10% de logement en accession sociale à la propriété.

Formes urbaines attendues / Traduction en Orientations d'Aménagement et de Programmation

PHASAGE



L'espace destiné à l'urbanisation du Sud village est composé de quatre sous-ensembles, chacun correspondant à une zone A Urbaniser. Ces sous-ensembles peuvent être bâtis séparément sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble. Ce procédé permet de faciliter l'urbanisation (pas besoins de fédérer dans une seule opération l'ensemble des propriétaires) et de la diffuser dans le temps. La cohérence d'ensemble (notamment fonctionnelle) et le respect du plan de composition sont assurés au travers :

•du programme des équipements publics projetés à la périphérie de ces zones A Urbaniser ou en leur sein,

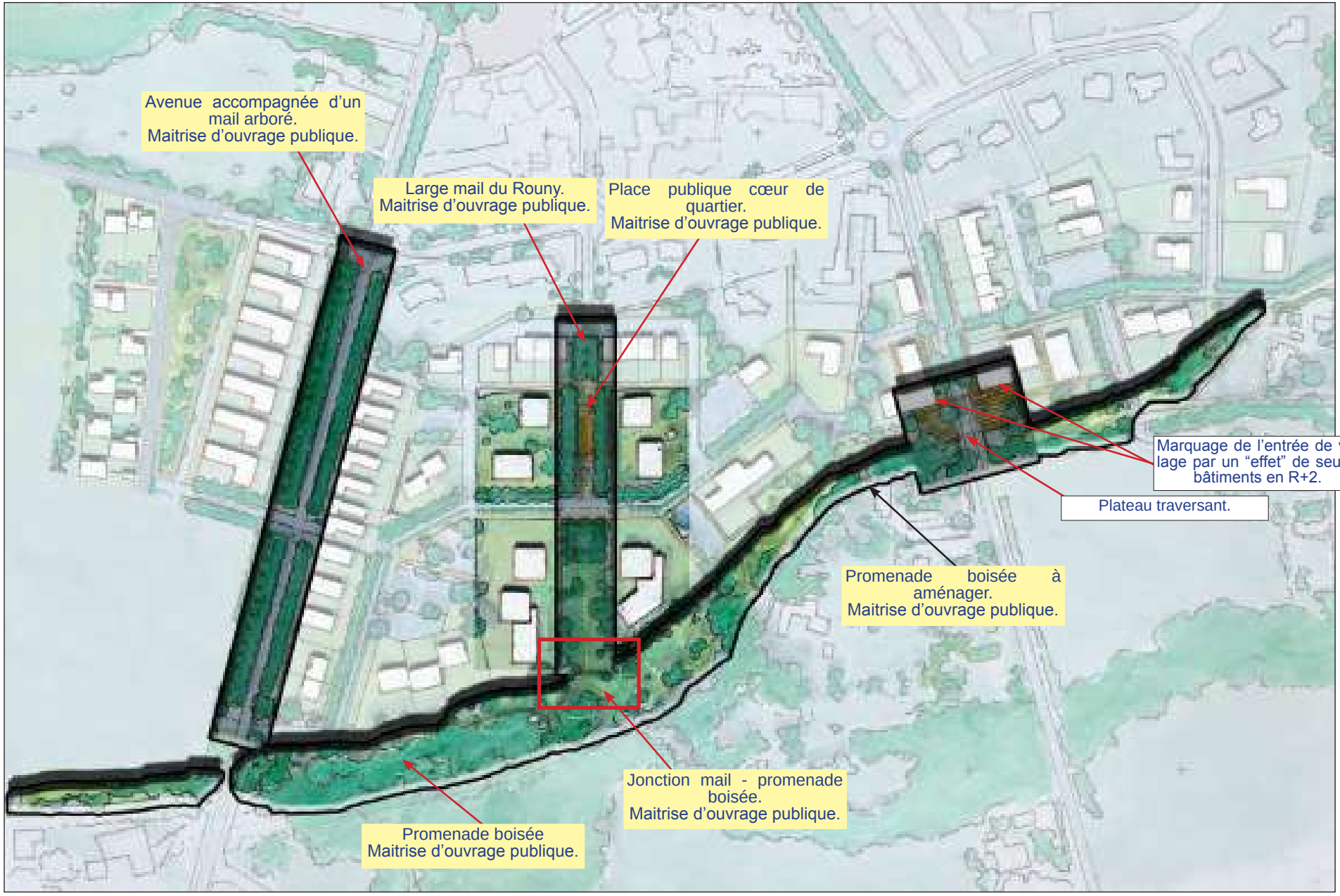
•des continuités piétonnes, des transversalités, des trames vertes imposées.

En outre, des principes relatifs à la morphologie urbaine (mixité, continuités bâties) et à la typologie des logements (petit collectif, habitat intermédiaire, pavillonnaire) ont été déterminés pour chacune des zones A Urbaniser. Ces principes feront qu'au final, l'ensemble des "pièces du puzzle" emboîtées formeront un tout cohérent, qui traduira l'esprit du plan d'ensemble.

Ces éléments de cohérence et d'organisation sont appelé "principes intangibles". Ce sont eux qui permettront d'atteindre les objectifs :

_Prolonger la croissance démographique.
_Veiller à la cohérence entre les programmes de logements et les besoins (typologies des constructions et répartition entre locatif/locatif aidé et accession à la propriété) dans le respect du Plan Local de L'Habitat (P.L.H. Montélimar SÉSAME) et de la charte pour un habitat durable dans la Drôme.
_Déterminer un bon compromis entre densité, nécessaire à la rentabilisation du foncier et qualité de vie dans les quartiers projetés.
_Permettre un fonctionnement global et cohérent des dessertes carrossables, des cheminements piétons/cycles, des liaisons inter quartiers.
_Assurer l'insertion paysagère, la qualité de l'urbanisme et de l'architecture, la qualité des entrées Sud du village.
_Promouvoir une architecture bio climatique, dans une logique d'économie d'énergie et d'intégration des conditions locales d'ensoleillement, de bonne gestion des eaux pluviales.

Les entrées de village - le mail de Rouny, la promenade boisée

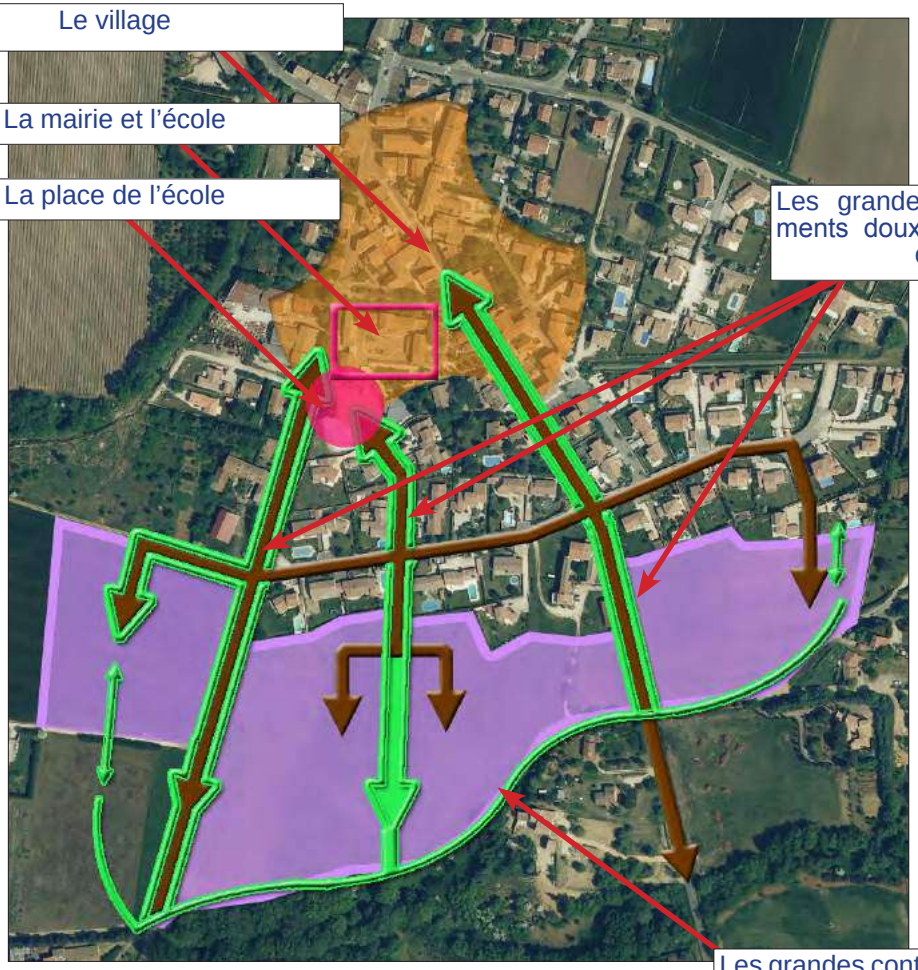


Les points de convergence des déplacements doux :

Le village

La mairie et l'école

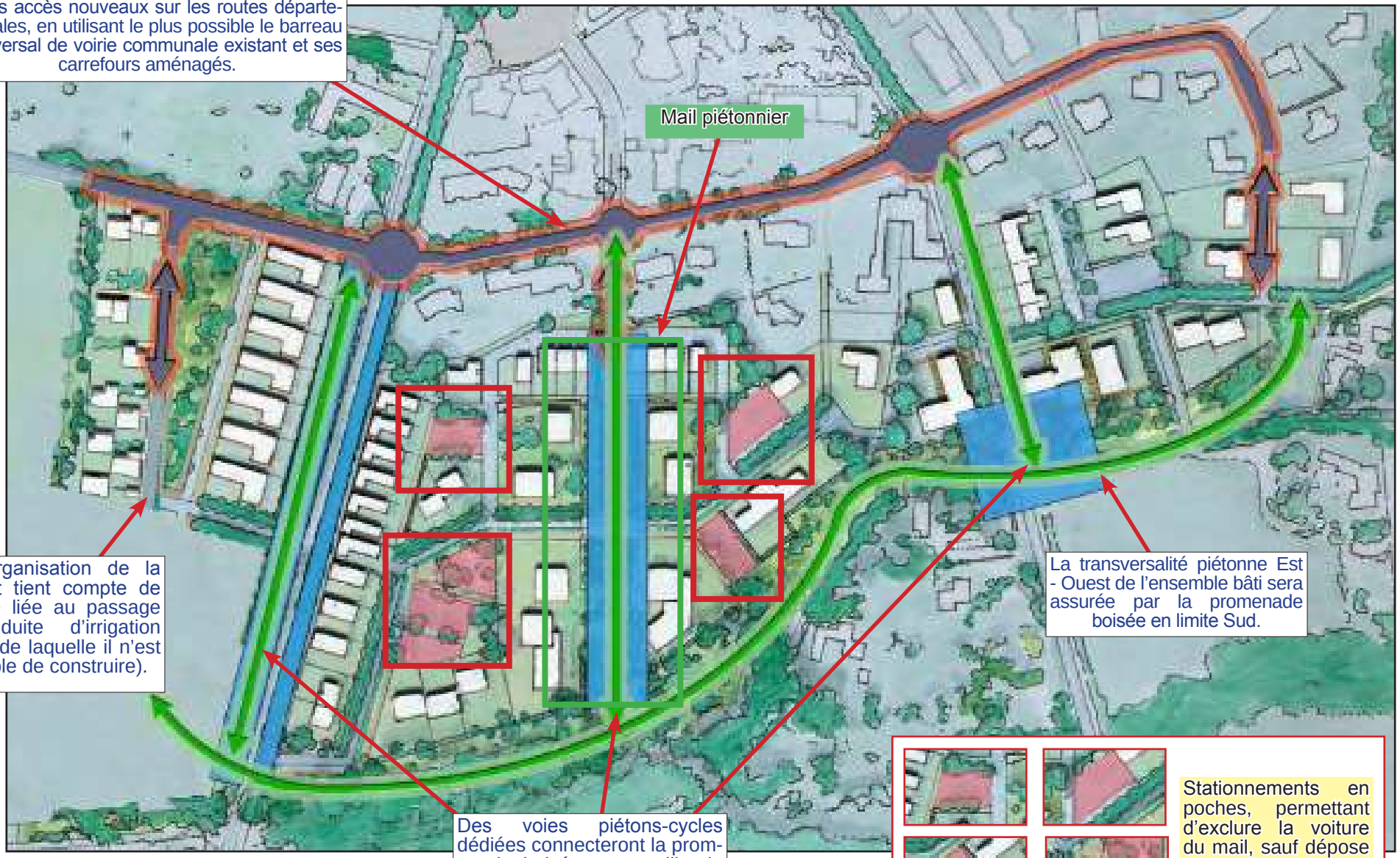
La place de l'école



Les grandes continuités de déplacements doux : la convergence vers le coeur de village.

Les grandes continuités de déplacements doux : la liaison Est-Ouest par le Sud.

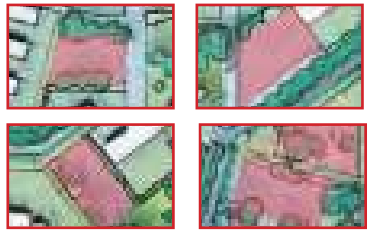
Les dessertes carrossables principales éviteront les accès nouveaux sur les routes départementales, en utilisant le plus possible le barreau transversal de voirie communale existant et ses carrefours aménagés.



REM : l'organisation de la zone Ouest tient compte de la servitude liée au passage d'une conduite d'irrigation (au-dessus de laquelle il n'est pas possible de construire).

La transversalité piétonne Est - Ouest de l'ensemble bâti sera assurée par la promenade boisée en limite Sud.

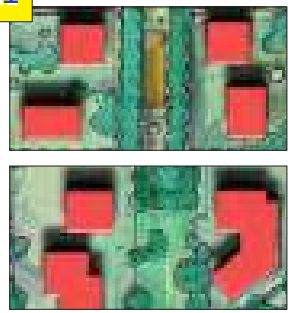
Des voies piétons-cycles dédiées connecteront la promenade boisée, pour rallier le cœur de village au Nord.



Stationnements en poches, permettant d'exclure la voiture du mail, sauf dépose minute.

Dans l'ensemble des espaces bâtis, on recherchera à produire des volumes simples, à développer des continuités de bâti, à diversifier la taille et la forme des parcelles, à limiter les co-visibilités par l'implantation des constructions pour estomper "l'effet lotissement". Pour cela, on s'appuiera sur les modèles de composition déclinés sur le plan ci-dessus : rapport plein/vide, densités, structure des voiries, rapport des constructions aux espaces communs (alignements, reculs...). Afin de limiter la place de la voiture, le stationnement sera géré selon le principe du regroupement.

A1

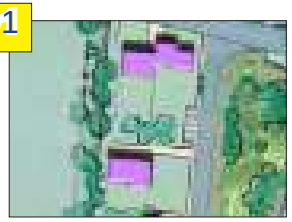


Urbanisation de type A1 : logements en petit collectif organisés autour du mail (R+1).

A2

Urbanisation de type A2 : logements en petit collectif marquant l'entrée de village (R+2).

C1



Urbanisation de type C1: forme urbaine laissée libre (petit collectif et/ou individuel groupé et/ou individuel), mais les constructions devront être implantée Est-Ouest dans le sens de la longueur (prévention des nuisances sonores liées à la déviation de la route départementale, à l'Ouest).

B - MAISONS GROUPEES

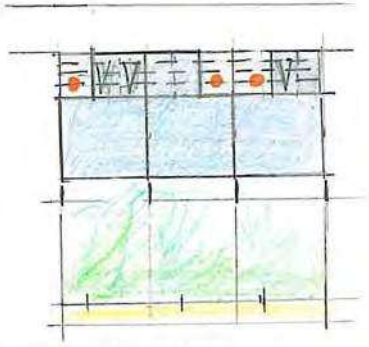
B11

B1 - MAISONS DE VILLAGE

B11. Localisation : partie Nord du « Cœur de projet »

Surface parcelles 200 à 250 m2
Trame = 10m. Maison R+1 au Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré dans la bande Nord qui permet la transition avec l'espace public

Total logements : 8

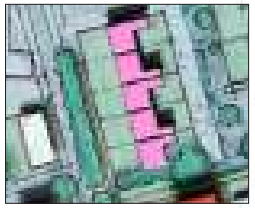


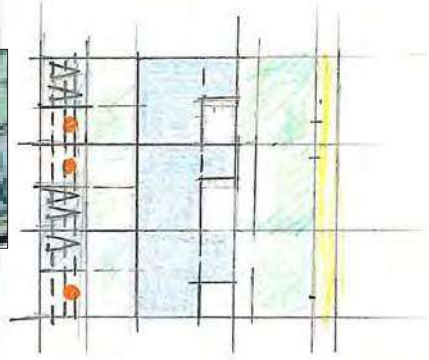
B12. Localisation : Le long de la RD 56, entrée de bourg

Surface parcelles env. 300m2
Trame = 10m. Maison R+1 à l'Ouest, jardin à l'Est et Ouest
Garage et/ou abri voiture intégré dans la bande Ouest

Total logements : 5

B12





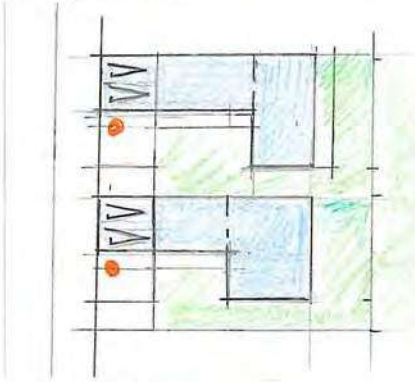
B2 - MAISONS EN L

B21

B21. Localisation : A l'Ouest de la RD 126a

Surface parcelles 500 à 600 m2
Trame = 16m. Maison en rez ou R+1 partiel,
Implantation en limite Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré à l'Ouest

Total logements : 7

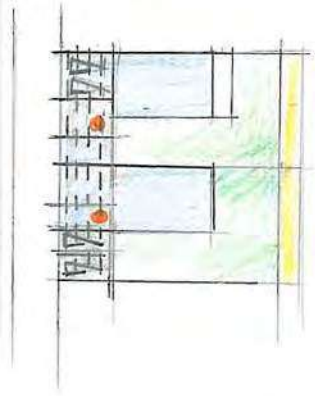


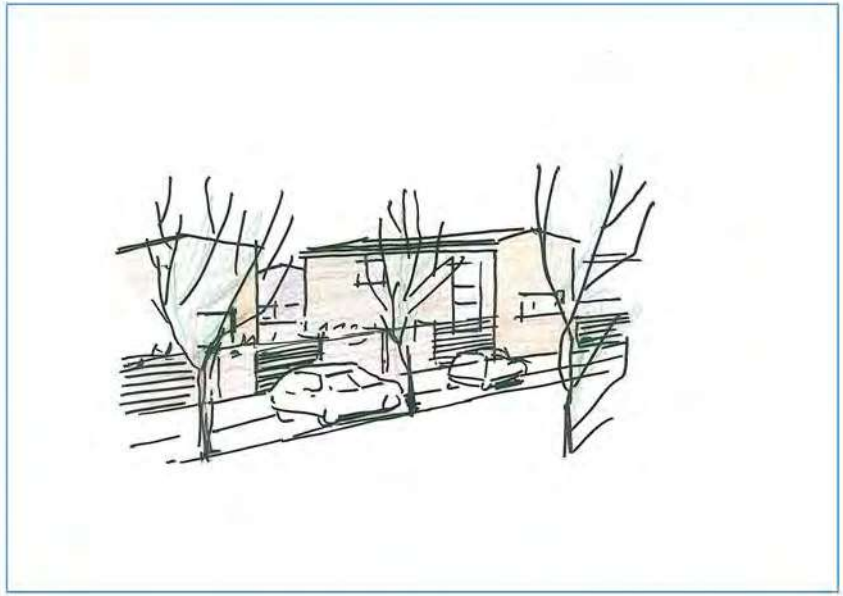
B22

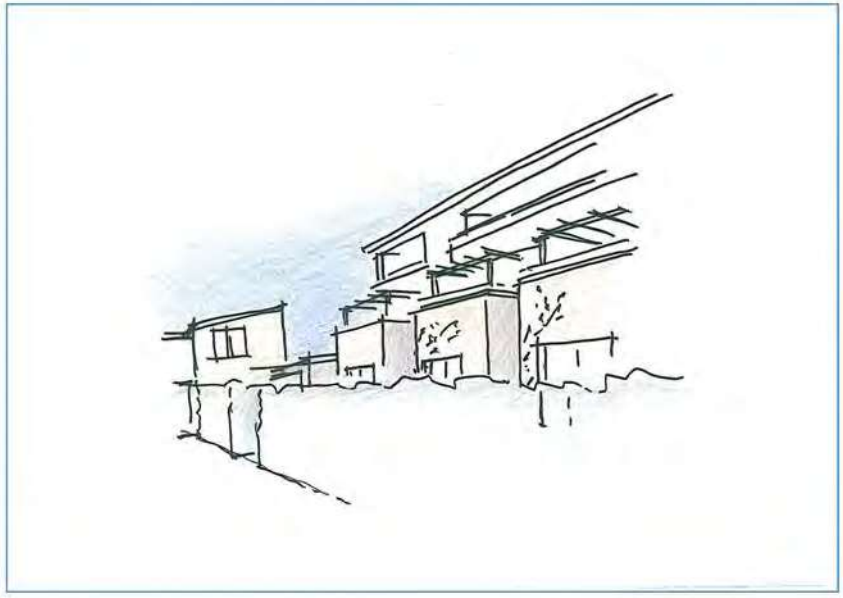
B22. Localisation : A l'Est de la RD 126a

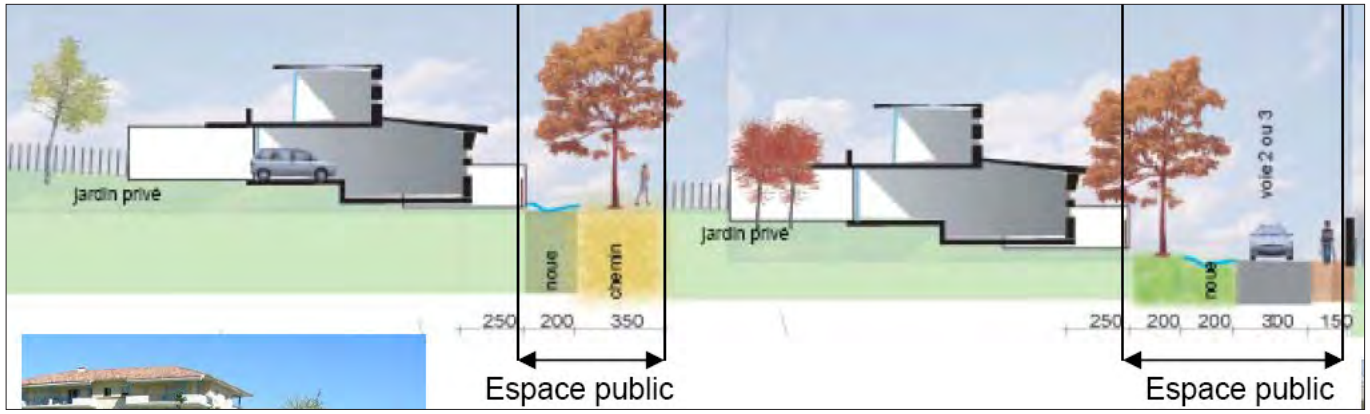
Surface parcelles 300 à 350 m2
Trame = 13m. Maison en R+1, rez partiel possible
Implantation en limite Nord, jardin au Sud
Garage et/ou abri voiture intégré à l'Est

Total logements : 6





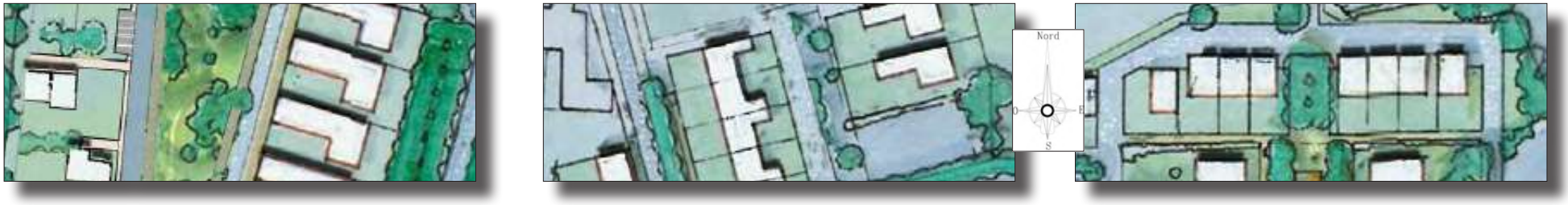




Par quartier, les opérations d'aménagement devront assurer une gestion collective des eaux pluviales au travers de noues, tranchées drainantes, bassins à ciel ouvert, modelés et végétalisés de manière à ce qu'ils participent à la valorisation paysagère, récréative et écologique des zones d'habitat.

Exemple de bassin paysager

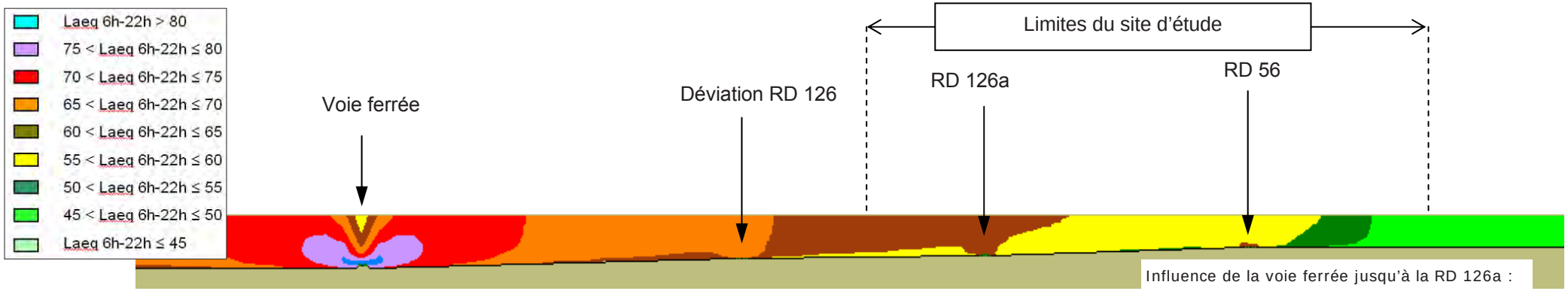
Noue plantée d'Iris



Compositions urbaines illustrant le principe d'adaptation à l'exposition et au vent : mise en place d'écrans végétaux, réduction des espaces de vie orientés au Nord (y compris les jardins).

Dans les compositions urbaines, seront intégrés les paramètres climatiques locaux : priorité à donner au confort d'été (protections solaires, ventilation,…) adaptation des formes urbaines aux contraintes climatiques locales pour atteindre de meilleurs niveaux de performance énergétique : sauf impératifs liés à d'autres orientations d'aménagement (relatives à la gestion des co-visibilités et à la composition urbaine notamment) on protègera les bâtiments du Mistral par la mise en place d'écrans végétaux et/ou en réduisant les espaces de vie orientés au Nord (y compris les jardins).

Les zones A Urbaniser du Sud village ne sont pas soumises aux risques naturels. Les nuisances potentielles identifiées dans le cadre de l'étude d'aménagement sont toutes relatives au trafic automobile sur les routes départementales (nuisances sonores) :

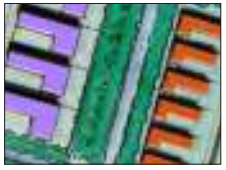


Influence de la voie ferrée jusqu'à la RD 126a :

Secteur Ouest : niveaux de bruit supérieurs à 60 dB(A) au premier étage
Reste du site calme

Usage moins sensible?

En limite Ouest, orientation Est-Ouest de la longueur des bâtiments : exposer le moins possible les façades au bruit de la déviation de la R.D.126



De part et d'autre de la R.D.126a, bâtiments disposés en "L" : l'exposition au bruit est ainsi limitée.

Bilan de la concertation

En préalable à la réalisation du dossier d'enquête publique relatif à la modification du P.L.U., la commune a souhaité une phase de concertation avec l'ensemble des acteurs locaux : habitants, associations, profession agricole, pour réaliser *in fine* un projet qui traduise les objectifs de la commune tout en trouvant un consensus le plus large possible. Pour cela, un document présentant les projets liés à la modification du P.L.U. et expliquant leurs finalités a été mis à disposition du public en mairie, accompagné d'un registre sur lequel chacun pouvait consigner ses éventuelles observations. Le registre a recueilli deux avis, tous relatifs au projet d'aménagement des zones A Urbaniser du Sud du village :

Le premier avis relève que le projet d'urbanisation s'inscrit dans le prolongement de l'urbanisation existante sans dépasser la ceinture verte au Sud ("ceinture verte" par ailleurs étoffée par le projet), en regrettant toutefois la perte de surfaces agricoles induite par l'urbanisation projetée. Il est regretté aussi la restriction sur la pose de panneaux solaires, l'absence de couloirs verts, d'espace de vie sociale, de jardins communs.

En réponse : la localisation du projet d'urbanisation, en dépit de l'artificialisation de 9,5 ha de terres cultivables, permet de limiter l'impact du projet sur l'exploitation agricole : l'urbanisation se développera dans le prolongement immédiat de quartiers d'habitation existants (limite Nord) pour finir au Sud, sur une limite géographique franche (matérialisée par un ruisseau et une bande boisée). A l'Ouest, la déviation de la R.D.126a forme une barrière de croissance et à l'Est, la zone est bordée par un quartier d'habitat résidentiel qui a investi d'anciens espaces naturels.

Les zones A Urbaniser s'appuient donc sur des limites franches, s'inscrivent dans un compartiment géographique clairement délimité qui n'entame pas les grandes unités agricoles alentour.

Concernant l'implantation de panneaux solaires : le projet impose que ces panneaux soient intégrés en toitures. Cette prescription n'a pas semblé très restrictive, elle permet simplement un minimum d'insertion paysagère, en évitant l'implantation au sol des panneaux et leur installation en surépaisseur sur les toits, souvent disgracieuse.

Concernant la remarque sur l'absence de couloirs verts, d'espace de vie sociale, de jardins communs : en dépit de cette remarque, les projets d'urbanisation ont été très soucieux de l'insertion paysagère, de la création d'espaces de jardins, d'espaces communs, notamment dans la principale zone A Urbaniser, pour laquelle a été proposé un grand mail "Nord-Sud", qui fait une très large place aux espaces verts communs, aux espaces piétons :

Le deuxième avis s'élève contre le mail public prévu dans la zone A Urbaniser du Rouny.

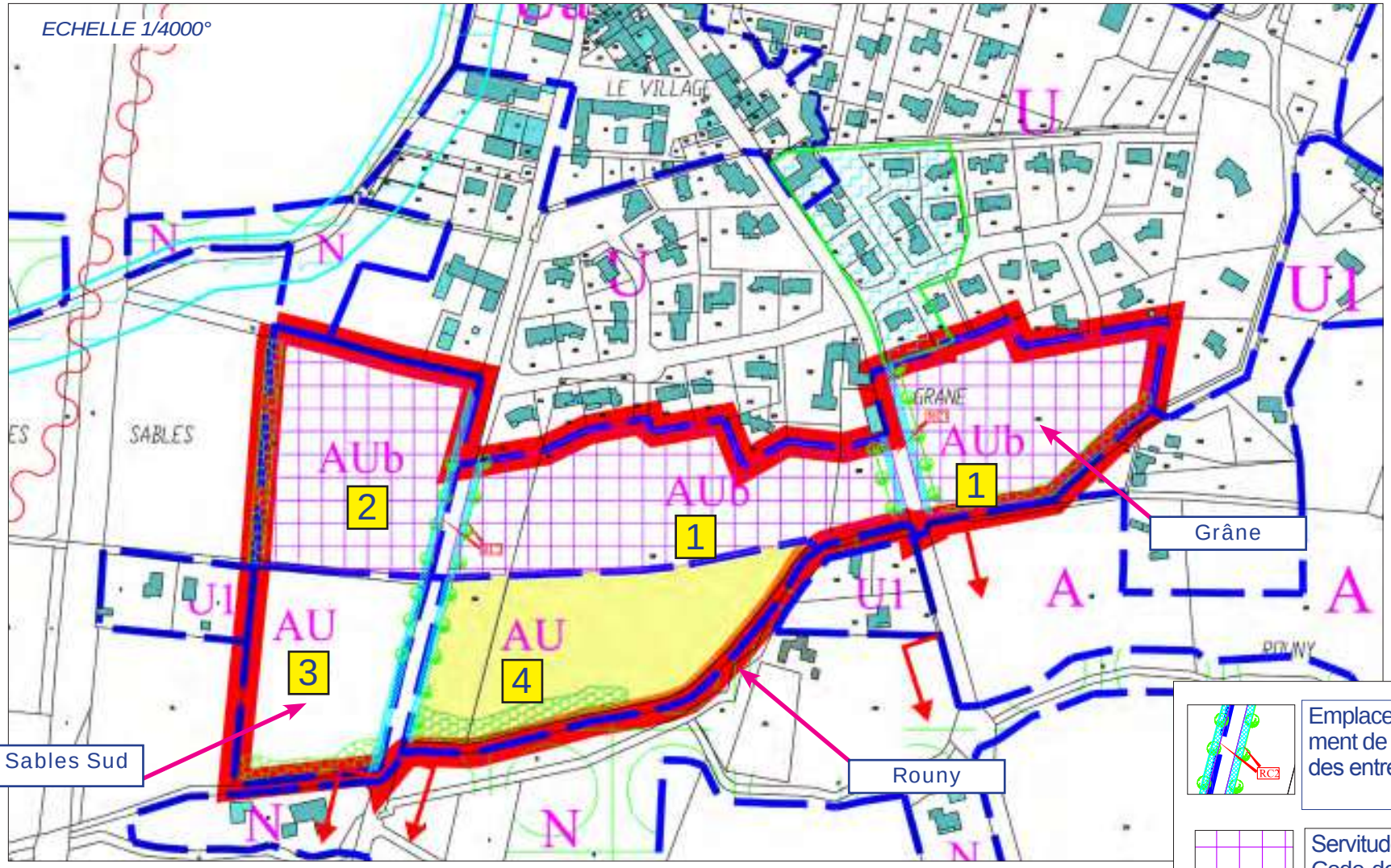
En réponse : ce mail constitue un élément fondamental du projet d'urbanisation. Il sera à la fois le principal espace commun, de "respiration" dans l'urbanisation à venir, tout en constituant le lien essentiel entre le village, les nouvelles zones d'habitat et la ceinture verte, en limite Sud des zones A Urbaniser. Le supprimer reviendrait à altérer irrémédiablement la cohérence de l'ensemble du projet d'urbanisation.

L'entrée aménagée sur la R.D.56

Le mail

TRADUCTION DU PROJET DANS LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Règlement graphique du P.L.U. actuel



Les zones AUb (1 et 2), sont déjà constructibles dans le cadre du P.L.U., cependant, les enjeux forts d'intégration paysagère et d'insertion fonctionnelle avec le tissu urbain du village ont conduit la commune à réfléchir précisément à leurs modalités d'urbanisation. Les zone AU (3 et 4) sont urbanisable après modification du P.L.U. Elles relèvent par ailleurs d'enjeux d'organisation et d'aménagement similaires à ceux des zones AUb. Dans le cadre de la modification du P.L.U., la zone AU des Sables reste fermée et la zone AU de Rouny est ouverte à l'urbanisation.

Emplacement réservé pour élargissement de la voie publique et traitement des entrées de village (RC1 à l'Ouest et RC2 à l'Est).

Servitude instituée en application du Code de l'Urbanisme : Il est imposé dans les opérations d'aménagement d'ensemble des zones A Urbaniser, un minimum de 20% de logements locatifs aidés par l'Etat.

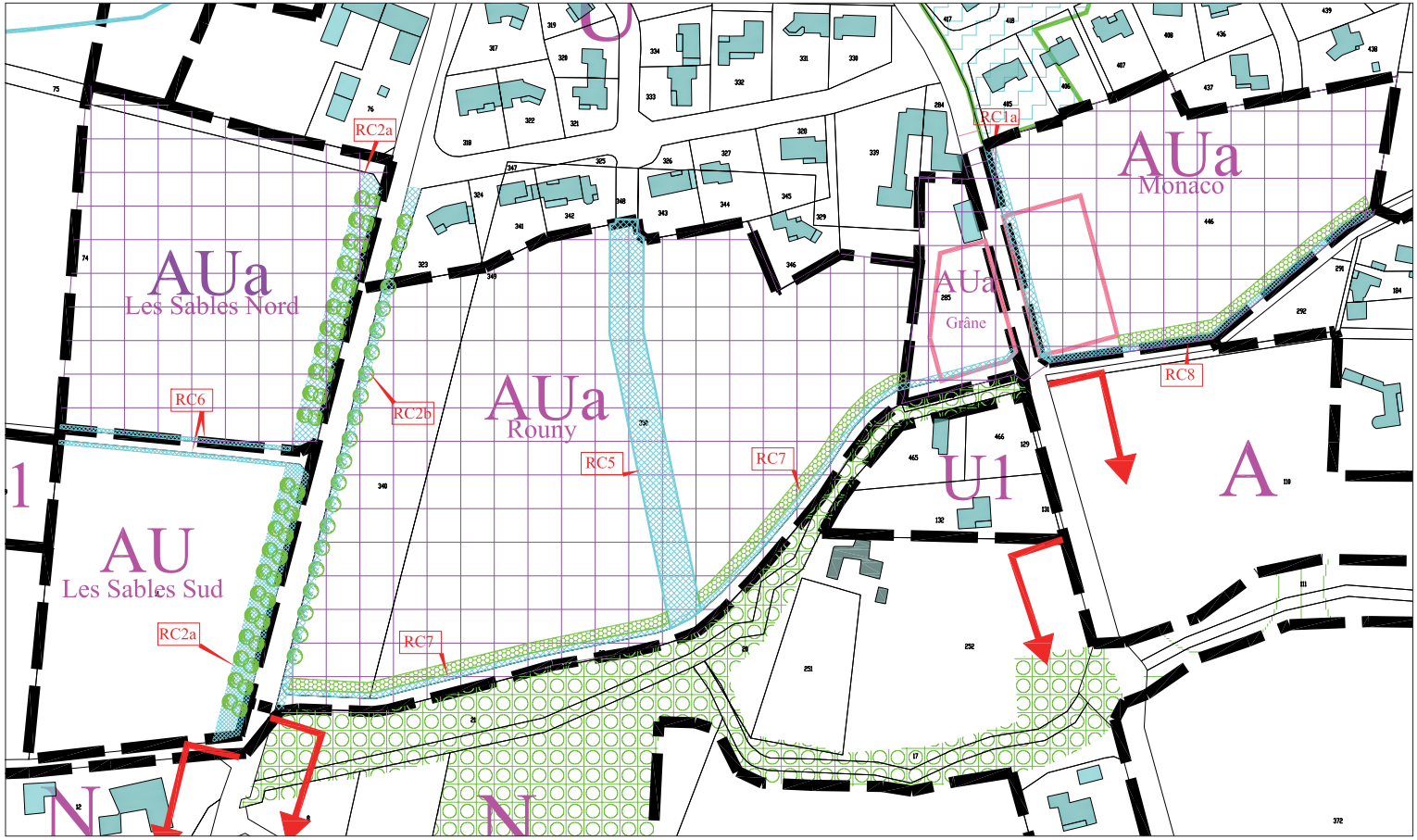
Dans la proposition de nouveau règlement graphique, les zones A Urbaniser ont fait l'objet de scissions/fusions :
_fusions de la zone AU fermée de Rouny (4) avec la zone A Urbaniser constructibles qui (1) lui est adjacente au Nord (et donc ouverture à la construction de cette zone AU fermée),
Redécoupage de la grande zone AUb actuelle en plusieurs zones AUa :
_les secteurs de Grâne et des Sables, respectivement ailes Est et Ouest de l'ensemble foncier ouvert à la construction sont reclassés en zone AUa
_le secteur central compris entre la R.D.126a à l'Ouest et la R.D.56 à l'Est est reclassé en zone AUa.

Si l'ensemble de ces zones A Urbaniser relève de problématiques importantes d'organisation de l'espace bâti, de diversité de l'offre en logements, d'insertion paysagère..., en terme d'organisation de l'espace public, de liaison avec le centre village, comme en terme de capacité d'accueil, les enjeux sont particulièrement forts dans la zone centrale. Le projet y a donc programmé la mise en place d'équipements publics structurants (mail central notamment) qui assurera la liaison entre le centre village et la bande boisée qui marque la limite Sud du futur quartier.

Ainsi, la traduction réglementaire du projet est d'abord passée par une recomposition du zonage :

Chacune des zones désignées nominativement : les Sables, Rouny, Grâne et Monaco, pourra s'urbaniser sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble et indépendamment des autres. Ces zones pourront être construites ainsi car elles ne nécessitent pas d'équipement public interne, à l'exception de la zone AUa de Rouny. La collectivité interviendra plus simplement en bordure des routes départementales pour aménager les entrées de village. Concernant la zone AUa de Rouny, on a conservé le principe d'une seule opération d'aménagement d'ensemble, car le mail public structurant, situé au centre de la zone sera réalisé en même temps que l'aménagement global.

Par rapport au zonage actuel du P.L.U., on a donc procédé (sans extension du périmètre constructible) :
_au découpage de la vaste zone AUb initiale (les nouvelles zones A Urbaniser pourront s'urbaniser séparément). Ce découpage résulte de l'abandon de l'idée initiale d'une réalisation de l'ensemble des équipements internes nécessaires à l'accueil des constructions par la collectivité. La commune a souhaité concentrer son intervention sur les équipements publics stratégiques (le mail de la zone AUa de Rouny).
_à l'ouverture à l'urbanisation de la zone "AU", d'urbanisation future de Rouny dans le P.L.U. actuel, afin d'assurer la cohérence des équipements internes.



Espaces boisés classés à conserver.

Plantations d'alignement à créer (arbres de haute tige).

Bandes de plantations champêtres à créer. La création d'accès voirie à travers cette bande est autorisée.

Emplacements réservés

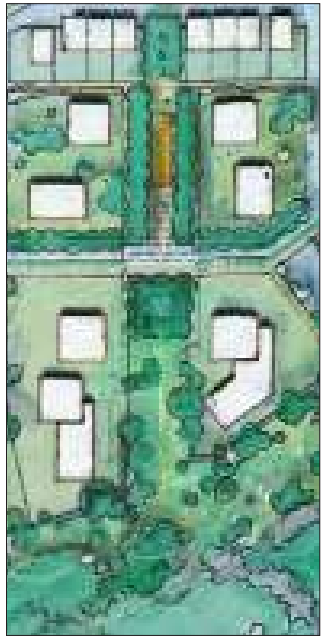
N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
RC1a	Aménagement voirie	Commune	510 m²
RC2a	Aménagement de voirie / mail piétonnier	Commune	1380 m²
RC2b	Aménagement voirie	Commune	960 m²
RC5	Aménagement voirie / mail priétonnier / jardins publics	Commune	2760 m²
RC6	Elargissement du chemin rural n°128	Commune	360 m²
RC7	Elargissement du chemin de Rouny	Commune	1000 m²
RC8	Elargissement du chemin de Monaco	Commune	500 m²

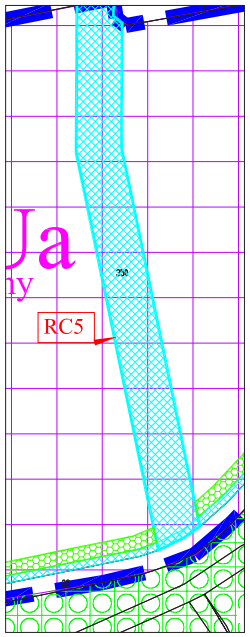
Secteur de la zone AUa dans lequel la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et le Coefficient d'Occupation du Sol à 0,8. Ici, le COS sera calculé sur la base de la surface du secteur hachuré.

AUa Zones à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute la zone, sous réserve du respect des orientations d'aménagement dans un principe de compatibilité.

En cohérence avec les objectifs du Plan Local de l'Habitat (P.L.H.) dans les zones AUa s'applique la servitude instituée en application de l'article L.123.1-16° du Code de l'Urbanisme : Il est imposé un mInImum de 20% de logements locatIfs aldés et un minimum de 10% de logements en accession sociale à la propriété dans les programmes de logements de chacune des zones.

Le mail de la zone AUa de Rouny





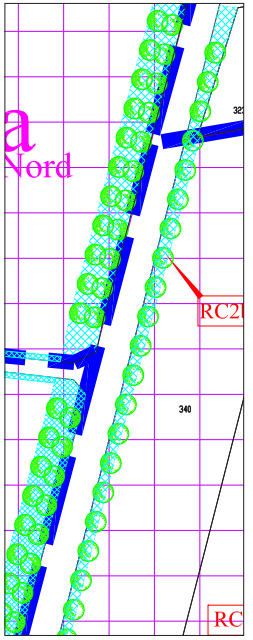
Le mail projeté...

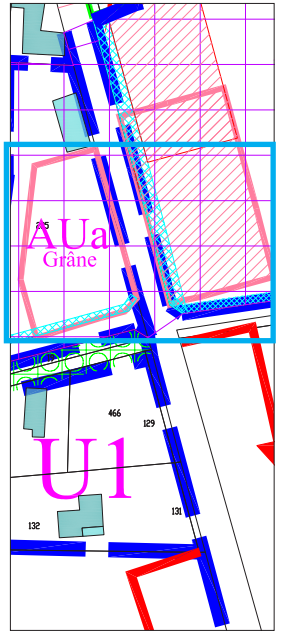
...et sa traduction règlementaire

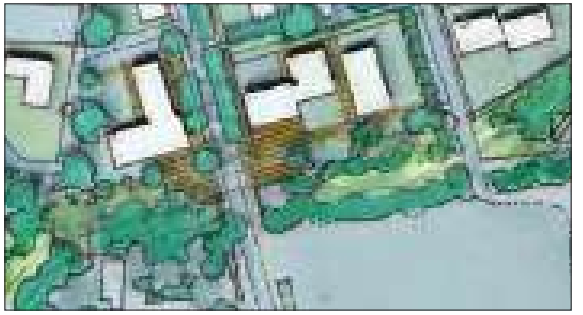
Au centre, l'urbanisation ne peut se concevoir qu'avec le mail, figuré sur le règlement graphique par l'emplacement réservé "RC5". Ainsi, les permis d'aménager dans cette zone ne pourront être délivrés que s'ils intègrent le mail public projeté.

L'aménagement des entrées de village

Afin de traduire règlementairement les profils d'entrées de village de l'étude d'urbanisme (sur les R.D.126 a et R.D.56) on a créé des emplacements réservés (respectivement RC2a, RC2b et RC1as) destinés aux aménagements et plantations d'alignements. De part et d'autre de la R.D.56, on a prévu des secteurs où la hauteur maximale des constructions a été portée à 12 m et la densité maximale autorisée augmentée pour permettre la création de petits immeubles.







Justification du règlement écrit des zones AUa

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

LES ARTICLES AUa 1 et AUa 2
Compte tenu des superficies urbanisables, les zones AUa visent à assurer un développement cohérent en terme d'accès et de composition urbaine pour rentabiliser le foncier, assurer la diversité du bâti. Ce sont les raisons pour lesquelles, dans les zones AUa, il n'est possible de construire (hors annexes, aménagement et extension de l'existant), que sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble : permis d'aménager ou permis valant division, par exemple, seules procédures capables de cohérence à l'échelle de toute une zone.

On a fait application de l'article L123-1-16° du code de l'urbanisme pour imposer la création de logements locatifs aidés afin d'assurer la diversité de l'habitat, la mixité sociale et ainsi permettre au plus grand nombre d'accéder au logement, en particulier pour favoriser l'installation régulière de jeunes ménages (car le taux de rotation est court dans les logements locatifs).

Sur les occupations du sol interdites : on a interdit ou autorisé sous conditions les occupations et utilisations du sol incompatibles avec l'habitat, par souci de salubrité, de sécurité publiques et de lutte contre les nuisances.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

Une partie de la règlementation qui s'applique dans les zones AUa est issue de l'étude d'approche environnementale de l'urbanisation dont l'objet a été de définir des modalités d'aménagement compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

L' ARTICLE AUa 3
L' article 3 impose un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique. Il rappelle les principes définis dans les orientations d'aménagement qui, pour des motifs de sécurité publique, établissent les modalités de connexion des zones A Urbaniser sur le réseau viaire public.

L' ARTICLE AUa 4
En zone A Urbaniser, il est nécessaire d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères : il serait contradictoire de prescrire des règles architecturales strictes pour les bâtiments sans traiter le problème que posent les réseaux aériens dans le paysage.

LES ARTICLES AUa 6 et AUa7

De part et d'autre de la R.D.126a et de la R.D.56, l'obligation faite aux bâtiments (premier rideau de constructions) :
_d'être implantés parallèlement ou orthogonalement à l'axe de ces voies (pas d'implantations « en biais »),
_de respecter l'emprise publique projetée (matérialisée par des emplacements réservés)
traduisent :
_l'objectif de "mise en scène" des entrées de village par des effets d'alignement de constructions et des alignements d'arbres le long des voies principales pour structurer, hiérarchiser l'espace bâti,
_l'objectif de création des voie piétonnes facilement circulables, d'aires publiques de stationnement.

Concernant les reculs par rapport aux limites séparatives : l'implantation en limite est autorisée pour favoriser l'émergence d'un habitat dense, constitué de groupes d'habitations, de manière à formaliser un esprit « de quartier ». Si les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, le recul minimum (demi hauteur des bâtiments, avec 3 m minimum) vise à assurer des conditions minimales d'ensoleillement des bâtiments et à éviter la création de bandes de terrains résiduelles de faibles largeurs dont l'entretien serait difficile.

L' ARTICLE AUa 10
La limitation de hauteur des bâtiments à 8 m vise à la fois, à éviter le développement d'immeubles de grandes hauteurs qui rompraient la cohérence du tissu urbain existant, tout en renforçant le développement d'un bâti intermédiaire, entre le collectif et le pavillonnaire pur, qui permettra une densification en douceur, sans traumatisme paysager. Il s'agit aussi d'éviter un "effet palissade" aux entrées de village qu'auraient produit des bâtiments de grandes hauteurs le long des routes départementales. Si la hauteur maximale autorisée a été fixée à 12 m à l'entrée de village sur la R.D.56, c'est pour rendre possible le principe de marquage de cette entrée par du bâti (principe défini dans l'étude d'approche environnementale de l'urbanisme).

L' ARTICLE AUa 11
Les articles 11 ont été établis pour créer un cadre architectural sans rupture avec le contexte paysager. Les prescriptions ont été déclinées toutefois pour rester compatibles avec l'architecture bio-climatique et la recherche d'efficacité énergétique. Ainsi, par exemple, s'il a été jugé inopportun d'autoriser la construction de bâtiments en toitures-terrasses, dans un souci de respect de l'architecture locale, le règlement permet l'accolement à un corps de bâtiment de volumes secondaires en toits terrasses, plus propices à la végétalisation. Selon cette même logique, si les maisons en bois sont autorisées, pas les "chalets", incongrus en Drôme provençale.

L' ARTICLE AUa 12
Ces articles imposent des règles de stationnement de manière à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules, susceptible d'entraver la circulation et de favoriser les accidents. En outre, il impose la création d'aires de stationnement communes au sein des opérations d'aménagement d'ensemble pour assurer le bon fonctionnement de la vie de quartier (arrêts minute, parking visiteurs...)

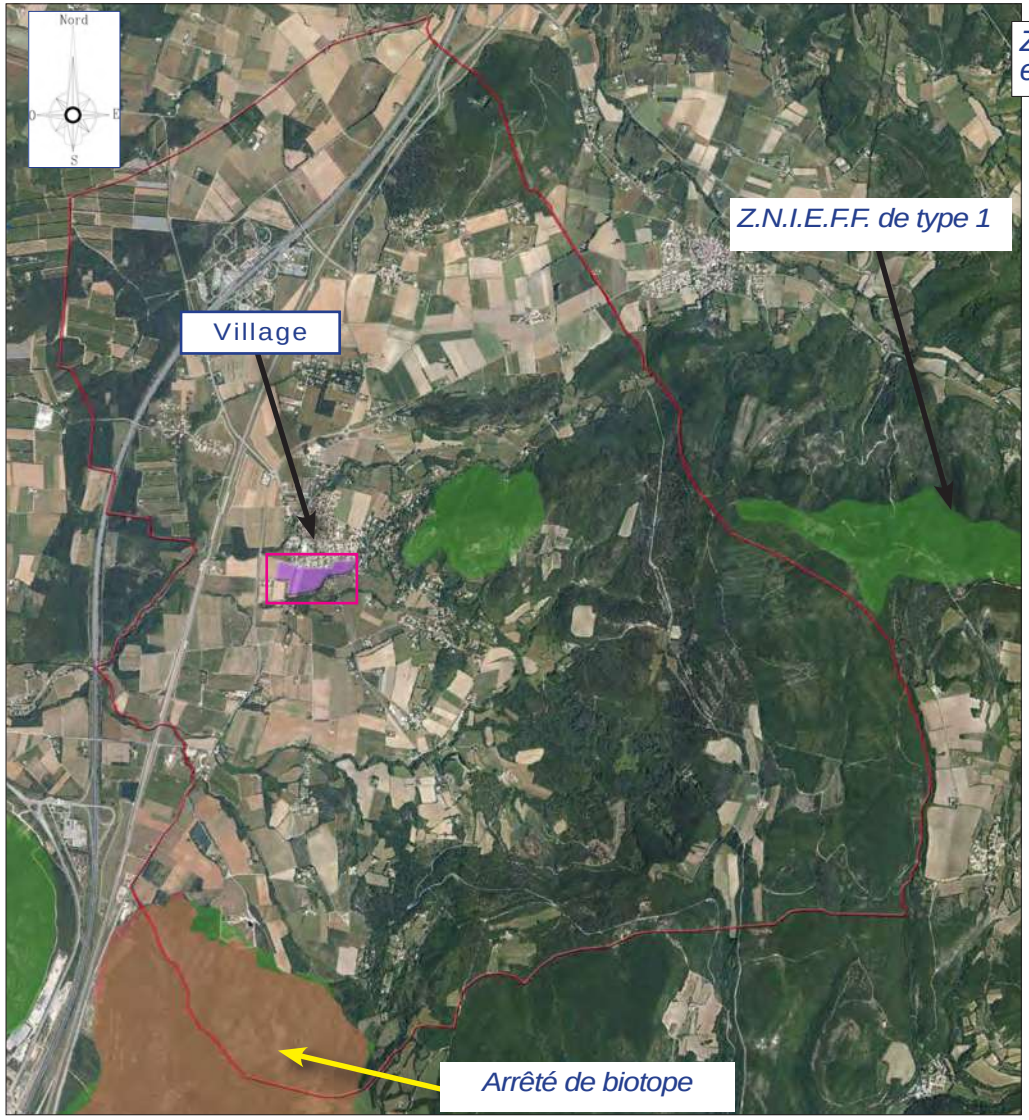
L' ARTICLE AUa 13
Les articles 13 favorisent la production d'espaces d'agrément, d'espaces verts, dans l'objectif de proposer un cadre de vie agréable aux futurs habitants.

B. Section 3 : Possibilité d'occupation du sol

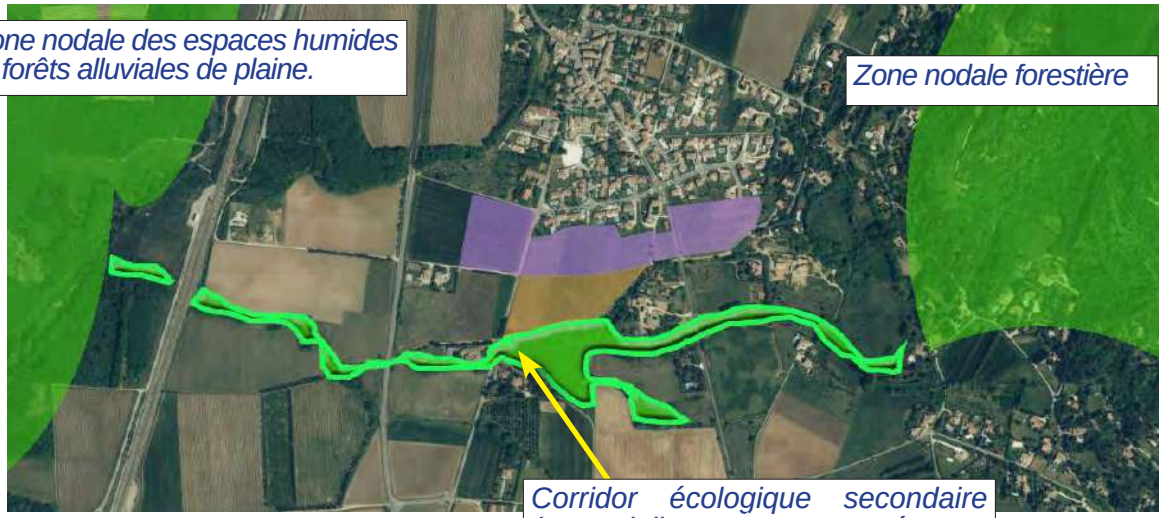
L' ARTICLE AUa 14
Un Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de 0,40* a été fixé.
**Le coefficient d'occupation des sols est le rapport entre la surface de plancher des bâtiments et la surface du terrain d'assiette de ces bâtiments.*
Il s'agit de permettre l'évolution de l'espace bâti vers plus de densité considérant qu'au travers des opérations d'aménagement d'ensemble et de leurs orientations d'aménagement, cette densité plus forte a été étudiée en amont pour qu'elle puisse s'insérer sans heurt dans la trame urbaine et paysagère (traitement des interfaces avec les lotissements voisins, des dessertes, de l'organisation du bâti). Toutefois, le C.O.S. ne dépasse pas 0,40 pour éviter une rupture trop forte dans la composition du tissu urbain, incompatible avec l'objectif communal d'une évolution vers plus de densité, mais graduelle.

Si le C.O.S. maximal autorisé a été porté à 0,80 à l'entrée de village (R.D.56,) c'est pour rendre possible le principe de marquage de l'entrée de village par du bâti défini dans l'étude d'approche environnementale de l'urbanisme.

IMPACT DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET LES CONTINUITÉS ECOLOGIQUES



Le projet se situe en dehors des zones naturelles identifiées (Arrêté de biotope, zones humides et Z.N.I.E.F.F.) et sa localisation, (sous le village, dans le prolongement immédiat de l'urbanisation existante, sur des terrains en prés ou en cultures annuelles) fait qu'il n'a aucun lien fonctionnel avec ces zones naturelles, sur un plan faunistique comme floristique.



Terrains du projet d'aménagement du Sud village déjà ouverts à la construction.

Terrains du projet d'aménagement du Sud village ouvert à la construction dans le cadre de la modification.

Au Sud de l'emprise du projet, l'urbanisation projetée tangente une bande boisée qui accompagne un fossé. L'espace bâti s'est toutefois, ponctuellement déjà rapprochée de cette bande boisée et la grande faune emprunte pour ses déplacements entre les deux grandes zones nodales de coteau et de plaine les continuums boisés des extrémités Nord et Sud de la commune.

Ainsi, la bande boisée qui longe l'extrémité Sud du projet d'aménagement constitue un corridor pour la petite faune locale. Cette fonctionnalité écologique a été intégrée dans le projet d'aménagement : l'emprise de la zone boisée n'est pas altérée, elle est même élargie.

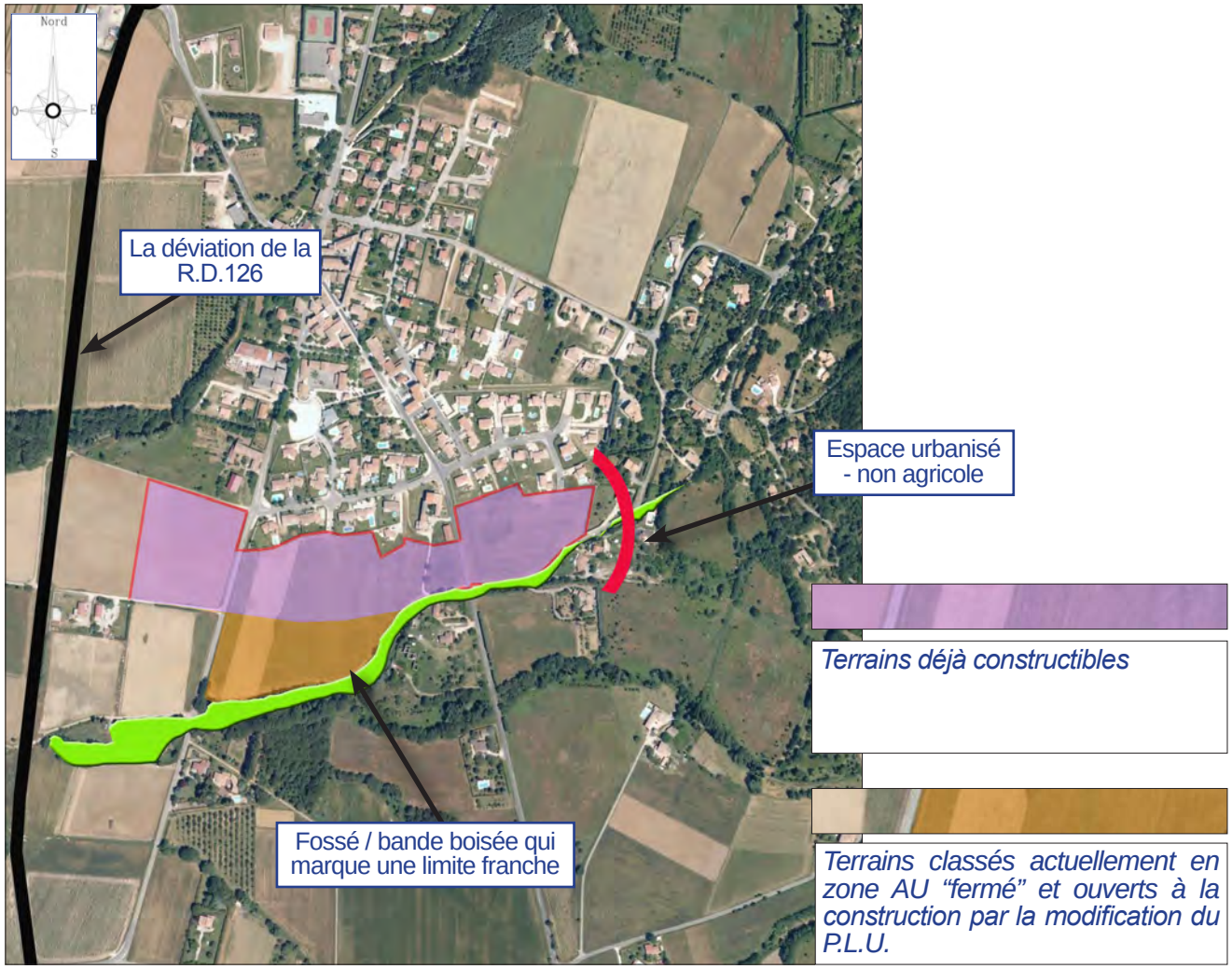
Impact du projet sur l'agriculture

Le projet d'urbanisation a été établi pour répondre à des enjeux de diversification de l'offre en logements et de mixité de l'habitat, en cohérence avec les objectifs du P.L.H. Les surfaces prélevées s'inscrivent dans un vrai projet urbain et non dans une consommation délibérée de l'espace de culture.

L'intégralité du programme de logements sera développée sur d'actuelles ou d'anciennes terres agricoles. Cependant, le choix de ces terrains pour construire, motivé par un souci de renforcement du village, de continuité urbaine avec le centre permet, en dépit de l'artificialisation de plusieurs hectares de terres cultivables, de limiter l'impact du projet sur l'exploitation agricole : l'urbanisation se développera dans le prolongement immédiat de quartiers d'habitats existants (limite Nord) pour finir au Sud, sur une limite géographique franche (matérialisée par un fossé et une bande boisée). A l'Ouest, la déviation de la R.D.126a forme une barrière de croissance et à l'Est, la zone est bordée par un quartier d'habitats résidentiels qui a investi d'anciens espaces naturels.

Les zones A Urbaniser s'appuient donc sur des limites franches, s'inscrivent dans un compartiment géographique clairement délimité qui n'entame pas les grandes unités agricoles alentour.

Ici, les surfaces consommées pour construire ne marquent pas le franchissement de nouvelles limites agricoles, ni une volonté d'aller toujours plus loin dans l'étalement urbain. Au contraire elles constituent, à la suite du Programme d'Aménagement d'Ensemble réalisé il y a quelques années, la dernière phase d'urbanisation du Sud du village, contenue dans des limites géographiques cohérentes, elle cantonne l'impact agricole à la seule emprise des terrains qui seront construits.



Les terrains prélevés pour construire sont contenus dans des limites franches, ils ne débordent pas sur les grands espaces agricoles alentour.

Tableau des surfaces en zones urbaines et A Urbaniser

Zones constructibles dans le P.L.U. approuvé	Surface disponible (ha)	Capacité en logements
zone U	1,23	18
Zone U1	7,25	47
Zone U1a	4,22	17
Zone A Urbaniser ouvertes	5,9	118
TOTAUX	**18,6**	**201**

Les zones U1 et U1a sont en assainissement non collectif. Le Schéma Général d'Assainissement y a défini des superficies minimales de terrain pour construire dans respectivement 1500 et 2500 m². Les densités maximales (qui ont servi de base de calcul pour l'estimation de leurs potentiels en logements) sont donc de respectivement 7 et 4 logements à l'hectare. Pour la zone U (raccordée au réseau d'eaux usées), la densité estimée est de 15 logements à l'hectare. Pour les zones A Urbaniser, les orientations d'aménagement imposeront une densité d'une vingtaine de logements à l'hectare.

	Surface (ha)	Capacité en logements en cas d'ouverture
Zones AU fermées soumises à dérogation pour ouverture à la construction	**2,4**	**48**

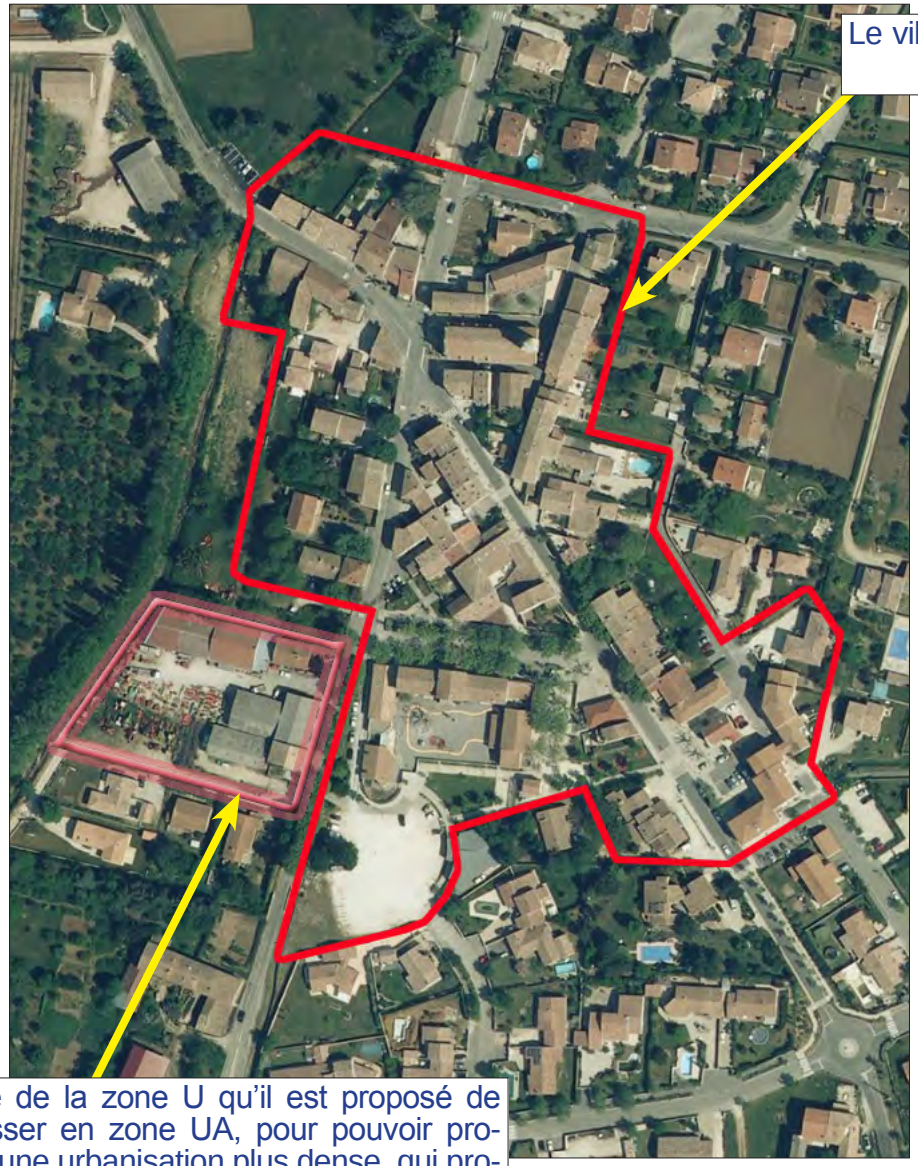
Dans le P.L.U., 21 bâtiments ont été identifiés en zone agricole comme pouvant changer de destination au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme. Depuis l'approbation du P.L.U., 8 logements ont été créés par application de cette disposition. Demeure donc un potentiel de 13 logements en zone agricole.

La capacité d'accueil totale du P.L.U. actuel est de 214 logements, dont 118 (plus de la moitié) en zone A Urbaniser, directement dépendants de la mise en œuvre du projet "Sud village", dans lequel s'inscrit aussi la zone AU ouverte à la construction dans le cadre de la modification du P.L.U. est indispensable pour la concrétisation de l'ensemble du projet (qui au final, créera 170 logements environ).

Partie 2
Modifications ponctuelles des réglements écrits et graphiques

RECLASSEMENT EN ZONE UA D'UNE PETITE PARTIE DE LA ZONE U

Objectifs poursuivis



Le village, son tissu urbain dense, organisé autour de rues et de placettes.

Partie de la zone U qu'il est proposé de reclasser en zone UA, pour pouvoir produire une urbanisation plus dense, qui prolonge la structure du bâti ancien.

Deux grandes morphologies caractérisent l'urbanisation dans la commune :

_l'espace bâti ancien, fait de constructions aux prospects importants, au tissu très dense, avec des immeubles qui composent des alignements continus, qui forment des rues. Le P.L.U. a classé cet ensemble bâti historique en zone UA.

_Un espace bâti récent, pour l'essentiel fait de maisons pavillonnaires, certes organisé, mais de densité bien plus faible, avec des constructions qui peinent à former un véritable tissu. Ces ensembles majoritairement pavillonnaires on été classés en zone U dans le P.L.U.

Parmi les objectifs du PLU actuel, déclinés dans le P.A.D.D., le renforcement de la centralité du village tient une place importante. Il s'agit de donner plus de corps au bourg afin qu'il demeure, même avec la poursuite de l'urbanisation dans la commune, le cœur social, le lieu de vie principal.

Un des moyens d'atteindre cet objectif est de produire, dans le prolongement immédiat du centre, sur les rares tènements fonciers pouvant encore être construits, un tissu urbain qui prolonge le bâti historique sous la forme d'une greffe, en reproduisant sa structure urbaine (densité, des corps de rues, alignements).

C'est la raison pour laquelle il est proposé de reclasser en zone Ua les terrains repérés sur la photo aérienne ci-contre : actuellement occupés pour l'essentiel par des hangars, ces derniers pourront, par le reclassement en zone Ua (et l'application du corps de règlement de cette zone) laisser la place à une opération qui pourra « dialoguer » avec l'espace bâti ancien situé de l'autre coté la route, en formant un ensemble cohérent.

Règlement graphique actuel

Nouveau règlement graphique
(le secteur est reclassé en zone Ua)

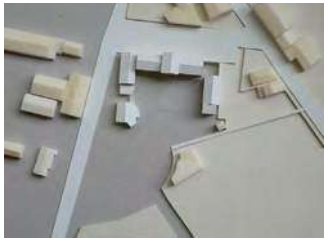
L'INTÉGRATION DU PROJET D'EXTENSION DU GROUPE SCOLAIRE

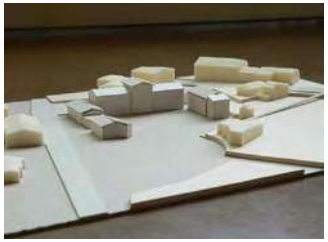
Présentation du projet

Si après quelques années d'application, le règlement du P.L.U. a rempli son rôle, il est aujourd'hui nécessaire de l'adapter pour concrétiser un projet d'intérêt général et plus largement, pour adapter les règles d'aspect extérieur des constructions aux spécificités des bâtiments publics.

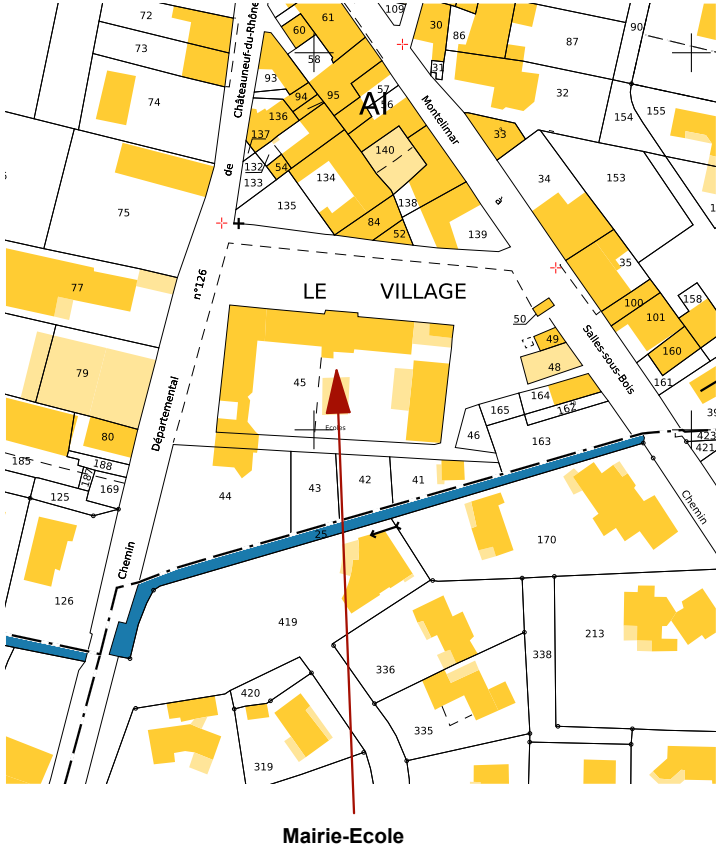
La commune a engagé la restructuration du groupe scolaire afin qu'il puisse faire face aux nouveaux besoins (capacité portée à 9 classes) liés au développement de l'urbanisation actuelle et projetée. Il s'agit notamment d'anticiper sur l'ouverture à la construction des zones A Urbaniser du Sud du village (sujet de la première partie du présent rapport).

Ainsi, dans ce cadre, un projet d'architecte a été validé par la commune :





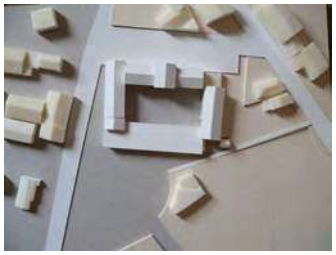
L'état actuel

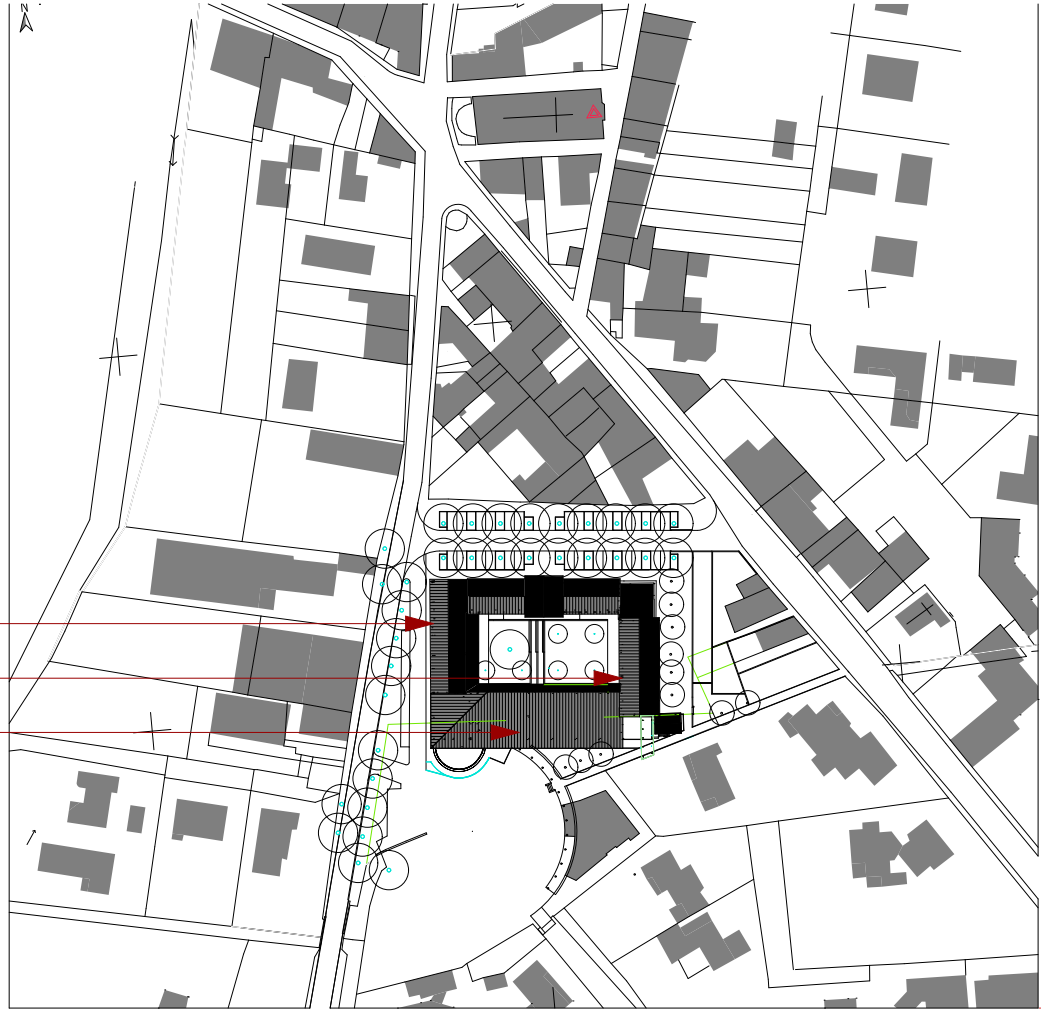


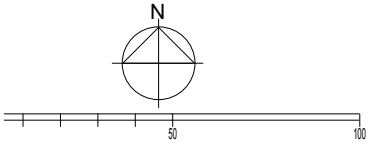
PLAN de situation - plan cadastral
Restructuration du groupe scolaire

Fabien RAMADIER et Charles CHIFFLET architectes
26250 LIVRON

indice C 11/01/10
Novembre 2009 **APS**







Commune de ALLAN

PLAN MASSE Projet

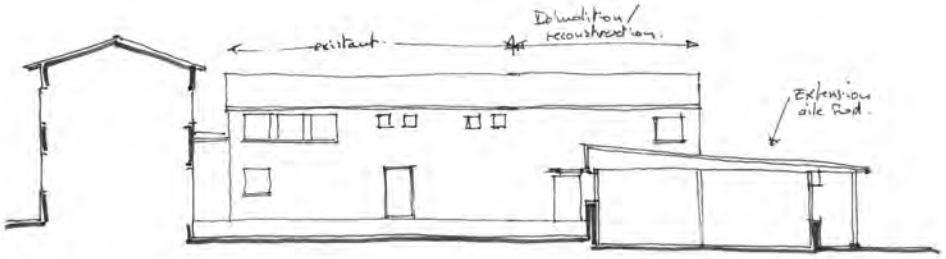
Restructuration du groupe scolaire

indice C 11/01/10

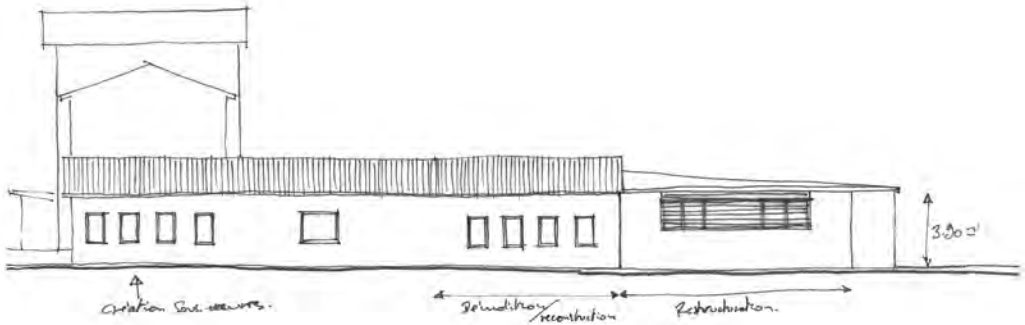
Fabien RAMADIER et Charles CHIFFLET architectes
26250 LIVRON

Novembre 2009

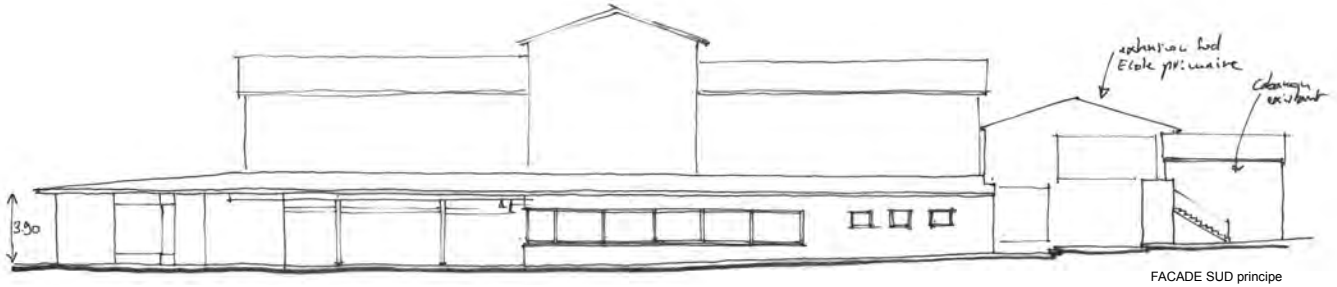
APS



COUPE Nord-Sud - principe



FACADE OUEST - principe



FACADE SUD principe

0 5 10 20

Commune de ALLAN

PLAN PROJET

Restructuration du groupe scolaire

indice C 11/01/10

Fabien RAMADIER et Charles CHIFFLET architectes
26250 LIVRON

Novembre 2009

APS

De l'analyse comparée entre le projet et le règlement des zones UA et U il apparait que les règles d'aspect extérieur des constructions définies aux articles UA11 et U11 imposent des pentes de toiture comprises entre 27 % et 33 %, alors qu'une partie du toit du projet d'extension de l'école présente une pente beaucoup plus faible.

En l'état actuel du règlement du P.L.U., le projet ne peut voir le jour et il est nécessaire de modifier les articles 11 des zones UA et U. En outre, au regard de son contenu architectural, le projet d'école, malgré des pentes de toits inférieures à celles requises dans le règlement du P.L.U. respecte « l'esprit de la règle » qui au-delà des contraintes techniques qu'elle impose (ici le pourcentage des pentes de toits) a pour finalité l'intégration de l'urbanisation nouvelle dans l'espace bâti existant, notamment dans la partie ancienne du village.

Par ailleurs, à l'origine, les articles UA11 et U11 ont été établis en vue de règlementer les constructions à usage d'habitation, qui constituent l'essentiel des bâtiments nouveaux dans la commune.

Or, les édifices publics, dans leurs prospects ou leurs aspects extérieurs sont traditionnellement très différents des habitations. Ces différences sont souvent très marquées, qu'il s'agisse de comparer une mairie ou une église à un pavillon. Historiquement, les édifices publics peuvent donc légitimement présenter des aspects extérieurs, des gabarits différents pour renforcer leur fonction d'orientation de l'espace bâti au travers de leur visibilité, leur lisibilité dans le paysage urbain.

En faisant une distinction dans les règles d'aspect extérieur entre les édifices publics et les autres types de constructions, on crée les conditions d'un espace urbain plus lisible, dans lequel il est facile de s'orienter tout en répondant à des besoins techniques de souplesse dans le traitement de l'aspect extérieur de ces édifices, ces derniers étant soumis à des contraintes bien différentes de celles de l'habitat.

Il est donc proposé, dans les zones U et UA de ne pas imposer de règles d'aspect extérieur pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ainsi, dans les articles U 11 et UA 11 du règlement il sera précisé que les règles d'aspect extérieur ne s'appliquent pas "aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif".

La réglementation des constructions en bois

Objectifs poursuivis

Les articles 11 (aspect extérieur des constructions) du règlement des zones U, UA, A Urbaniser, agricoles et naturelles encadrent dans le P.L.U. actuel l'utilisation du bois dans les bâtiments pour éviter la construction dans la commune de bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde (de type chalet scandinave ou canadien), trop en décalage avec l'identité paysagère de la commune.

Cependant, si la notion de protection du paysage reste pertinente, le règlement limite également l'utilisation du bois en façade des constructions. Or, la commune souhaite rendre possible l'édification de maisons en bois, dans la mesure où des précautions sont prises pour leur intégration dans le paysage local. Par ailleurs, les dernières évolutions du code de l'urbanisme promotionnent l'utilisation du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre.

Il est donc nécessaire de rédiger différemment les articles 11 des zones U, UA, AUa, A et N, pour que l'utilisation du bois dans la construction de bâtiments soit clairement autorisée, sauf dans le cas bien spécifique de la production d'une architecture clairement décalée par rapport à l'identité de la commune (chalets en rondins ou à madriers, par exemple).

Ce sont notamment ces types de maisons en bois qu'il s'agit d'éviter, car trop décalés avec l'architecture locale.

Ainsi, il est proposé de modifier le règlement du P.L.U. de la manière suivante :

Zones U, AUa, A et N

(pour la zone A, il s'agit des règles qui s'appliquent aux habitations)

Extraits des articles 11 actuels des zones U, AUa, A et N (alinéas relatifs au traitement des façades et à l'utilisation du bois) :

Façades

Sont interdits :

_Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)

_Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,

_à l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés. Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...)

_L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc)

Façades

Les façades seront :

_Soit revêtues d'un enduit. Le blanc pur, le gris ciment et le blanc cassé sont proscrits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres),

_Soit en pierres apparentes.

Nouvelle rédaction des alinéas relatifs à l'utilisation du bois et au traitement des façades dans les bâtiments :

Façades

Les façades maçonnées seront :

_Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

_Soit en pierres apparentes,

Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Zone Ua

Extraits de l'article 11 actuel de la zone UA (alinéas relatifs au traitement des façades et à l'utilisation du bois) :

Façades

Sont interdits :
_Les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareil de pierres ou de briques etc)
_Les chalets en rondins ou à madriers, d'aspect tout bois,
_A l'exception des annexes qui pourront présenter des façades entièrement en bois, les bardages bois ne devront pas couvrir plus de la moitié de la façade sur laquelle ils sont disposés. Ces bardages devront être à larges lames verticales. Cette règle n'est pas applicable aux bâtiments annexes non habitables (bûchers, abris jardin, garage...)
L'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (plâtre et briques creuses, parpaings agglomérés et béton banché « tout venant » ...etc) ainsi que les imitations de matériaux (peinture imitant l'appareillage de pierre ou de briques etc)

Façades
Les façades pourront être :
_soit enduites,
_soit en pierres apparentes,

Pierres apparentes
Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.

Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes (extension ou bâtiment neuf), l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Enduits
Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera :
_soit frotassée,
_soit grattée et écrasée,
Les coloris de façade seront obtenus par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit à la chaux. Des décors peints pourront également être intégrés aux façades, ils reprendront des thèmes traditionnels (frises, cadrans solaires…)

Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les enduits de façades devront être frotassés fins.
Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,
Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,
Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

Zone Ua

Nouvelle rédaction des alinéas relatifs à l'utilisation du bois et au traitement des façades dans les bâtiments :

Façades

Les façades maçonnées seront :
_Soit revêtues d'un enduit. Les couleurs vives sont interdites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).
_Soit en pierres apparentes,
Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.
Les compositions pierres, bois (ou matériaux d'aspect bois) et enduits sont autorisées.

Pierres apparentes
Dans le cas de l'aménagement ou de l'extension de constructions existantes, si l'appareil des pierres présente une certaine qualité : pierres montées en lits horizontaux, avec une relative homogénéité dans leurs dimensions et leurs formes sur l'ensemble de la façade, les extensions du bâti existant pourront être réalisées en pierres apparentes. A contrario, la mise en apparence des maçonneries de pierres tout venant est interdite.

Dans le cas d'un traitement en pierres apparentes (extension ou bâtiment neuf), l'appareil des pierres devra être horizontal. Les joints seront beurrés, c'est-à-dire avec un léger creux (environ 1 cm), entre la pierre nue et le niveau du joint.

Enduits
Pour les bâtiments en pierres, les enduits de façade seront de type « traditionnel », c'est-à-dire réalisé avec des chaux naturelles NF 15 CL ou NHL. L'enduit devra correspondre aux teintes et à la texture des enduits anciens. Le blanc est proscrit. La texture de finition sera :
_soit frotassée,
_soit grattée et écrasée,
Les coloris de façade seront obtenus par l'application d'un badigeon par-dessus l'enduit à la chaux. Des décors peints pourront également être intégrés aux façades, ils reprendront des thèmes traditionnels (frises, cadrans solaires…)

Pour les constructions récentes qui n'ont pas été réalisées en pierres, les enduits de façades devront être frotassés fins.
Les enduits projetés à la tyrolienne sont interdits,
Les façades en pierre d'arrachement sont interdites,
Les pierres apparentes en chaînage d'angle sont autorisées.

CLARIFICATION DES ARTICLES 1 ET 2 DU RÈGLEMENT DE LA ZONE NATURELLE

La rédaction de l'article 2 du règlement de la zone naturelle comporte quelques difficultés d'interprétation qu'il convient de clarifier dans la rédaction (sans modification substantielle des règles). L'article N2 sera donc rédigé de la manière suivante :

Article N2 - rédaction actuelle

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

Sont autorisés dans la zone N

- les ouvrages, constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les réseaux d'intérêt publics et les ouvrages techniques qui leur sont liés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou la sécurité publique,
- L'aménagement, l'extension et le changement de destination des constructions existantes (à l'exception des hangars et constructions à ossature légère), sous réserve de l'application de l'article L 421-5 du code de l'urbanisme (présence des réseaux), dans la limite de 30 % de la surface Hors Œuvre Brute initiale. En outre, quelle que soit la surface initiale de la construction, la surface de l'extension + la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m² de SHOB. La superficie des annexes détachées du bâtiment initial est limitée à 30 m² de SHOB. Toutefois, lorsqu'une construction existante, affiche une surface hors œuvre brute initiale supérieure à 250 m², sa transformation sans extension avec ou sans changement de destination est autorisés

- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines.

Article N2 - nouvelle rédaction

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

Sont autorisés dans la zone N

- les ouvrages techniques et installations classées nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif, ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux d'intérêt collectif (et les réseaux d'intérêt collectif) sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages, à l'environnement, à la sécurité ou à la salubrité publique,
- les annexes aux constructions existantes sur le même îlot de propriété, y compris les piscines. La surface cumulée de plancher des annexes détachées du bâtiment principal devra être inférieure à 30 m² (la surface des piscines n'est pas comptabilisée dans ces 30 m²).
- Sous réserve de l'application de l'article L 111-4 du code de l'urbanisme (c'est-à-dire sous réserve que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet) et sous réserve, en l'absence de réseau d'assainissement, que soit mis en place un système d'assainissement non collectif adapté au projet et à la nature des sols, sont autorisés :
  - **Bâtiments existants, sauf annexes détachées du volume du bâtiment principal :**
    - Le changement de destination, l'aménagement et l'extension dans la limite de 30 % de la surface de plancher initiale. Toutefois, quelle que soit la surface initiale de la construction, la somme de la surface de l'extension et de la surface initiale du bâtiment devra rester inférieure ou égale à 250 m² de surface de plancher.

  - **Annexes détachées du volume du bâtiment principal :**
    - Le changement de destination des annexes détachées du volume du bâtiment principal est autorisé, sous réserve que la surface de plancher initiale de l'annexe sujette au changement de destination soit supérieure ou égale à 30 m².

Le remplacement des notions de SHON et SHOB par celle de surface de plancher

Source : D.D.T. de la Drôme

Conformément aux objectifs fixés à l'article 25 de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, l'ordonnance n°2011-1539 du 16 novembre 2011, publiée au JO du 17 novembre 2011 substitue la «surface de plancher» à la fois à la surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) et à la surface de plancher hors œuvre nette (SHON).

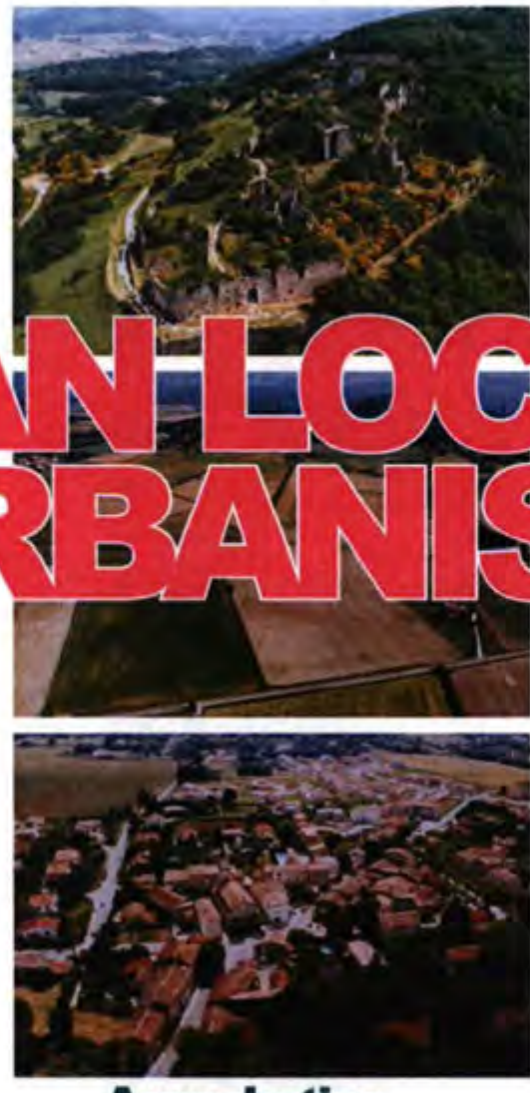
Ainsi, à compter du 1er mars 2012, date d'entrée en vigueur de cette réforme qui coïncide avec la réforme de la fiscalité de l'aménagement, la « surface de plancher» sera l'unique référence pour l'application de l'ensemble des règles d'urbanisme nécessitant auparavant un calcul des surfaces des constructions en SHOB ou en SHON.

Dans ce cadre, l'ordonnance du 16 novembre 2011 prévoit que les communes peuvent faire évoluer leur document d'urbanisme par modification pour adapter les règles exprimées en SHOB/SHON dans le règlement.

Ainsi, dans l'ensemble des règlements écrits et graphiques du P.L.U., toutes les mentions de SHON et SHOB sont remplacées par la notion de surface de plancher.

Département de la Drôme

ALLAN



PLAN LOCAL D'URBANISME

Approbation
Juin 2007

I_Rapport de présentation

CROUZET URBANISME
4 Lotissement Les Lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux
Tél : 04 75 96 69 03 – Fax 04 75 04 71 13
e-mail : crouzet-urbanisme@wanadoo.fr

Sommaire

Préambule et rappel des grands principes d'urbanisme et d'aménagement *1*

Diagnostic et besoins repertoriés *3*

I. Situation géographique *3*

A. Localisation et infrastructures de transports **3**

B. Distance de la commune avec les principaux pôles urbains les plus proches **3**

C. Contexte local **4**

1. Démographie des communes rurales proches 4
2. Activité économique dans l'aire urbaine de Montélimar 5

II. Démographie *6*

A. Evolution du nombre d'habitants **6**

B. Taux de variation annuels moyens **6**

C. Age de la population **9**

D. L'évolution de l'âge de la population à moyen terme **11**

E. Les catégorie socioprofessionnelles **12**

F. Les trajets domicile-travail **12**

III. Logement *15*

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction **15**

1. Le neuf et l'ancien 15
2. Répartition du parc de logements 15
3. Les résidences principales 16
4. Les Résidences secondaires 17
5. Les logements vacants 17
6. Le développement récent 17

B. Statut des occupants **18**

C. Nature des logements en 1999 ..... **20**

IV. Les activités économiques *21*

A. Les commerces 21

B. Les activités artisanales 21

V. Agriculture 23

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole 23

B. S.A.U. et nombre d'exploitations 24

1. Le foncier 25
2. Les productions végétales 26
3. L'élevage 27

C. Les bâtiments agricoles générateurs de périmètres inconstructibles 27

D. Age des Chefs d'exploitation 28

VI. L'environnement naturel 31

A. Le climat 31

B. Géologie, relief 31

1. Géologie 31
2. Le relief 32
3. Le plateau urgoniennes 32
4. Le piémont et les collines marno-calcaires 32
5. La terrasse d'Allan 32

C. Les eaux superficielles 34

D. Le profil environnemental d'Allan 35

E. La forêt Allan 35

1. Proportion des essences principales 36
2. Peuplements et arbres remarquables 36
3. Relevés des espèces animales présentes dans la forêt 36

F. Les Z.N.I.E.F.F. 37

1. Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°6261 0000 – Etang au Lieu-dit Aubagne 37
2. 37
3. Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26000018 0000 – Plateau de Roussas, Roucoule et Bois des Mattes 37

G. La végétation 39

1. La série du Chêne pubescent 39
2. La série du Chêne vert 39
3. La série du pin 39
4. La série du bord des eaux 39

H. Les couloirs écologiques 40

I. La décharge de Roucoulle 40

J. Paysage - urbanisation 41

1. La terrasse alluviale 41
2. L'étage collinéen 41
3. Le vallon des Pêchers 41

K. Principe de développement et trame paysagère du village 42

L. Historique du développement urbain d'Allan 43

1. ETAPE 1 - l'urbanisation ancienne (jusqu'à la fin des années soixante dix) 43
2. ETAPE 2 - l'urbanisation résidentielle très diffuse (entre 1975 et le milieu des années quatre vingt). 44
3. ETAPE 3 - l'urbanisation résidentielle diffuse et les premières opérations d'ensemble autour du village 45
4. ETAPE 4 - polarisation de l'urbanisation 45

M. Le fil conducteur du développement urbain récent 45

VII. Bilan du P.O.S. 46

A. Les zones NB 46

1. Les zones NB esseulées 46
2. Les zones en continuité des hameaux (Sastre, Ferreints, Mège, Morginas) 46

B. Les zones urbaines 47

C. Zones d'urbanisation future 48

D. Les Zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble 49

E. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au P.O.S. 49

1. L'habitat diffus des zones NB 49
2. Le devenir de l'urbanisation détachée du village (les zones NB) 50
3. L'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble 50
4. Les zones constructibles existantes entre la déviation et le village 51
5. Capacité d'accueil résiduelle 52

Eléments techniques Risques – Eau – Assainissement 53

I. Les risques naturels 53

A. Le risque sismique 53

B. Le risque d'inondation 53

C. Le risque incendie 53

D. Les risques géologiques 53

E. Problématique de prise en compte des risques naturels 54

II. Les risques technologiques 56

A. Le risque technologique 56

1. Risques présentés par les centrales nucléaires 56
2. Risques présentés par les canalisations de transport de matières dangereuses 56

III. La distribution d'eau potable 58

IV. L'assainssement 60

Prévisions de développement à l'horizon 2015 61

I. Le rythme de la construction prévisible 61

II. Le développement démographique induit 62

III. Evolution du rapport « croissance démographique – développement de la construction 62

IV. Densité moyenne prévisible de l'urbanisation à venir 62

V. L'échelonnement de la croissance démographique 63

Choix retenus pour établir le P.A.D.D. et la délimitation des zones 64

I. Rappel de l'article L 110 du code de l'urbanisme 64

II. Rappel de l'article L 121-1 du code de l'urbanisme 64

I. Le contexte local et ses principaux enjeux 65

II. Les choix de la commune 67

A. Le développement urbain 68

1. Le village et ses abords 68
2. Les hameaux 69

B. Limiter le développement le long de l'A7 et de la ligne T.G.V. 70

C. Une croissance démographie maîtrisée 70

1. La croissance totale 71
2. L'échelonnement de la croissance démographique 71

D. Diversité et mixité de l'urbanisation 72

E. Renforcement des réseaux et urbanisation (cohérence réseaux/projet) 72

F. Protéger les principaux espaces agricoles 73

G. Valoriser le patrimoine bâti ancien 73

H. Protéger les paysages 74

I. Préserver l'environnement naturel 75

Motifs des limitations administratives à l'utilisation des sols issues du règlement 76

I. Problématique de définition des zones urbaines 76

II. Les zones urbaines à vocations principales d'habitat et de services 76

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 76

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol 77

1. Articles 3 et 4 77
2. Articles 6, 7 et 10 77
3. Les Articles 11 77
4. Les Articles 13 78
5. La règle de densité 78

III. la zone Ui 78

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 79

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol 79

1. Articles 3 et 4 79
2. Article 5 79
3. Articles 6, 7 et 10 79
4. L'article 11 79
5. L'articles 12 80
6. L'article 13 80
7. L'article 14 80

IV. Les zones A Urbaniser : AUb 80

V. Les zones A Urbaniser strictes : AU et AUi 81

VI. La zone agricole (A) 82

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol 82

B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol 82

1. Articles 3 et 4 82
2. Articles 5 à 14 82
3. Article A 10 82
4. Articles A 11 et A 13 83

VII. Les zones naturelles 83

A. La Zone N 83

B. Le secteur Nh 83

Incidences du P.L.U. sur l'environnement et prise en compte de sa préservation et de sa mise en valeur 84

I. Mesures de protection directes définies par le P.L.U. 85

II. Mesures de préservation des équilibres et de mise en valeur 86

A. Les zones AU 86

B. La zone d'activités 86

C. Les prescriptions architecturales et paysagères (art. 11 et 13) des règlements de zones 86

PREAMBULE ET RAPPEL DES GRANDS PRINCIPES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT

Le P.L.U. traduit une politique locale volontariste en matière de planification urbaine et de développement durable, au moyen de réponses qui tiennent compte des spécificités locales et des enjeux définis par la loi, notamment au travers des articles L110 et 121-1 du code de l'urbanisme. Il s'agit pour la commune (notamment au regard de l'article L 121-1) :

- d'assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,
- de permettre une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels et urbains, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Il s'agit également, cette fois-ci dans une réflexion à l'échelle d'Allan, mais aussi à l'échelle intercommunale :

- d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

Dans le cadre de la révision du P.L.U., le présent rapport a pour objectif :

- de présenter un diagnostic du territoire communal et de répertorier les besoins, notamment en terme de logement,
- d'analyser l'état initial de l'environnement et d'exposer les prévisions de développement,
- de justifier les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),,
- d'évaluer les incidences du P.L.U. sur l'environnement,
- de justifier les limites des zones et de motiver la réglementation qui s'applique dans chacune d'elles.

DIAGNOSTIC ET BESOINS REPERTORIES

I. SITUATION GEOGRAPHIQUE

A. Localisation et infrastructures de transports

Allan, située aux portes de la Drôme provençale, fait partie du deuxième canton de Montélimar. Très proche de cette ville, la commune s'inscrit à la fois dans la logique fonctionnelle de la vallée du Rhône et dans l'espace d'arrière pays, avec :

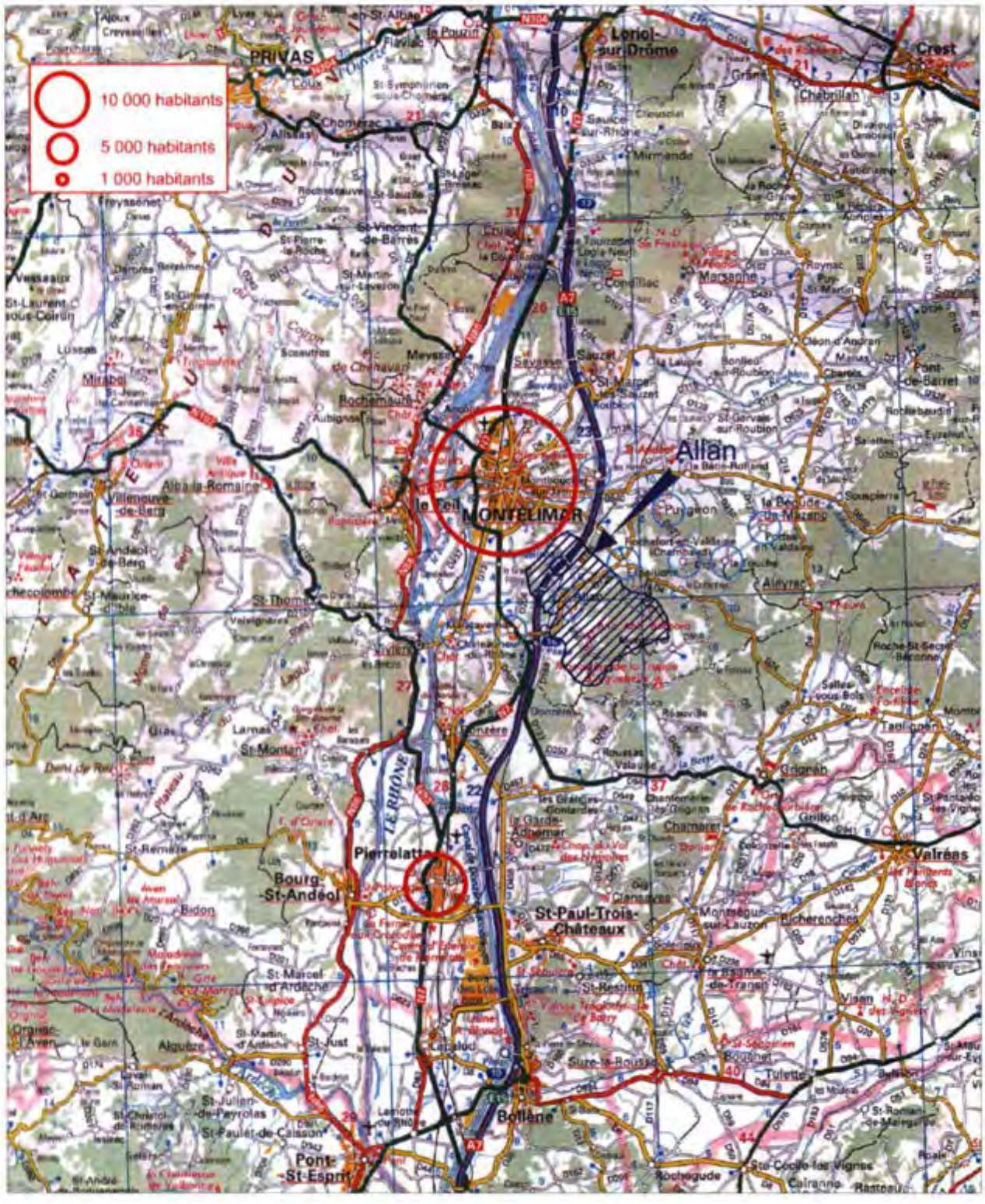
- une plaine agricole riche et ouverte, traversée par des infrastructures lourdes de transport que sont l'A7 et la ligne TGV méditerranée,
- un tiers Est plus confidentiel et bucolique, le plateau des Claves, fait de vallons et de coteaux boisés, fortement attractifs pour un habitat résidentiel clairsemé.

Le développement de l'urbanisation dans la commune depuis 1975 traduit cette situation géographique. A la fois proche de Montélimar et plus largement du pôle urbain valentinois via l'A7 et offrant un cadre de vie naturel et rural, Allan a connu un essor très important qui va s'affirmer, avec des perspectives de développement économique et démographique qui devra nécessairement être encadré pour préserver les équilibres.

B. Distance de la commune avec les principaux pôles urbains les plus proches

Valence	60 Km	42 min
Montélimar	8 Km	13 min
Pierrelatte	18 Km	17 min
Livron	44 Km	31 min

LOCALISATION

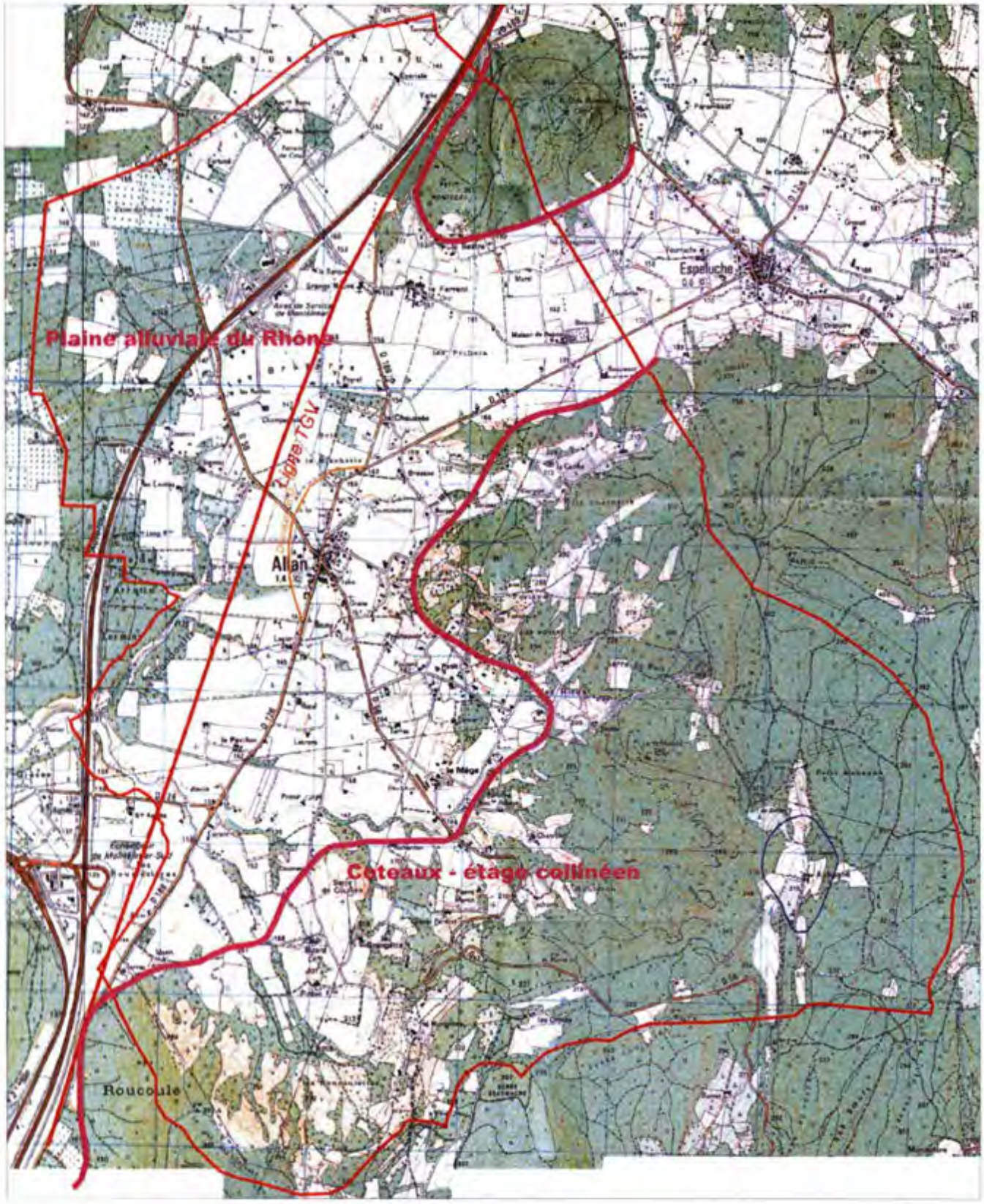


Principaux pôles urbains influents

Communes du deuxième canton de Montélimar

Echelle 1 / 280 000°
Extrait de la carte I.G.N. Rhône-Alpes

SITUATION



Echelle 1 / 35 000°
Extrait de la carte I.G.N. 3038 O

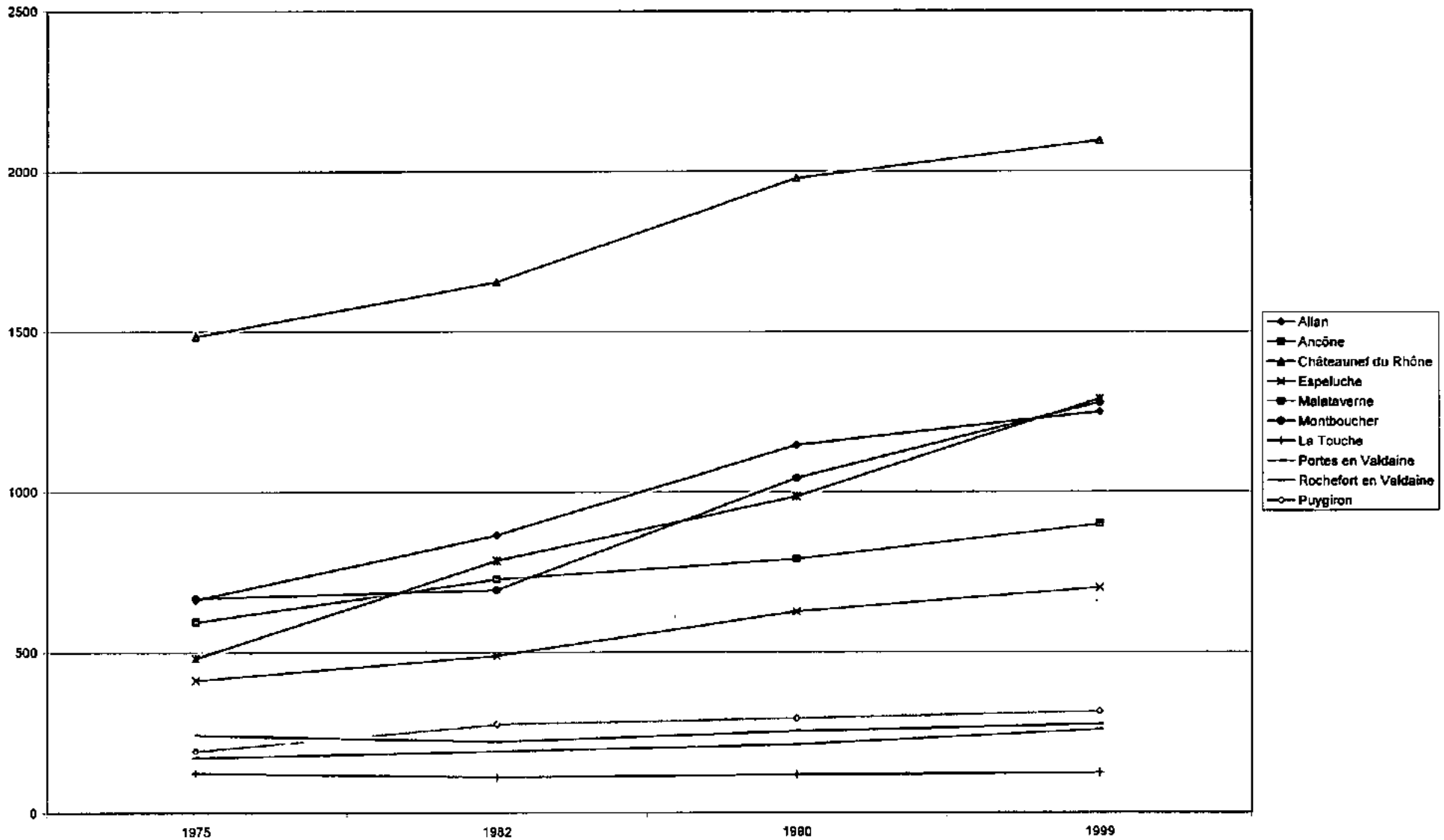
C. Contexte local

1. DEMOGRAPHIE DES COMMUNES RURALES PROCHES

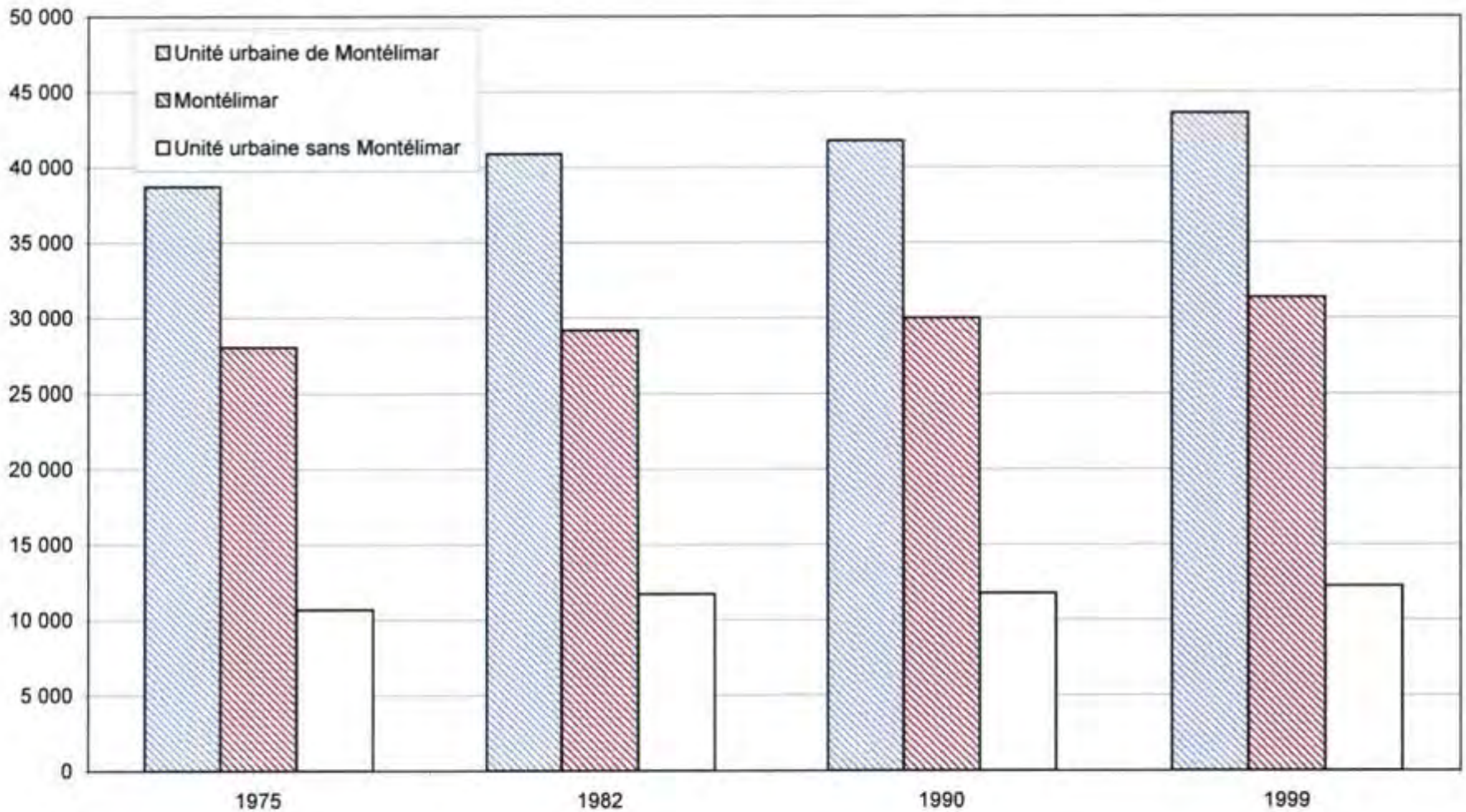
	1975	1982	1990	1999
Châteaunef du Rhône	1 484	1 654	1 977	2 094
Allan	662	865	1 145	1 249
Montboucher	667	693	1 042	1 278
Malataverne	480	785	985	1 289
Ancône	593	727	790	899
Espeluche	412	489	626	700
La Touche	123	110	118	123
Portes en Valdaine	241	220	253	274
Rochefort en Valdaine	171	191	211	258
Puygiron	191	275	293	315

Le deuxième canton de Montélimar regroupe des communes rurales, qui s'inscrivent à la transition entre la plaine alluviale en rive gauche du Rhône et le plateau des Claves. A l'échelle du bassin de vie, on note une occupation urbaine très lisible : au niveau du canton, Châteauneuf se détache des autres communes par une population nettement plus importante en valeur absolue. A un deuxième niveau, on trouve Allan, Montboucher et Malataverne, également très proches de Montèlimar et directement desservies par des infrastructures routières importantes. Elles s'inscrivent dans le schéma classique de communes rurales qui voient se développer un habitat résidentiel depuis les années quatre vingt, en liaison avec le pôle montilien. Bien que plus excentrées, Ancône et Espeluche semblent suivrent en pourcentage une évolution démographique similaire. Suivent ensuite les villages implantés dans les collines à l'Est, qui disposent d'un accès moins facile au pôle centre, avec des dessertes moins évidentes. Allan, en continuité de Montélimar, irriguée par la R.N. 7 et l'A 7, dont le territoire s'inscrit aux deux tiers dans la plaine alluviale du Rhône, possède une place privilégiée. Elle se révéle être une des commune les plus peuplées du canton et la plus dynamique d'un point de vue démographique avec Montboucher et Malataverne.

Evolution démographiques des communes du deuxième canton de Montélimar



Montélimar et ses abords : évolution démographique comparée



2. ACTIVITE ECONOMIQUE DANS L'AIRE URBAINE DE MONTELIMAR

Les deux cantons de Montélimar (incluant la ville), affichent une croissance économique de 18 % sur la période 1994-2000, mais avec deux nets ralentissements successifs en 1999 et 2000 (1 % de croissance chaque année). La production de biens de consommation et automobile a perdu 8 % de ses emplois sur la période. Le secteur de l'industrie des biens intermédiaires, dominé par la fabrication de papiers et d'emballages accroît sa domination pour représenter la moitié des emplois industriels. Mais le territoire reste dominé par un tertiaire actif : + 25 % en 6 ans, autour du transport (avec + 630 emplois, soit + 46 % et des entreprises de renom, telles Groupe Charles André, Chalavan et Duc, Sud Est entrepôts...), du commerce dans son ensemble (avec + 361 salariés, soit + 14 %). Les services socio – sanitaires et éducatifs ont accru leurs effectifs de 56 % en 6 ans. Les services aux entreprises prennent une part de plus en plus déterminante, principalement grâce aux services opérationnels (travail temporaire).

L'aire urbaine de Montélimar, malgré des difficultés sectorielles, a connu récemment un développement économique marqué, notamment en ce qui concerne le secteur tertiaire. Pourvoyeuse d'emplois, l'aire urbaine de Montélimar exerce une attractivité certaine.

II. DEMOGRAPHIE

A. Evolution du nombre d'habitants

Année de recensement	1968	1975	1982	1990	1999	2004**
PSDC* de la commune	662	865	1 145	1 249	1 385	1485
Montélimar		28 036	29 161	29 982	31 344	
2ième canton de Montélimar	4 431	5 282	6 650	7 580	8 345	

*Population Sans Double Compte – source : INSEE **Estimations*

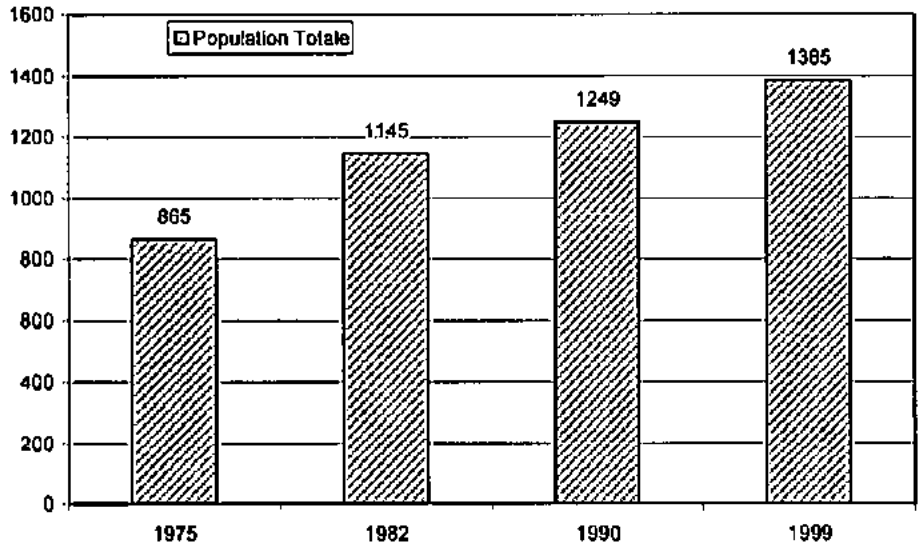
B. Taux de variation annuels moyens

ALLAN	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Dû au solde naturel (%)	-0,19	+0,02	+0,02
Dû au solde migratoire (%)	+4,26	+1,07	+1,14
Variations annuelles moyennes (%)	+4,07	+1,09	+1,15
2ième canton de Montélimar	**1975 - 1982**	**1982 - 1990**	**1990 - 1999**
Dû au solde naturel (%)	+0,05	+0,27	+0,39
Dû au solde migratoire (%)	+3,28	+1,38	+0,68
Variations annuelles moyennes (%)	+3,33	+1,65	+1,07
MONTELIMAR	**1975 - 1982**	**1982 - 1990**	**1990 - 1999**
Dû au solde naturel (%)	+0,50	+0,64	+0,41
Dû au solde migratoire (%)	+0,05	-0,29	+0,08
Variations annuelles moyennes (%)	+0,55	+0,35	+0,49

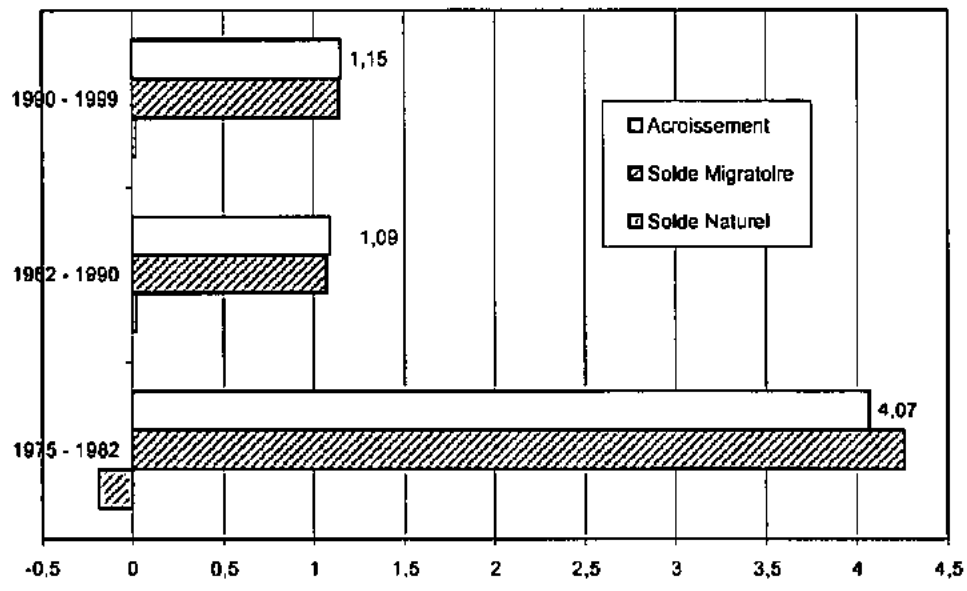
Naissances, décès à ALLAN	1975 - 1982	1982 - 1990	1990 - 1999
Naissances	49	105	111
Décès	62	103	109
Variation abs pop	+280	+104	+136

Source : INSEE

Evolution démographique de 1975 à 1999



Evolutions des soldes naturels et migratoires de 1975 à 1999



Après deux longues périodes de décroissance démographique, liées aux deux principales phases de l'exode rural (fin du XIX^{ième} siècle et vers 1950), **entre 1975 et 1982**, Allan connaît une croissance démographique importante. Cette évolution est intrinsèquement liée à l'essor du bassin d'emploi de la vallée du Rhône et aux mouvements migratoires de grande ampleur vers cette vallée, qui profitent aux villes comme Montélimar ou Pierrelatte mais aussi et surtout aux communes rurales proches. Une part non négligeable des nouveaux arrivants en Drôme provençale se fixe directement dans les communes rurales, dont Allan, sans passer par la phase d'habitat en ville (logement collectif et/ou locatif). Dans cet essor démographique généralisé, la commune connaît de surcroît une croissance très marqué, avec + 4,26 % par an pour le solde migratoire contre +3,33 % dans le deuxième cantons de Montélimar (sans Montélimar) et 0,05 % à Montélimar même. Le solde naturel, qui par définition a une plus grande inertie, subit par contre toujours les effets de la très longue période de baisse de population, antérieure à 1975. Il reste légèrement négatif.

De 1982 à 1990, la dynamique de croissance d'Allan liée à l'apport migratoire perdure, mais avec une amplitude trés inférieure (divisée par 4), avec des facteurs d'évolution qui ont quelque peu changé. Même si la croissance dans les communes rurales de Drôme provençale reste liée à un apport migratoire, ce dernier est moins diffus et provient pour l'essentiel de mouvements internes au département. Il est notamment dû à l'arrivée d'anciens habitants des villes de la vallée du Rhône, (Montélimar en particulier) qui se détournent d'un habitat urbain pour vivre dans un cadre naturel et rural, où la construction d'une maison individuelle est plus facile, avec des terrains meilleur marché. Les flux migratoires baissent donc en valeur absolue, mais les communes périphériques à Montélimar, dont Allan, continuent d'afficher un solde migratoire largement positif. L'apport migratoire a d'abord concerné les communes les plus proches de Montélimar ou de Pierrelatte. Allan voit sa population croître de 104 habitants tandis que Montélimar présente un solde migratoire négatif, avec une croissance démographique qui repose uniquement sur le solde naturel.

A Allan, outre les mouvements démographiques au sein de l'aire urbaine, l'ouverture à la construction d'un nombre important de terrains, souvent disséminés dans les espaces naturels et agricoles (donc dans des secteurs très prisés pour l'habitat individuel résidentiel), a généré une offre conséquente, qui a naturellement attiré de nouveaux habitants, avec une croissance démographique à la clé, mais sans véritable logique d'urbanisation (le

développement s'est essentiellement fait au gré des opportunités foncières, dans de petits secteurs assez éloignés les uns des autres).

De 1990 à 1999 la commune continue de connaître une croissance démographique proche de celle de la période intercensitaire précédente. Le solde naturel reste inchangé et proche de zéro. Parallèlement, Montélimar connaît un solde migratoire quasi-nul. D'un point de vue démographique, Allan s'inscrit dans la tendance du deuxième canton de Montélimar, par le maintien d'une croissance soutenue. Cette croissance, proche de celle de la période 1982 – 1990 est liée toutefois à un mode d'urbanisation assez radicalement différent. Cette fois-ci, il s'organise autour d'opèrations d'ensemble en continuité du village.

Depuis 1999, des estimations mettent en évidence une continuité de la croissance démographique, en liaison avec l'achèvement successif des opérations d'ensemble menées autour du village.

L'évolution récente du nombre de constructions et la localisation des secteurs privilégiés d'implantation des habitations montrent que :

- la demande en terrains à bâtir existe. Il n'est donc pas nécessaire d'élargir au maximum l'offre pour « attirer » de nouveaux habitants. Il s'agira au contraire, par le biais du zonage, de réguler au mieux l'offre, par rapport à une demande importante,

- la pression foncière va aller croissante sur les hameaux : l'offre en logement dans le village s'est diversifiée, avec de l'habitat collectif programmé, de l'habitat individuel groupé et de l'habitat individuel. Toutefois, au regard du marché, il semble peu probable que la demande baisse pour les hameaux ou les secteurs isolés de la commune, dont les zones constructibles arrivent à saturation. Le P.L.U. sera donc l'occasion de faire des choix à ce niveau.

C. Age de la population

Allan

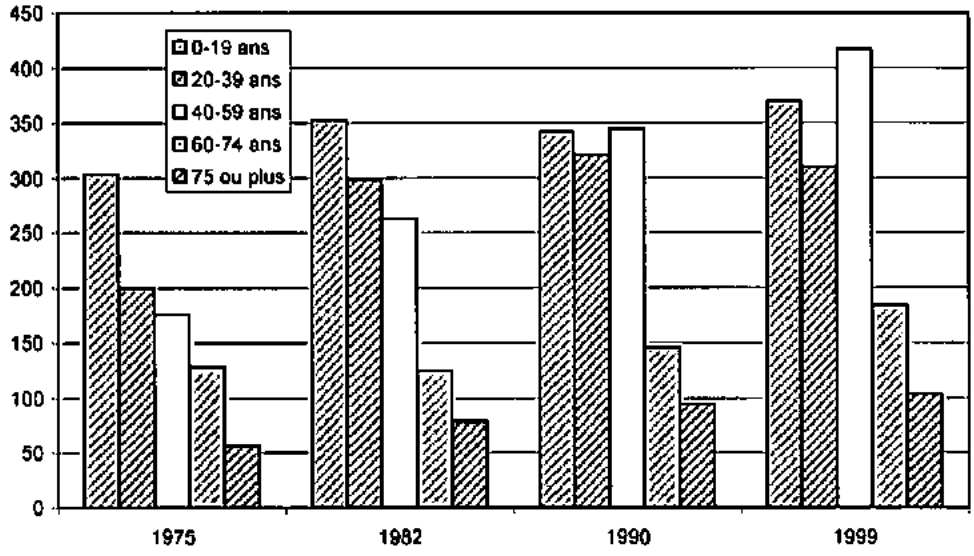
Age	1975	1982	1990	1999
0-19 ans	35,14%	31,57%	27,4%	26,7%
20-39 ans	23,12%	26,65%	25,7%	22,4%
40-59 ans	20,35%	23,52%	27,6%	30,1%
60-74 ans	14,80%	11,18%	11,7%	13,3%
75 ou plus	6,59%	7,07%	7,6%	7,5%

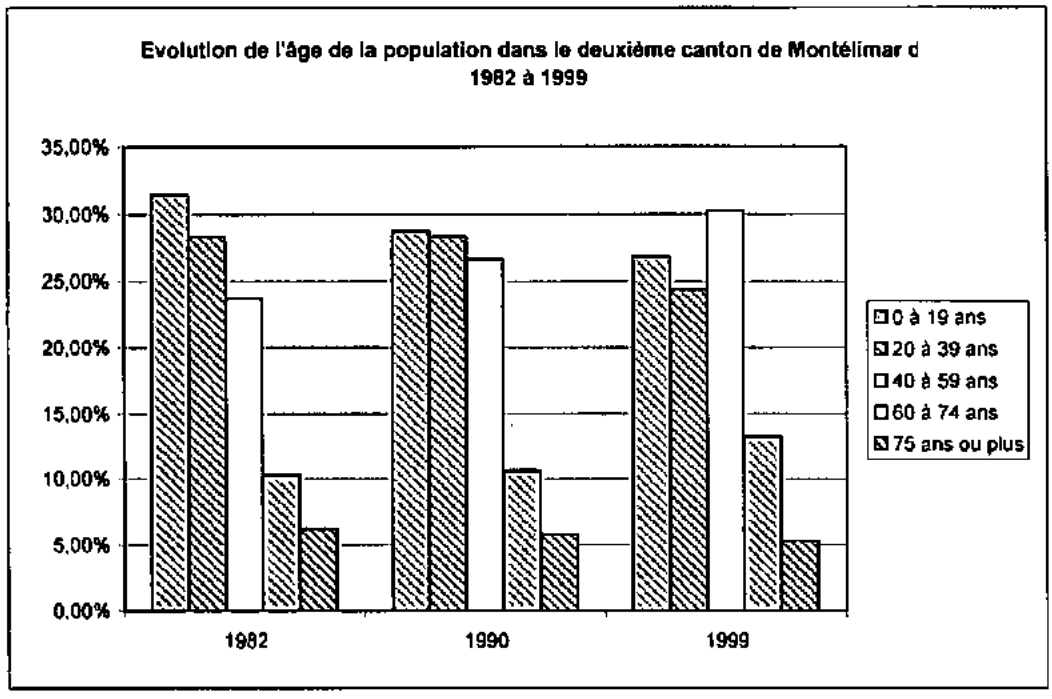
Source : INSEE

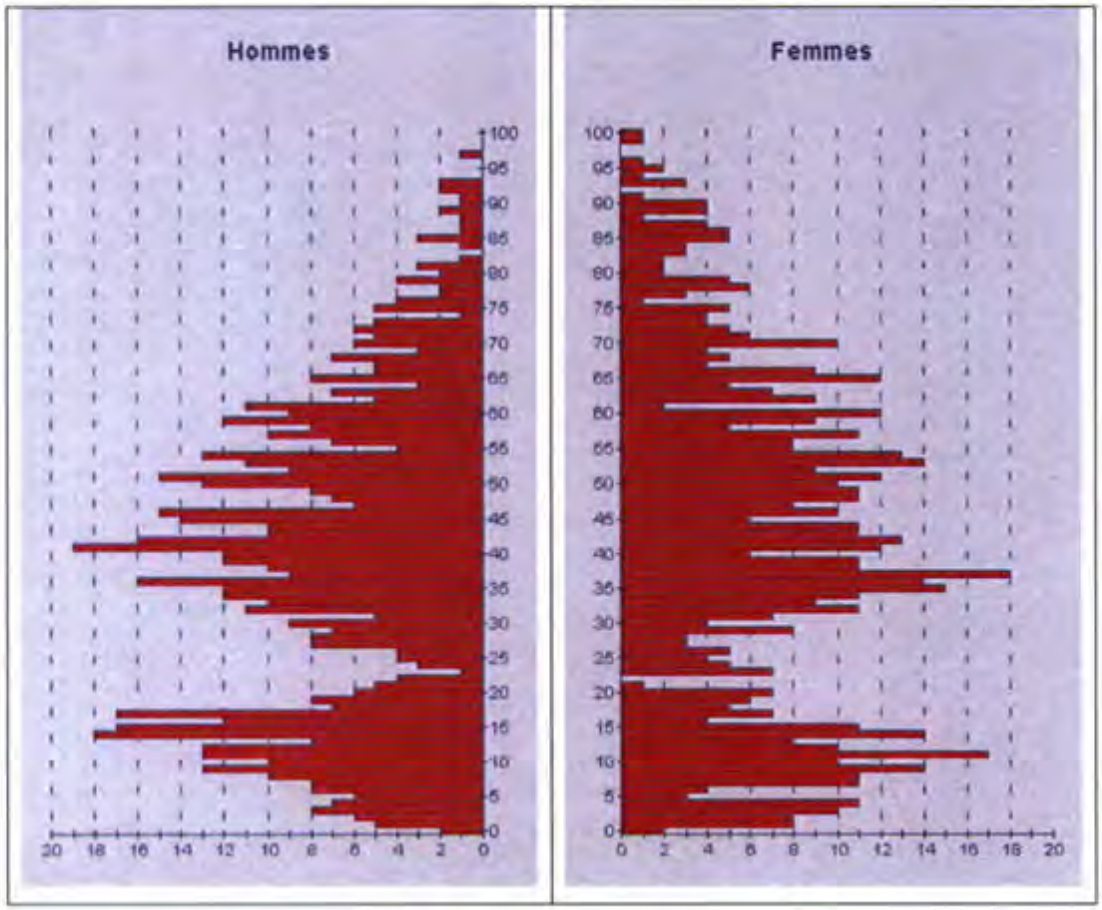
Deuxième canton de Montélimar

	1982	1990	1999
0 à 19 ans	31,5%	28,7%	26,8%
20 à 39 ans	28,3%	28,3%	24,4%
40 à 59 ans	23,7%	26,6%	30,3%
60 à 74 ans	10,3%	10,6%	13,2%
75 ans ou plus	6,2%	5,8%	5,3%

ALLAN : Evolution de l'age de la population de 1975 à 1999







De 1975 à 1999, l'évolution de la population par tranches d'âges se corrèle avec l'afflux migratoire important qu'a connu la commune. Il montre entre 1975 et 1982, une croissance marquée de la tranche des 20-39 ans et des 40-59 ans qui correspond à l'arrivée d'actifs, travaillant dans la vallée du Rhône et qui viennent habiter à Allan. La nouvelle répartition par tranche d'âge qui en résulte perdure jusque dans les années 90, « portée » par le maintien d'un afflux migratoire important. On note toutefois un vieillissement proportionnel aux variations de l'afflux migratoire, (dont le point culminant s'est situé entre 1968 et 1975) : A partir de 1982, les 40-59 ans prennent le pas sur les autres tranches d'âges, car la baisse de l'afflux migratoire a induit un vieillissement de la population. Les tranches d'âges les plus jeunes se sont moins renouvelées, faute d'une typologie d'habitat favorable à ce renouvellement (habitat collectif, individuel groupé et/ou locatif et locatif social).

L'évolution de l'âge de la population dans le canton est très proche de celle d'Allan. Constitué de communes rurales, les plus peuplées d'entre elles, qui sont aussi les plus proches de Montélimar, ont connu une évolution démographique similaire, les mêmes causes entraînant les mêmes effets.

D. L'évolution de l'âge de la population à moyen terme

Elle sera liée au contexte socio-économique : si l'afflux migratoire se maintien au niveau de celui de la période 1975-1990, ce qui est probable avec les opérations d'aménagement récentes, notamment avec le lotissement en P.A.E, la population rajeunira, mais le vieillissement réapparaîtra très probablement à la prochaine stagnation du solde migratoire.

La commune pourrait assurer son rajeunissement (et être ainsi moins dépendante des conjectures migratoires tout en préservant ses espaces naturels et agricoles), en favorisant, par exemple, la réalisation de quelques logements locatifs, car le marché de l'habitat (le prix des terrains allant croissant) engendrera quasi exclusivement des maisons individuelles. Or, ce type de logements est plutôt celui de ménages situés dans les tranches d'âges des 35 ans et plus, dont les enfants, s'ils ne trouvent pas de logements adaptés à leur budget sur place, s'en iront une fois arrivés à l'âge adulte.

Du point de vue de l'équilibre démographique et notamment en terme de répartition par classes d'âge, favoriser la diversité de l'habitat, en poursuivant des opérations d'aménagement qui laissent la place à plusieurs types d'habitat et notamment au logement locatif, semble constituer la meilleure solution. L'autre alternative, qui consisterait à agrandir les zones d'habitat purement résidentiel pour favoriser l'implantation de nouveaux ménages atteindrait ses limites lorsque les enjeux agricoles ou environnementaux viendraient à réduire fortement les possibilités d'extension des zones constructibles (et au regard des enjeux agricoles et du territoire communal inextensible, on est déjà proche de ces limites).

E. Les catégorie socioprofessionnelles

Population selon la catégorie socioprofessionnelle	1982	1990	1999
Agriculteurs	3,9%	2,5%	1,2%
Artisans, commerçants	1,9%	5,1%	3,5%
Cadres, prof. Intel.	7,8%	6,0%	5,9%
Professions inter.	9,3%	9,5%	11,5%
Employés	10,5%	10,5%	12,7%
Ouvriers	8,5%	8,9%	11,2%
Retraités	14,3%	15,5%	16,8%
Autres inactifs	43,8%	42,0%	37,2%

L'évolution des catégories socioprofessionnelles montre l'effondrement de la population agricole (sa proportion dans l'effectif total a été divisée par 5 entre 1990 et 1999). Dans les autres catégories, les évolutions ne sont pas très significatives et ne permettent pas de dégager de grandes tendances. La répartition entre ouvriers, employés ou professions intermédiaires a peu évolué.

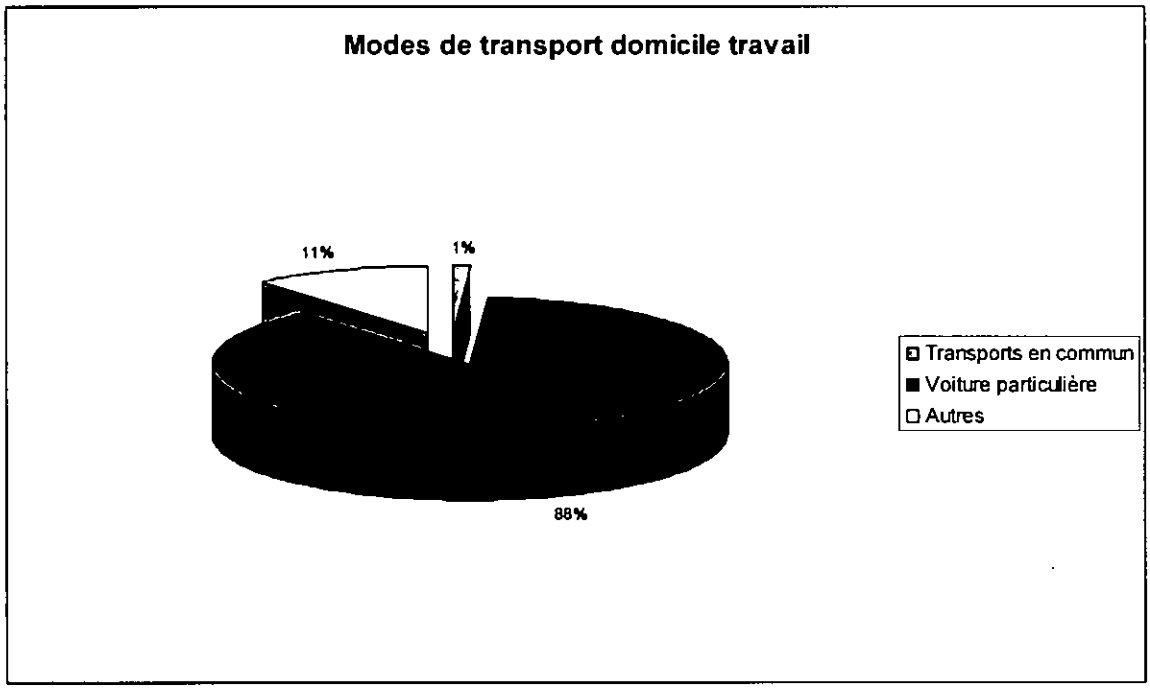
F. Les trajets domicile-travail

Trajets domicile-travail	1975	1982	1990	1999
Pop active ayant un emploi	283	432	479	565
Pop active totale/Pop Totale	32,72%	37,73%	38,35%	40,79%
Travaillant dans la commune	50,53%	38,66%	26,72%	23,72%

Source : INSEE

Lieu de résidence - lieu de travail : évolution 90/99	
Actifs ayant un emploi	**56** **+18,0 %**
Travaillent et résident : - dans la même commune	23,7 % du total des actifs
- dans 2 communes différentes :	76,2 % du total des actifs Evolution 90/99 +22,8 %
- du même département	22,9 % du total des actifs Evolution 90/99 +28,2 %
- de départements différents	7,6 % du total des actifs Evolution 90/99 +22,0 %

L'évolution de la population active et de ses trajets domicile-travail corroborent le commentaire des éléments statistiques présentés plus haut : à partir de 1975, l'essor démographique est le résultat d'apports migratoires successifs liés au développement de l'activité économique d'agglomérations urbaines voisines. L'apport migratoire s'est réparti sur la plupart des communes rurales facilement accessibles depuis le pôle d'emplois (en partie au détriment de ce dernier) : Allan a connu et connaît cette évolution, avec une demande en terrains constructibles encore forte. Aujourd'hui, il y a nettement plus d'actifs qui vivent à Allan mais qui travaillent hors de la commune que d'actifs vivant et travaillant à Allan. La chute de la part des actifs agricoles dans la commune a également contribué à cette évolution.



Autres : marche à pieds, deux roues, plusieurs modes de transport.

L'automobile reste le vecteur ultra dominant des trajets domicile-travail. A Allan comme dans les autres communes hors agglomérations urbaines, le déphasage est important entre le développement de l'urbanisation à l'échelle de la vallée et son accompagnement par des infrastructures de transports locales capables d'offrir une alternative crédible à la voiture. Ceci est d'autant plus dommageable qu'avec la proximité quasi-immédiate de Montélimar, le développement de transport en commun pourrait peut-être s'avérer rentable.

III. LOGEMENT

A. L'évolution de l'urbanisation et du rythme de la construction

	Commune		Canton de Montélimar	
Epoque d'achèvement	1999		1999	
Ensemble	**487**	**100,0 %**	**13 300**	**100,0 %**
avant 1949	134	27,5 %	3 128	23,5 %
1949 à 1974	102	20,9 %	5 691	42,8 %
1975 à 1989	162	33,3 %	3 149	23,7 %
1990 ou après	89	18,3 %	1 332	10,0 %

Source : INSEE

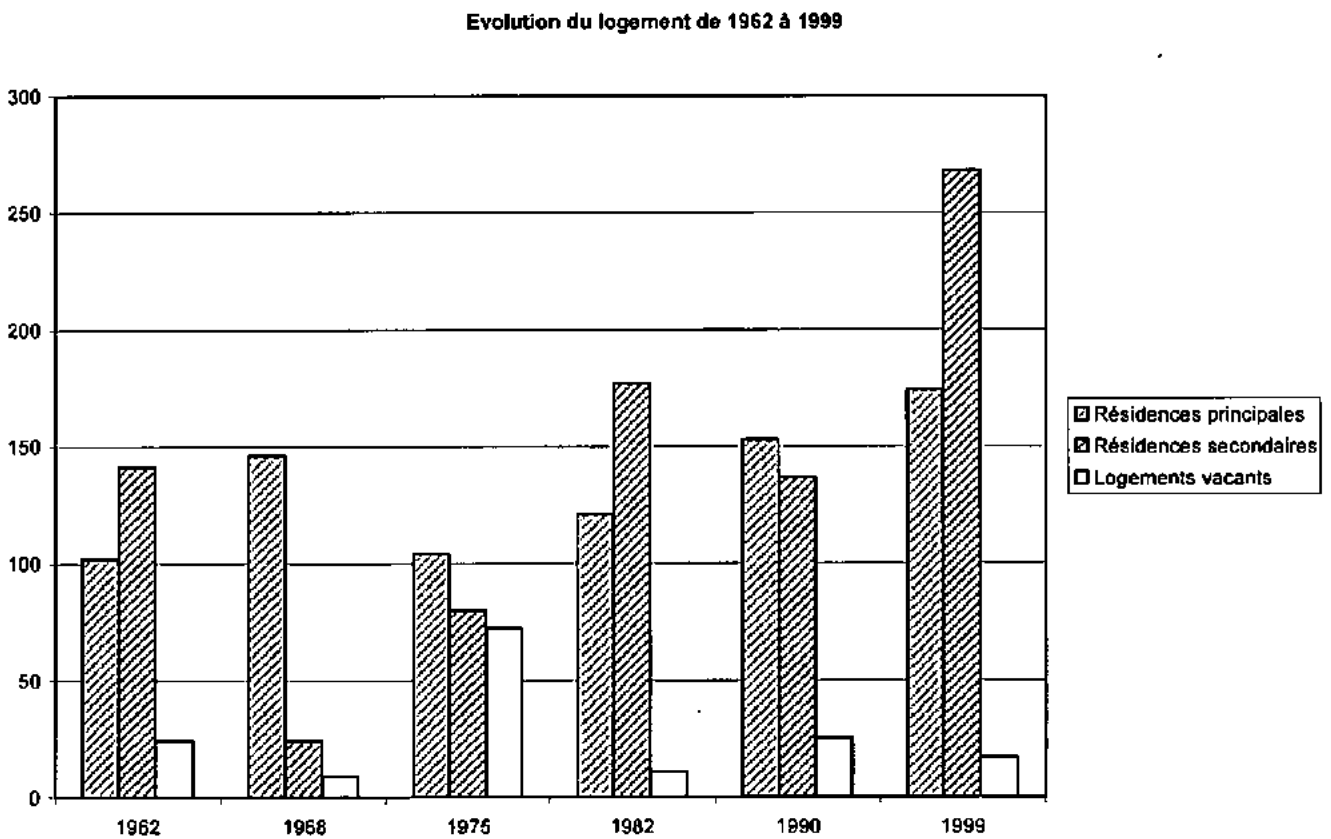
1. LE NEUF ET L'ANCIEN

En 1999, la commune comptait 586 logements : 487 résidences principales et 34 résidences secondaires ou occasionnelles (au moment du recensement, 19 logements sont déclarés vacants). Le parc total de logements a subit un rajeunissement important ces dernières années. Les logements anciens dans le village proprement dit et les hameaux ne représentent plus qu'une faible part dans le total (moins d'un tiers).

2. REPARTITION DU PARC DE LOGEMENTS

	1975	1982	1990	1999
Rèsidences principales	238 79,60%	329 81,44%	403 76,45%	487 90,2%
Nombre moyen d'occupants des rèsidences principales	3,5	3,4	3,0	2,8
Résidences secondaires	23 7,69%	35 8,66%	37 15,11%	34 6,3%
Logements vacants	38 12,71%	40 9,90%	21 8,44%	19 3,5%

Source : INSEE


Evolution du logement de 1962 à 1999
300
250
200
150
100
50
0
1962
1968
1975
1982
1990
1999
Résidences principales
Résidences secondaires
Logements vacants

3. *LES RESIDENCES PRINCIPALES*

De 1975 à 1999, le parc de logements a évolué de manière relativement linéaire, avec entre chaque période intercensitaire, année par année, un nombre quasi constant de constructions nouvelles, alors que paradoxalement, l'évolution démographique a été plus tourmentée : forte croissance de 1975 à 1982, puis ralentissement important à partir de 1982. La croissance de la population et de la construction de logements ont donc été assez peu corrélées entre elles. La période la plus parlante à ce titre est 1982-1990, où on a construit 74 habitations en 8 ans, alors que la population n'a augmenté que de 104 habitants, soit « 1,4 » habitant par an en moyenne contre 3 entre 1975 et 1982.

Cet écart important s'explique en partie par le fait qu'Allan est très proche de Montélimar. Les enfants des ménages qui ont migré dans la commune ont peu de raisons de la quitter, car elle offre un cadre de vie qui correspond aux attentes de la majorité et est à la fois très proche des emplois et des fonctions urbaines. Quand ils en ont les moyens, ils restent à Allan, d'où une décohabitation qui est allée crescendo et donc une croissance du nombre d'habitants sur la période 1982 -1990 qui est restée faible en comparaison du rythme soutenu de la construction de logements.

Ces évolutions montrent que le rythme de la construction a été paradoxalement peu affecté par les fluctuations démographiques. *In fine* Entre 1975 et 1999, le solde migratoire positif et la décohabitation qui se sont succédés ont permis globalement une croissance forte, mais linéaire et continue du parc de logements.

Plus récemment, le niveau de prix du foncier a freiné la décohabitation sur le territoire communal : il devient compliqué pour les jeunes, d'acquérir un terrain dans leur commune d'origine. En ce sens, on peut assez facilement extrapoler qu'en l'absence d'une offre en logements intermédiaires, les jeunes partiront pour habiter :

- soit dans des communes où le prix du foncier est d'un niveau similaire à celui d'Allan, mais qui dispose d'un parc d'habitat intermédiaire disponible où ils pourront se loger dans l'attente d'avoir les moyens d'acheter ou de faire construire une maison,
- soit dans des communes plus éloignées des pôles urbains, où le prix du foncier se situe à un niveau plus bas et où ils pourront faire construire directement une maison.

4. LES RESIDENCES SECONDAIRES

Leur effectif est faible et s'est maintenu à un niveau à peu près stable depuis 1982. Leur proportion a cependant légèrement diminué et va vraisemblablement continuer de diminuer à cause du développement important de l'habitat permanent.

5. LES LOGEMENTS VACANTS

La tension sur le marché des rèsidences principales a eu comme conséquence la division par deux du nombre de logements vacants entre 1975 et 1999. Aujourd'hui, leur faible effectif ne permet plus de considérer leur transformation en résidences principales comme une alternative crédible à la construction en neuf face aux besoins prévisibles en logements permanents.

6. LE DEVELOPPEMENT RECENT

Année	2000	2001	2002	2003
Permis de construire déposés pour de l'habitat (maisons indiv.neuf ou réhabilitation)	9	22	15	7*

*Source : mairie. *Résultat provisoire*

A ces permis de construire, destinés à l'habitat individuel, il faut rajouter 12 permis pour des appartements en 2001 et 8 en 2002. Depuis 2000, l'urbanisation se poursuit à un rythme soutenu dans la commune, portée par les opérations d'ensemble en continuité du village.

B. Statut des occupants

Résidences principales selon le statut d'occupation

ALLAN	Logements 1999 Nombre	Logements 1999 %	Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
Ensemble	**487**	**100,0 %**	**20,8 %**	**1 341**
Propriétaires	376	77,2 %	15,0 %	1 051
Locataires	80	16,4 %	50,9 %	217
dont :				
Logement non HLM	79	16,2 %	54,9 %	215
Logement HLM	1	0,2 %	///	2
Meublé, chambre d'hôtel	0	0,0 %	-100,0 %	0
Logés gratuitement	31	6,4 %	34,8 %	73

Résidences principales selon le statut d'occupation

MONTELIMAR	Logements 1999 Nombre	Logements 1999 %	Evolution de 1990 à 1999	Nombre de personnes 1999
Ensemble	**13 300**	**100,0 %**	**10,2 %**	**30 807**
Propriétaires	6 037	45,4 %	15,9 %	14 833
Locataires	6 829	51,3 %	8,8 %	15 105
dont :				
Logement non HLM	4 385	33,0 %	2,7 %	9 020
Logement HLM	2 221	16,7 %	21,5 %	5 742
Meublé, chambre d'hôtel	223	1,7 %	27,4 %	343
Logés gratuitement	434	3,3 %	-25,9 %	869

Résidences principales selon le statut d'occupation

CANTON DE MONTELIMAR SANS MONTELIMAR	Logements 1999 Nombre	Logements 1999 %
Ensemble	3438	100,00%
Propriétaires	2499	73,00%
Locataires	780	22,40%
dont :		
Logement non HLM	687	20,00%
Logement HLM	70	2,03%
Meublé, chambre d'hôtel	23	0,67%
Logés gratuitement	159	4,60%

L'évolution de la part des logements locatifs traduit l'implication de la commune dans les différentes opérations d'ensemble menées autour du village. Avant 1999, peu de logements locatifs ont été construits, donnant au parc une configuration typique d'un développement lié à l'habitat résidentiel, c'est-à-dire une structure bâtie ancienne, contenant quelques logements vacants et quelques logements loués, complétée par de nombreuses maisons individuelles habitées quasi-exclusivement par leurs propriétaires. Entre 1990 et 1999, le parc de logements locatifs a grandi d'un tiers. Depuis 1999, une vingtaine de logements locatifs nouveaux ont été construits à l'initiative de la commune, au sein des opérations d'ensemble. Compte tenu du développement important de l'urbanisation depuis 1999, ces constructions ont préservé l'équilibre entre logements en propriété et logements locatifs, sans accroître toutefois la part de ces derniers dans le total.

Malgré les efforts de la commune ces dernières années, au sein du deuxième canton de Montélimar, même en excluant la ville de Montélimar, Allan accuse en 1999 un déficit assez important dans le nombre de logements locatifs. Au-delà de l'extension des zones constructibles, nécessaire d'un point de vue quantitatif, la diversification de l'habitat apparaît comme primordiale pour assurer un développement urbain qui intégre le plus large éventail possible de catégories sociales et de classes d'âges.

Ce graphe met en évidence la corrélation étroite entre âge des ménages et mode d'habitat : les logements locatifs sont occupés quasi exclusivement par les moins de 30 ans.

C. Nature des logements en 1999

	Maison individuelle	Immeuble collectif	Autre
ALLAN	92,2%	5,7%	2,1%
Deuxième canton de Montélimar	88,0%	9,0%	3,0 %

	ALLAN	2ième canton de Montélimar	MONTELIMAR
1 pièce	1,4 %	1,8 %	4,3 %
2 pièces	3,5 %	4,2 %	11,4 %
3 pièces	8,8 %	11,7 %	22,7 %
4 pièces et plus	86,2 %	82,3 %	61,6 %

En 1999, l'habitat individuel constitue l'écrasante majorité avec 92,2 % du parc. 5,1 % des logements sont collectifs. La plupart des logements postérieurs aux années soixante-dix s'incarne dans la maison individuelle, qui s'est d'abord développée de maniére isolée, avec des superficies de parcelles assez grandes (autour de 2500 m²), puis, plus récemment, sous la forme de lotissements, avec des superficies de terrains plus faibles, (autour de 800 m²). Entre 1990 et 1999, on note toutefois un développement du parc de logements collectifs, ou individuel groupé, avec la création d'une vingtaine d'habitations. Ces chiffres ne détachent pas véritablement Allan des autres communes rurales du canton, qui ont suivi une évolution de leur tissu urbain assez similaire et caractérisée par la prédominance de la maison individuelle.

IV. LES ACTIVITES ECONOMIQUES

A. Les commerces

Allan a conservé une petite structure commerciale, qui fait le plus souvent office de « dépannage », mais permet également de maintenir une qualité de vie pour la population « captive » qui ne dispose pas d'un véhicule pour accéder aux fonctions de commerces et de services de Montélimar (on pense ici surtout aux personnes âgées). Récemment la structure commerciale s'est étoffée avec la création d'un pôle de services sur la place du temple, avec des prestations médicales (kinésithérapeutes, médecins, parapharmacie...)

B. Les activités artisanales

L'activité artisanale ne s'est pas véritablement développée à Allan. La commune étant résolument tournée vers la viticulture et la grande proximité du pôle montilien offrant un panel trés élargi de services. Le développement d'une zone artisanale n'apparaît pas comme une priorité dans la problématique du P.L.U. Il s'agirait plutôt de ménager quelques possibilités d'implantation d'activité artisanales non nuisantes dans les zones constructibles actuelles, où dans une zone spécifique, qui devra rester modeste en superficie.

Équipements	Existence ou nombre	Distance à la commune fréquentée	Communes équipées	
			du département	de taille équivalente en %

			Nombre	%	Région	France
Services généraux						
Garage	Non	8	136	36.8	87.1	85.9
Artisans du bâtiment						
Maçon	2	-	196	53.0	84.8	81.6
Électricien	NON	8	128	34.6	78.2	73.6
Menuisier	1					
Plombier chauffagiste	1					
Travaux publics	3					
Concessionnaire de matériel agricole	1					
Alimentation						
Alimentation générale, épicerie	1	-	141	38.1	70.6	66.1
Boulangerie, pâtisserie	1	-	152	41.1	83.9	85.9
Boucherie, charcuterie	NON	///	75	20.3	59.1	65.5
Services généraux						
Bureau de poste	1	-	135	36.5	72.6	73.1
Librairie, papeterie	NON	8	47	12.7	34.9	33.6
Droguerie, quincaillerie	NON	8	39	10.5	26.7	29.3
Autres services à la population						
Salon de coiffure	1	-	103	27.8	77.5	82.5
Café, débit de boissons	1	-	229	61.9	97.9	96.9
Bureau de tabac	1	-	167	45.1	89.0	92.6
Restaurant	1	-	212	57.3	91.3	83.5
Enseignement public du premier degré						
École maternelle ou classe enfantine / école primaire	OUI	-	191	51.6	97.2	96.0
Enseignement du second degré premier cycle public ou privé						
Collège public	NON	14	24	6.5	9.7	14.6

V. AGRICULTURE

A. Secteurs géographiques de l'activité agricole

Le territoire agricole d'Allan, dominé par la vaste plaine alluviale du Rhône, qui constitue l'essentiel des zones de production. Sa topographie, la nature des sols et le réseau d'irrigation ont permis une exploitation agricole intensive, dominée par les terres labourées, l'arboriculture et la viticulture. Dans ces secteurs, le paysage agricole est trés ouvert et « optimisé » avec ses grandes parcelles rectangulaires. A l'Est, dès les premiers contreforts du plateau des Claves, la topographique beaucoup plus tourmentée a confiné les terres arables principalement dans le vallon de La Combe et aux Rieux. L'espace est beaucoup moins ouvert et les parcelles agricoles souvent quadrillées par des haies, forment une sorte de bocage obligé de composer avec la topographie et les expositions variées.

Recensement agricole 2000 - Fiche comparative 1979 - 1988 - 2000

Région : 82 - RHONE-ALPES
Département : 26 - DROME
Canton : 33 - MONTELIMAR 2E CANTON
Commune : 005 - ALLAN

Région agricole : 240 - PLAINES RHODANIENNES
Zone défavorisée : 0 - Hors zone
Massif : 0 - Hors zone

1. Généralités

Population totale en 1990*	1 258	Superficie totale*	2 881 ha
en 1999*	1 438	Superficie agricole utilisée communale (7)	829 ha
		Superficie agricole utilisée des exploitations (1)	633 ha

* Source : INSEE, DGI

2. Taille moyenne des exploitations

	Exploitations			Superficie agricole utilisée moyenne (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Exploitations professionnelles (2)	23	16	14	29	36	36
Autres exploitations	42	29	19	6	5	7
Toutes exploitations	65	45	33	14	17	19
Exploitations de 20 ha et plus	17	14	14	38	41	39

3. Superficies agricoles

	Exploitations			Superficie (ha) (1)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	55	43	29	926	748	633
Terres labourables	51	37	24	810	646	493
dont céréales	52	33	20	481	325	205
Superficie fourragère principale (3)	45	30	15	228	144	80
dont superficie toujours en herbe	10	14	13	19	29	29
Oléagineux	9	21	12	36	129	89
Plantes à parfum, aromat., médic., condiment.	7	c	4	24	c	52
Légumes frais et pommes de terre	30	14	8	9	13	24
Vignes	44	22	12	91	67	106
Vergers 6 espèces	3	c	c	2	0	c
Jachères	26	4	15	45	37	84

4. Cheptel

	Exploitations			Effectif		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Total bovins	9	c	c	208	c	c
dont total vaches	8	c	c	39	c	c
Total volailles	40	24	17	77 169	22 325	59 891
Vaches laitières	8	c	0	39	c	0
Total équidés	3	6	9	4	46	27
Chèvres	17	7	c	144	47	c
Brebis mères	15	9	8	811	299	81
Total porcins	16	c	c	26	c	c
Poules pondeuses	...	22	16	...	8 555	3 766
Poulets de chair et coqs	29	17	4	39 020	13 539	44 060
Dindes et dindons	9	3	0	132	19	0

5. Moyens de production

	Exploitations			Superficie (ha) ou parc (en propriété et copropriété)		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
Superficie en fermage	25	19	15	332	248	284
Tracteurs	51	33	25	72	64	58
dont tracteurs de 80 ch DIN et plus	3	8	10	3	8	13
Superficie irrigable	11	7	15	22	35	268
Superficie irriguée	6	6	15	12	31	219
dont maïs-grain et semence irrigué	3	3	9	6	11	52
dont verger irrigué	...	...	c	...	...	c

6. Âge des chefs d'exploitation et des coexploitants

	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	8	7	5
40 à moins de 55 ans	24	19	10
55 ans et plus	33	26	18
Total	65	52	33

7. Population - Main d'oeuvre

	Effectif ou UTA (4)		
	1979	1988	2000
Chefs et coexploitants à temps complet	30	19	12
Pop. familiale active sur les expl. (5)	111	74	56
UTA familiales (4)	62	35	25
UTA salariés (4) (6)	9	3	6
UTA totales (y c. ETA-CUMA) (4)	72	39	31
UTA main d'oeuvre occasionnelle	6	2	5

8. Statut

	Exploitations		
	1979	1988	2000
Exploitations individuelles	58	40	29

9. Divers

S1 : superficie (ha) S2 : superficie (m2) C : capacité (place)	S1 ou S2 ou C		
	1979	1988	2000
Abricotier (S1)	0	0	c
Pêcher et nectarinier (S1)	0	0	0
Noyer (S1)	...	...	0
Bâtiments volailles de chair (S2)	...	3 652	c
Capacité en poules pondeuses (C)	...	...	c

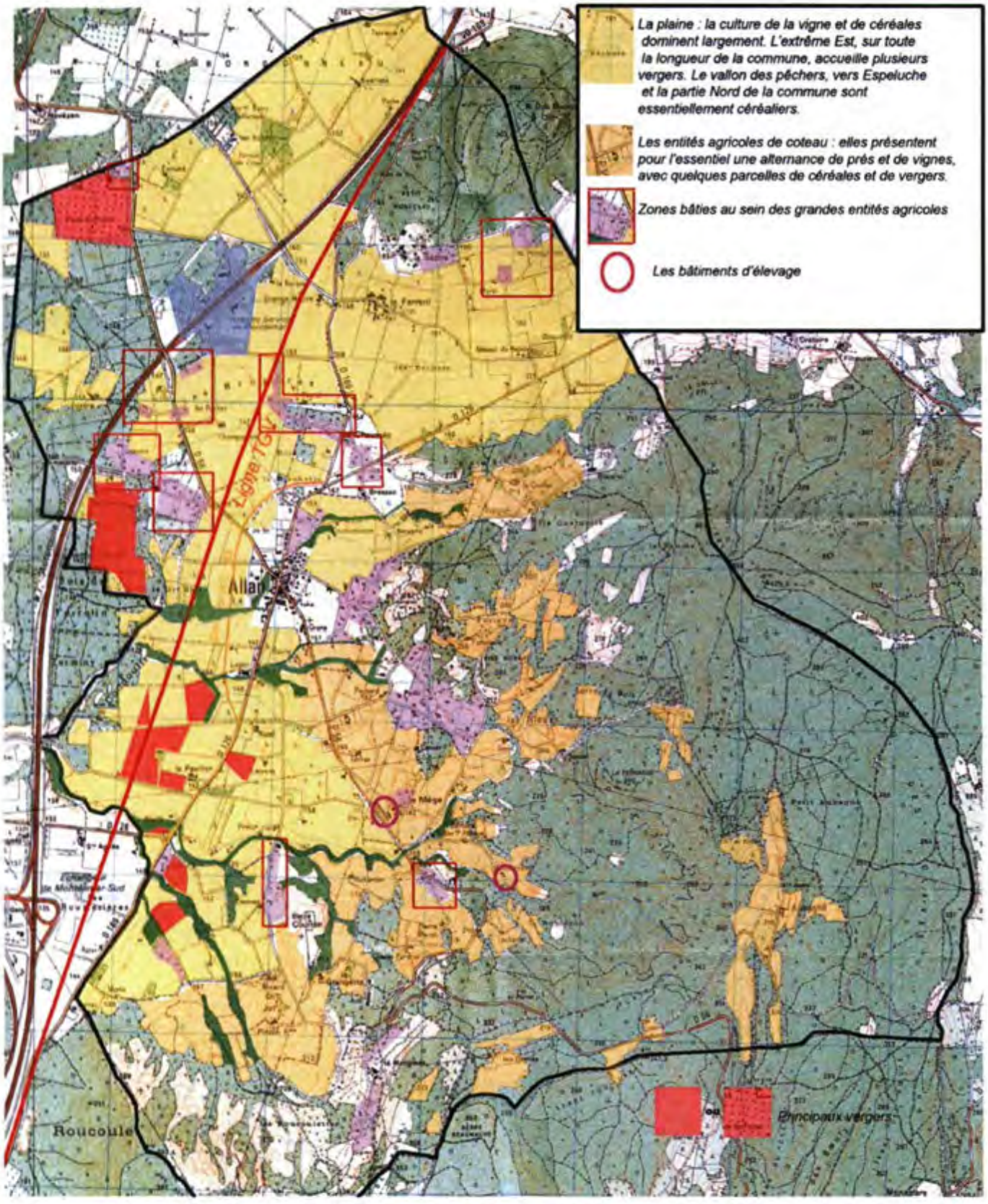
Précisions méthodologiques

(1) Les superficies renseignées ici sont celles des exploitations ayant leur siège sur la commune quelle que soit la localisation des parcelles. Elles ne peuvent être comparées à la superficie totale de cette commune.
(2) Exploitations dont le nombre d'UTA (4) est supérieur ou égal à 0,75 et la marge brute standard est supérieure ou égale à 12 hectares équivalent blé.
(3) Somme des fourrages et des superficies toujours en herbe.
(4) Une unité de travail annuel (UTA) est la quantité de travail d'une personne à temps complet pendant une année.
(5) La population familiale active comprend toutes les personnes, membres de la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants (y compris ceux-ci), travaillant sur l'exploitation.
(6) Il s'agit des salariés permanents et occasionnels n'appartenant pas à la famille du chef d'exploitation ou des coexploitants.
(7) Les superficies renseignées ici sont celles qui sont localisées sur la commune

Signes conventionnels

... Résultat non disponible
c *Résultat confidentiel non publié, par application de la loi sur le secret statistique*

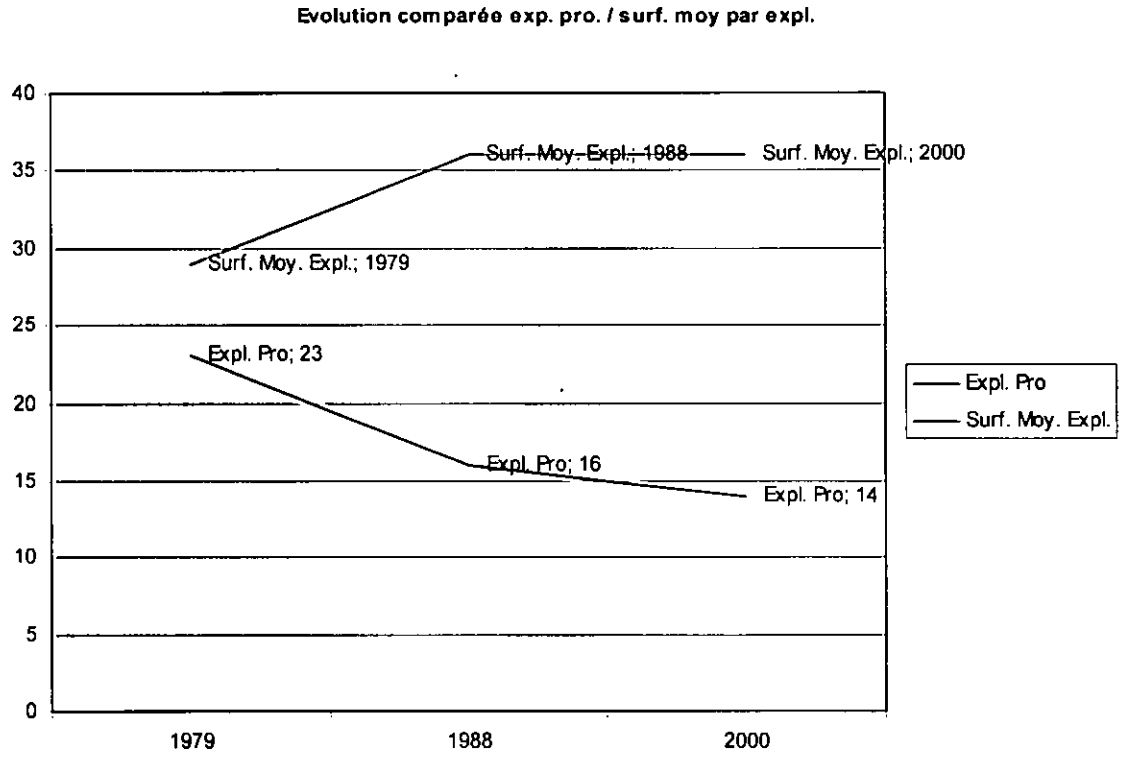
L'ACTIVITE AGRICOLE



Echelle 1/25000°

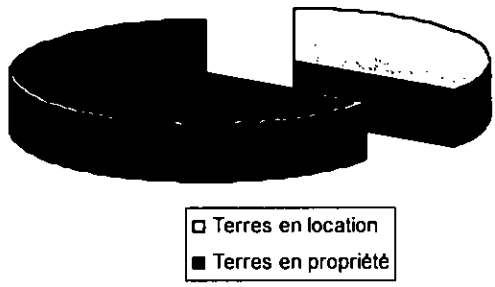
B. S.A.U. et nombre d'exploitations

Après une baisse assez importante du nombre d'exploitations professionnelles entre 1979 et 1988, (moins un tiers environ), les chiffres montrent une phase de stabilité entre 1988 et 2000, avec dans cette même période, un maintien de la surface moyenne utilisée par exploitation (soit 36 ha). Le récent réseau d'irrigation de la plaine dessert 219 ha en 2000. 69 ha de terrain non irrigués sont aujourd'hui potentiellement irrigables, laissant présager de nouvelles opportunités d'amélioration de la productivité des terres labourables ou un développement de l'arboriculture.



1. LE FONCIER

Répartition de la S.A.U. entre terres en propriété et terres en location



Presque les deux tiers de la Superficie Agricole Utilisée sont en propriété, ce qui donne une grande stabilité à l'assise foncière des exploitations, dont la plupart s'étendent sur des superficies élevées. Toutes les exploitations professionnelles ont une superficie de plus de 20 ha.

L'espace agricole de la commune, dominé par la plaine alluviale, a permis naturellement l'émergence d'un parcellaire dominé par de vastes unités foncières qui s'appuie sur un maillage orthogonal. La ligne T.G.V., bien qu'ayant prélevé une superficie non négligeable à l'espace agricole (estimée à environ 48 ha), a été l'occasion d'un remembrement qui a accru la fonctionnalité du parcellaire.

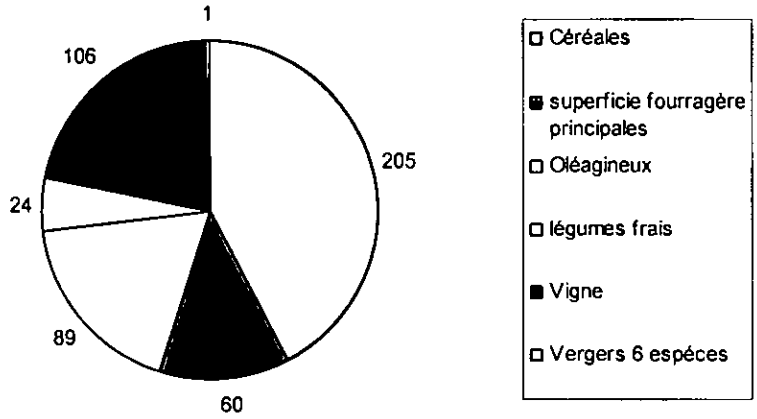
2. LES PRODUCTIONS VEGETALES

La fiche comparative 1979-1988-2000 du recensement agricole montre une certaine évolution dans les types de cultures :

- la baisse importante des superficies de terres labourables, avec moins 40 % entre 1979 et 2000. Cette baisse constitue la principale cause de la chute globale de la S.A.U. dans la commune,
- la baisse très importante des superficies fourragères, qui traduit le quasi abandon de l'élevage caprin et ovin, localisé traditionnellement dans les secteurs les plus difficiles à exploiter (parcelles de coteau, souvent en pentes et concurrencées par l'habitat résidentiel pour les secteurs les plus proches du village),
- après une baisse importante entre 1979 et 1988, l'affirmation de la viticulture. Elle représente aujourd'hui environ un sixième de la S.A.U. totale, soutenue par l'Appellation d'Origine Contrôlée « coteaux du Tricastin ».

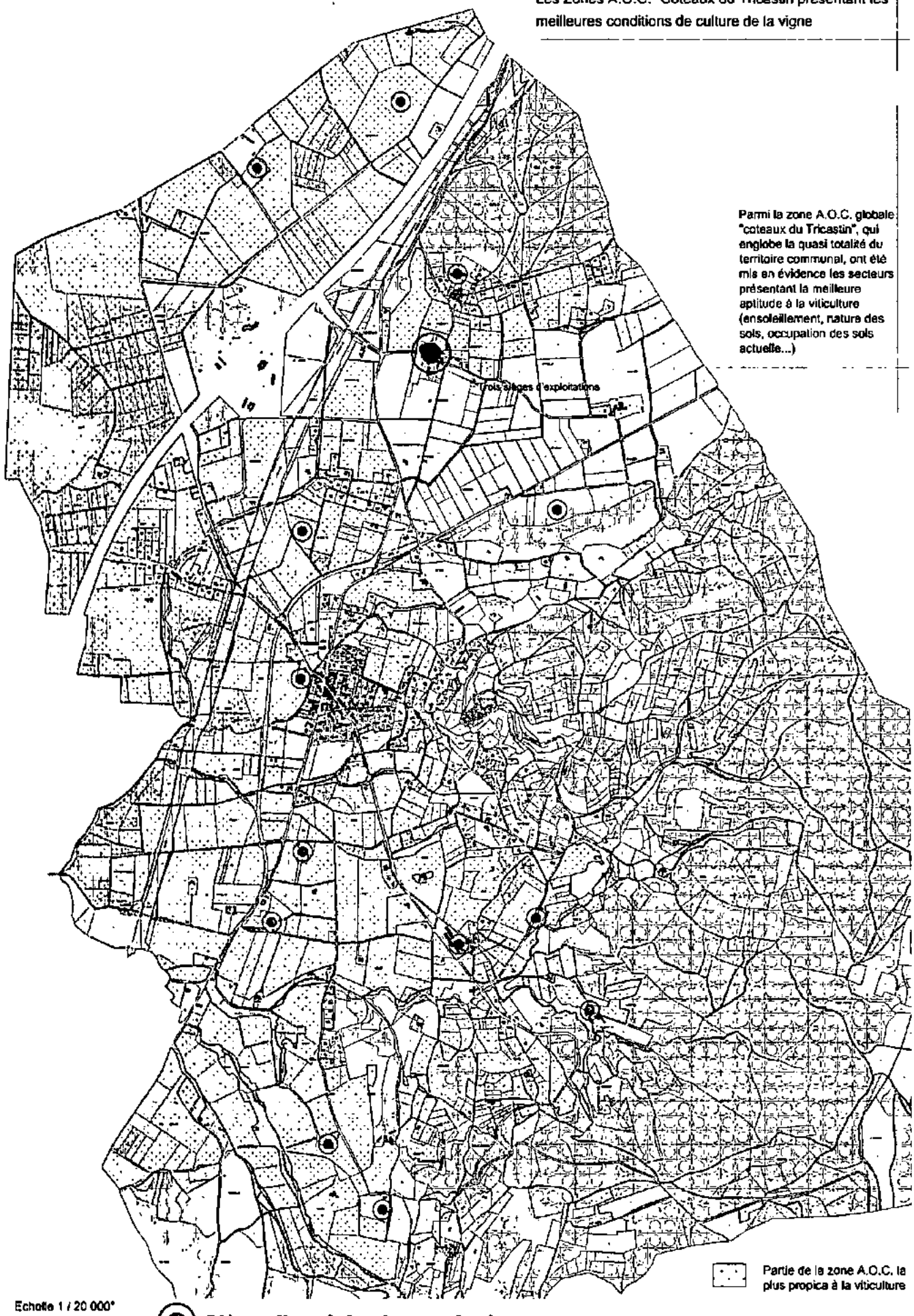
La Plaine accueille l'essentiel des terres labourables et des vignes, quelques vergers sont aussi présents. La zone de production principale est limitée à l'Ouest par la ligne T.G.V. (au-delà de laquelle une partie importante des terrains est restée boisée et où l'emprise de l'aire d'autoroute de Montèlimar Sud a prèlevé environ 3,5 ha) et à l'Est par les coteaux qui précèdent le plateau des Claves, où la topographie n'a permis une mise en valeur agricole des terrains que de maniére ponctuelle.

Occupation agricole des sols (superficies en hectares)



Les Zones A.O.C. "Coteaux du Tricastin présentant les meilleures conditions de culture de la vigne

Parmi la zone A.O.C. globale "coteaux du Tricastin", qui englobe la quasi totalité du territoire communal, ont été mis en évidence les secteurs présentant la meilleure aptitude à la viticulture (ensoleillement, nature des sols, occupation des sols actuelle...)



Echelle 1 / 20 000°

Siège d'exploitation agricole

Partie de la zone A.O.C. la plus propice à la viticulture

Espaces boisés

3. L'ELEVAGE

Seul l'élevage de volailles est véritablement représenté à Allan. Il constitue une part assez importante de l'activité agricole dans la commune, avec près de 50 000 gallinacés recensés en 2000 dans les bâtiments d'élevage hors sol qui émaillent la plaine. On remarque toutefois la variabilité de ce type de production, qui s'est développée sur un laps de temps relativement court (on est passé de 13000 à 44000 poulets entre 1988 et 2000) et peut, comme cela s'est rencontré dans d'autres communes, rapidement décroître, avec un devenir incertain pour les bâtiments d'élevage abandonnés.

La production agricole est donc très largement dominée par l'élevage de volaille d'une part, les productions céréalières et la viticulture d'autre part, qui se sont imposées depuis les années quatre vingt.

C. Les bâtiments agricoles générateurs de périmètres inconstructibles

Ces bâtiments sont assez peu nombreux dans la commune. Ils sont pour l'essentiel localisés dans la plaine, éloignés du village. On doit noter la présence de plusieurs de ces bâtiments au hameau de Mège, à proximitè d'habitations.

Article L111-3 du code rural :

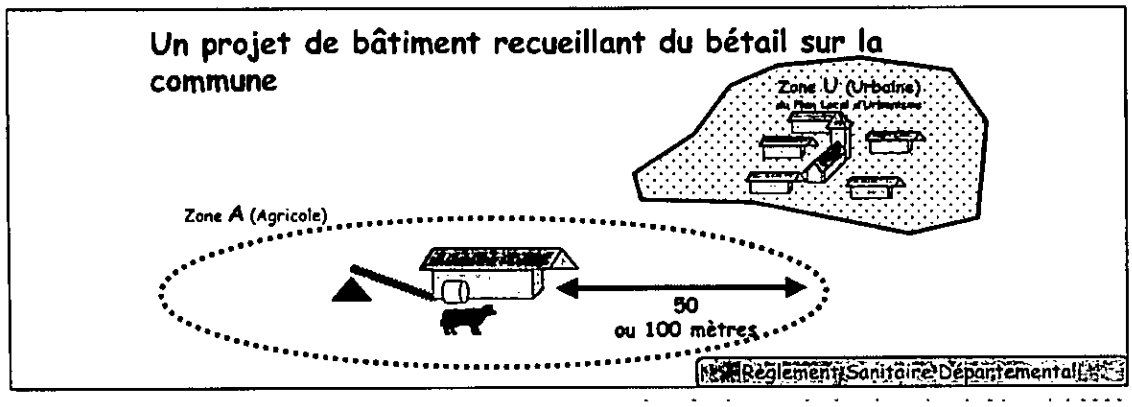
Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes

des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.



D. Age des Chefs d'exploitation

L'effectif des exploitants agricoles professionnels a été divisé par 2,5 entre 1979 et 2000.

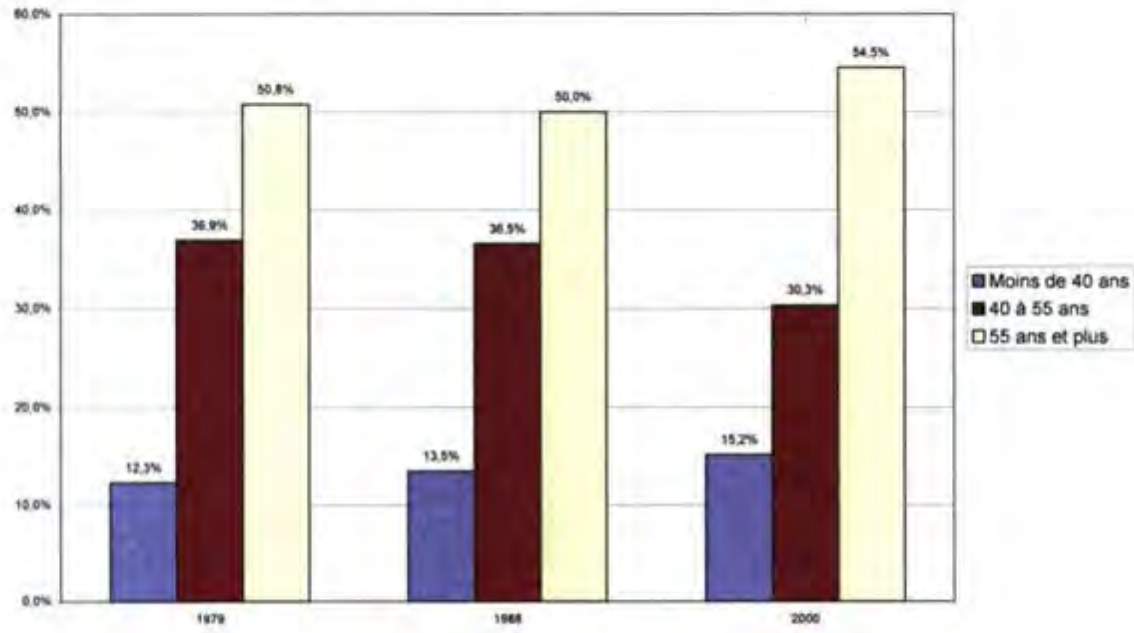
Commune

Age des Chefs d'exploitation	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	12,3%	13,5%	15,2%
40 à moins de 55 ans	36,9%	36,5%	30,3%
55 ans et plus	50,8%	50,0%	54,5%

Canton

Age des Chefs d'exploitation	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	16,0%	19,9%	19,2%
40 à moins de 55 ans	36,9%	38,0%	38,0%
55 ans et plus	47,1%	42,1%	42,7%

Age des chefs d'exploitations et coexploitants : Allan



L'évolution de l'âge moyen des chefs d'exploitations et coexploitants montre une relative stabilité dans leur répartition par classes d'âge. La population agricole s'est renouvelée de manière linéaire, avec une baisse importante de l'effectif toutefois, mais sans peser de manière très visible sur la pyramide des âges. Par rapport au canton et de façon récurrente depuis 1979, l'âge moyen des chefs d'exploitations et coexploitants est plus élevé. Plus de la moitié ont plus de 55 ans, alors que dans le canton, on se situe autour des 40 %.

L'âge moyen des chefs d'exploitations et le nombre relativement faible des exploitations professionnelles (14 en 2000), conduit à une fragilité structurelle de l'agriculture dans la commune, avec des évolutions qui peuvent être rapides donc difficilement maîtrisables au regard du nombre limité d'exploitations et du faible effectif de jeunes agriculteurs. En contre partie, avec de superficies importantes et des terres essentiellement localisées dans la plaine alluviale, fertile et facilement mécanisable, l'assise des exploitations est solide. Au-delà de l'évolution de la population agricole propre à Allan, le territoire agricole est pérenne à long terme, réserve faite des secteurs situés à l'Est du village, où la topographie rend l'exploitation plus difficile.

Il apparaît clairement qu'à court et moyen terme, avec une agriculture organisée en grandes exploitations, un parcellaire adapté à la mécanisation (notamment grâce au remembrement), l'importance des surfaces en A.O.C. « Coteaux du Tricasin » et grâce au réseau d'irrigation, l'activité agricole sera pérenne à Allan. L'enjeu majeur dans le cadre du P.L.U. réside donc dans l'appréciation des conséquences locales du développement de l'urbanisation sur des secteurs encore agricoles, en continuité du village. Il s'agira aussi de trancher sur la question du développement des zones d'habitat récentes qui se sont développées au sein de l'espace agricole en créant des îlots bâtis qui constituent localement une gêne pour l'activité agricole, notamment en ce qui concerne l'implantation de poulaillers, qui doivent se tenir à 100 mètres de toutes habitations (exception faite du logement de fonction de l'agriculteur propriétaire de l'élevage).

VI. L'ENVIRONNEMENT NATUREL

A. Le climat

Source : S.G.A.

Allan possède un climat caractéristique de la basse vallée du Rhône qui appartient à la frange septentrionale du domaine climatique méditerranéen. Ce climat est caractérisé par :

- la fréquence et la violence du vent du nord (Mistral),
- une pluviosité moyenne de 900 mm par an (40 % en automne et 22 % au mois de juillet),
- un phénoméne de sécheresse (l'été),
- une température moyenne de 13,5 °C, avec des amplitudes thermiques marquées (4,5°C en hivers et 24°C en été).

B. Géologie, relief

1. GEOLOGIE

Extrait du S.G.A.

Sur le site de Morginas affleurent des éboulis gravitaires provenant de l'oligocène sus-jacent, lequel est constitué d'une alternance de marnes et de calcaires. L'oligocène est discordant sur l'Aptien supérieur (alternance de marnes bleues et de bancs de grés roux), sur le Vraconien (sables roux plus ou moins ferrugineux).

Le site du Mège se trouve sur des alluvions torrentielles complexes des cônes de déjection du Würm et antérieur. On retrouve un faciès à cailloutis calcaires et gréseux ainsi que des sables. L'épaisseur de ces structures est toujours inférieure à 4-5 mètres dans le secteur et on retrouve sous ces formations les grès calcaires de l'Albien.

On retrouve sur le site de Champagnole, les alluvions torrentielles (J) du würm, constitués de galets calcaires et gréseux avec des sables, qui n'excèdent pas 4-5 mètres d'épaisseur. Cette formation repose sur des alluvions fluviatiles des terrasses supérieures (Fu) du Donau, il se composent de cailloutis calcaires et gréseux ainsi que des sables. La base de l'ensemble des alluvions à cet endroit est à environ 12 mètres de profondeur.

Le Ferreint se situe sur des éboulis remaniés et étalés par ruissellement (Ej) provenant des calcaires barrémo-bédouliens (n4-5) de la colline de N.D de Montceau. Mais ces éboulis sont trés localisés, ainsi le terrain présente des alluvions comparables à ceux de Champagnole.

Le site du Sastre est localisé au pied du massif calcaire barrémo-bédou (n4-5) qui forme l'anticlinal de N. D de Montceau , avec des éboulis remaniés et étalés par ruissellement (EJ) dans la zone étudiée sur une épaisseur de 4 à 6 mètres.

Au Loginas on rencontre les calcaires barrémo-bédouliens (n4-5) de l'anticlinal de N.D de Montceau, ces bancs ont jusqu'à 2 métres d'épaisseur. C'est une zone où l'anticlinal est peu érodé et dont seule la partie supérieure des calcaires est visible. Le site est concerné par la formation des colluvions à matrice fine (Cs). Il s'agit de terrains argilo-sableux. Le site est en bordure de la formation des éboulis calcaires remaniés (EJ).

On retrouve au niveau du quartier Maranne les alluvions torrentielles complexes des cônes de déjection d'Allan (J) formés de galets calcaires et gréseux ainsi des sables, n'excèdent pas 4-5 métres d'épaisseur. Le faciès classique est celui de galets aplatis, assez mal roulés, de 3 à 15 cm de grand axe, à stratification entrecroisée.

2. *LE RELIEF*

Le relief de la commune se présente en trois unités qui s'étagent en niveaux successifs, sur un axe Ouest-Est, du plateau des Claves à la plaine alluviale du Rhône.

3. *LE PLATEAU URGONIENNES*

Cette unité constitue la partie culminante du territoire (400 m environ au plus haut), dans la partie Est de la commune.

4. *LE PIEMONT ET LES COLLINES MARNO-CALCAIRES*

Le piémont prolonge, aprés une rupture de pente trés nette, l'unité précédente et se raccorde sans discontinuité avec la plaine. Les altitudes décroissent de 400 m à moins de 200 m en limite Ouest avec la plaine. Le relief de ce secteur est tourmenté, avec de nombreux replis et replats, au sein desquels on trouve parfois une plage agraire.

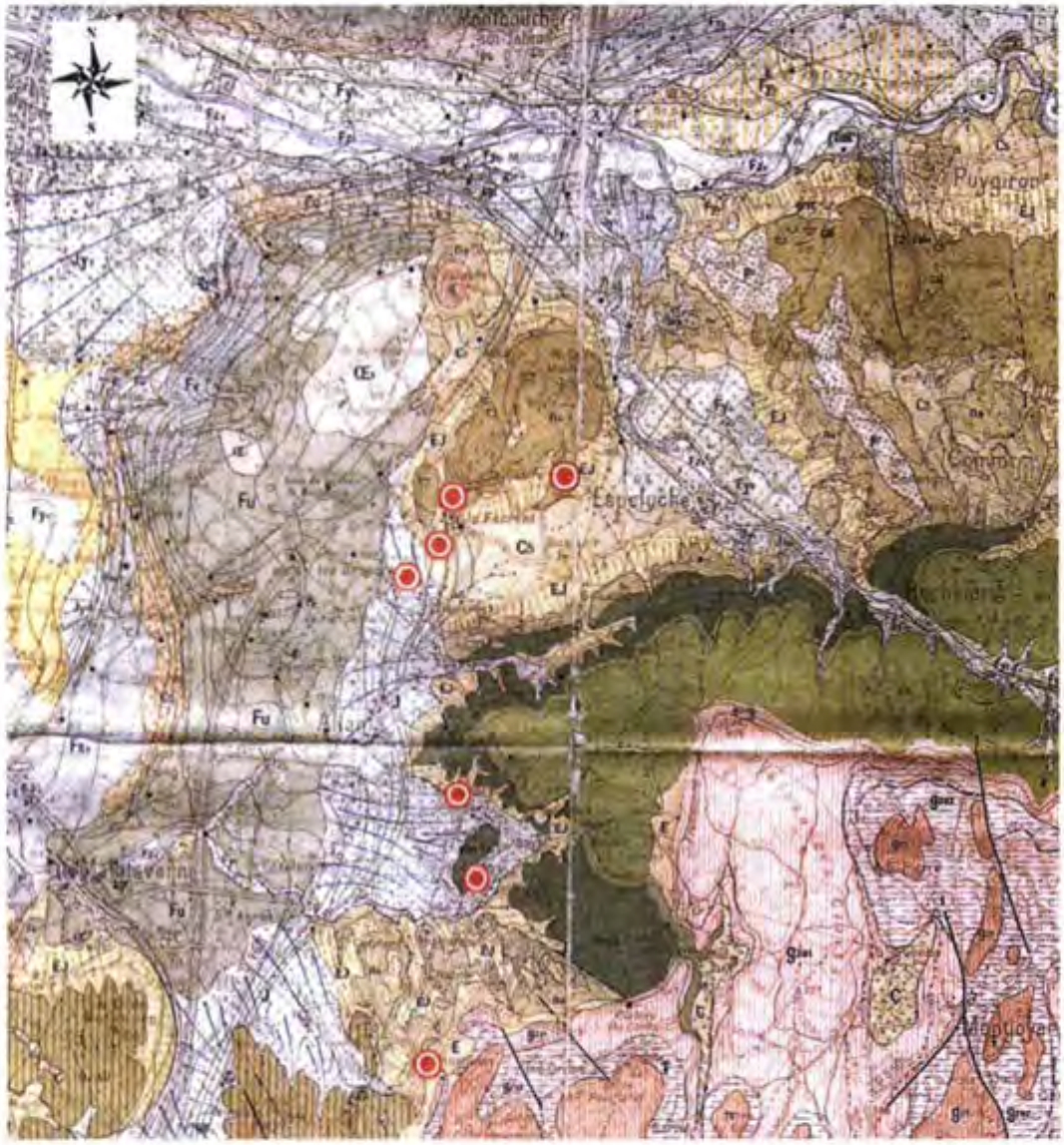
5. *LA TERRASSE D'ALLAN*

La terrasse alluviale forme un gradin plan nettement délimité par des talus marqué avec les collines marno-calcaires à l'Est, la vallée du Rhône, à l'Ouest vers laquelle il s'abaisse. Les altitudes varient de 200 à 140 m environ.

Relativement étroite dans sa partie Nord (rapidement limitée à l'Est par la colline du Petit Monceau) la terrasse s'élargit en allant vers le Sud de la commune où elle atteint environ deux kilomètres de largeur.

Carte Géologique

(source S.G.A.)



Echelle : 1/50 000

Principaux sites d'études de sol menées dans le cadre du S.G.A.

C. Les eaux superficielles

Extrait pour partie du S.G.A.

La commune est située en partie aval du bassin versant du Rhône.

Le réseau hydrographique est inégalement réparti dans le territoire communal : très dense dans les collines, entre la plaine et le plateau des Claves, il devient très diffus sur la terrasse. Trés peu de cours d'eau sont permanents. Leurs lits jouent un rôle de drainage des eaux pluviales. L'intermittence de l'écoulement, si elle génère la constitution, de part et d'autre des ruisseaux, d'une végétation hydrophile (frênes, aulnes...), n'a pas permis le développement du faune aquatique particuliére ou remarquable.

Le ruisseau de la Chaussée (ruisseau intermittent), qui prend sa source au nord de la commune, à proximité du hameau des Ferreints, conflue avec un autre ruisseau plus important, la Riaille. Ce dernier s'écoule vers l'ouest et traverse la commune de Malataverne où son écoulement devient pérenne et se jette enfin dans le contre-canal du Rhône.

Seul l'étang d'Aubagne (qui a toutefois tendance à s'assécher périodiquement), peut être identifié comme un milieu naturel humide particulièrement intéressant pour les amphibiens et les reptiles.

D. Le profil environnemental d'Allan

Le territoire communal se scinde en plusieurs grandes entités d'un point de vue environnemental :

- les espaces agricoles de la plaine alluviale du Rhône, où l'agriculture intensive et notamment la viticulture ont confiné les espaces naturels endémiques à quelques zones humides, ripisylves de ruisseaux et haies naturelles,
- les bois de la plaine : si dans la plupart des communes de la vallée, les espaces boisés ont été réduits à quelques bosquets, à Allan, une vaste zone boisée s'est maintenue (Bois du Ferrotin, en limite Est). L'aire de service de l'autoroute A7 présente aussi un bois préservé. L'ensemble présente une superficie d'environ 85 ha,
- les espaces de coteau, à la transition entre la plaine agricole et la vaste forêt du plateau des Claves. Dans cet espace, alternent parcelles cultivées et bandes boisées. Il est sillonné sur un axe Est ouest par des ruisseaux, souvent non permanents qui coulent vers la plaine depuis le plateau boisé,
- si la plaine est dominée par la viticulture et les cultures annuelles, on dénombre aussi plusieurs vergers, qui constituent un refuge et une source d'alimentation pour l'avifaune.

E. La forêt Allan

La forêt d'Allan est située principalement dans l'étage subméditerranéen du chêne pubescent, avec quelques zones de chêne vert à Roucoule. Le sous-bois est essentiellement constitué de buis.

On rencontre, au Devès, une zone d'environ 90 ha où les sols se sont formés sur des grès et sont dépourvus de calcaires actifs. On y trouve une végétation caractéristique : Châtaigner, Robinier, et Pin Maritime

Légende environnement

Chênaies à chênes pubescents

Pinèdes à pins sylvestres

Landes à genêts

Chênaies à chênes verts

Autres boisements de résineux

Espace de transition entre garrigue et chênaies : présence de chênes verts sur garrigue et de résineux (genévriers, cad...)

Bandes boisées (ripisylves de ruisseaux pour l'essentiel), faisant la jonction entre le massif boisé de l'étage collinéen et les zones boisées humides de la plaine (rôle de couloir écologique pour la faune terrestre). les essences d'arbres y sont souvent hydrophiles : frêne, saule, aulne, parfois peuplier, accompagné de chênes pubescents.

Vergers : intéressants pour l'avifaune.

Forêt de Ferrotin : seul espace boisé de la plaine présentant une superficie suffisante pour constituer un véritable refuge pour la faune

Z.N.I.E.F.F. de type 1: étang d'Aubagne. Intérêt faunistique : amphibiens et reptile. Ce secteur doit être particulièrement protégé
plateau de Roussas, Roucoule et Matte

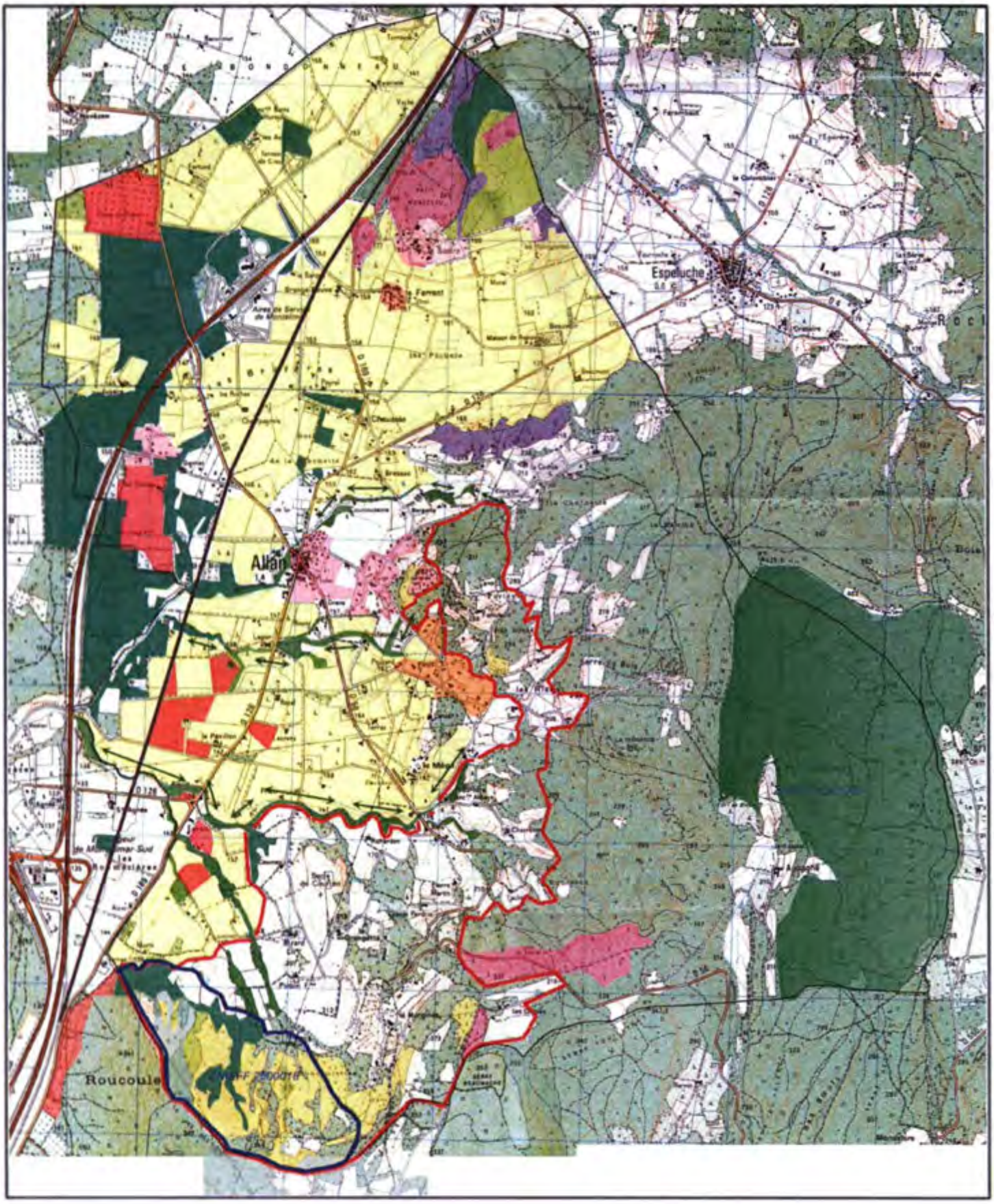
Urbanisation diffuse au sein de l'espace de transition entre l'étage collinéen et la plaine. Ce urbanisation tend à concurrencer un habitat diversifié, assez riche, notamment d'un point de vue ornithologique et entomologique. La densification ou la poursuite de l'étalement de l'urbanisation perturberait la faune de ce secteur.

Plaine agricole : l'agriculture intensive a fortement appauvri la diversité faunistique et floristique. Localement, des haies ou des bosquets peuvent abriter des refuges pour la petite faune

Espace de trannsition entre la plaine agricole et le plateau boisé des Clavels. La juxtaposition de milieurx ouverts et d'espaces boisés y est propice à la bio-diversité. Ce secteur présente une richesse faunistique et floristique supérieure aux milieux homogènes du plateau boisé ou de la plaine

Espaces bâtis

L'environnement naturel



Echelle 1/25000°

1. PROPORTION DES ESSENCES PRINCIPALES

(% en surface au début de l'aménagement)

Pin Noir d'Autriche	25,9%
Pin Maritime	2,6%
Cédre	2,8%
Chêne pubescent	43,3%
Robinier	4,9%
Peuplier	0,3%
Landes	20,1%

2. PEUPLEMENTS ET ARBRES REMARQUABLES

Un arboretum a été créé, en 1994, sur la parcelle 3 de la forêt communale1. Un essai des essences suivantes a été fait : érables sycomore, de Montpellier et plane, micocoulier, cytise, hêtre pourpre, frênes à fleur et oxyphylle, merisier, cerisier noir, cormier, alisier torminal, tilleuls à petites feuilles et à grandes feuilles, sapins de Turquie, de Céphalonie, de Cilicie et pins apo, calocédre, cèdres de l'Atlas et du Liban, pin pignon, et If

3. RELEVES DES ESPECES ANIMALES PRESENTES DANS LA FORET

On retrouve la faune habituelle des milieux forestiers ouverts, de plaine et plateau, avec notamment :

- Grande faune : sanglier et chevreuil.
- Petite faune : renard, blaireau, belette, lièvre, grive, merle, pigeon, bécasse, merle, geai, passereau, et des rapaces diumes et nocturnes.

Situation par rapport aux capacitès d'accueil de la forêt : la densité de sanglier est forte. La population cause des dégâts sur les cultures avoisinantes. On remarque une augmentation d'indices (abroutissement, frottis) confirmant la présence de chevreuils. Ces dégâts ont des effets néfastes sur les jeunes peuplements.

F. Les Z.N.I.E.F.F.

Deux Z.N.I.E.F.F., de type 1 ont été créées sur le territoire communal. Elles ont le caractère d'un inventaire, sans portée réglementaire directe. Toutefois, les intérêts scientifiques qu'elles recensent constituent un enjeu d'environnement de niveau supra communal qui doit être pris en compte au cours de la révision du P.L.U. ces Z.N.I.E.F.F. sont des sites particuliers qui présentent un intérêt spécifique et abrite des espèces animales ou végétales protégées bien identifiées. Elles correspondent à un enjeu de préservation des biotopes concernés.

1. *Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°6261 0000 – Etang au Lieu-dit Aubagne*

2.

Typologie : lac, réservoir, étang	Surface (en ha) : 25
Altitude inférieure : 316	Altitude supérieure : 316

Intérêt : reptiles/amphibiens. Grand intérêt pour les amphibiens.

Bibliographie : MAGRANER J : Communications personnelles.

3. *Z.N.I.E.F.F. de type 1 n°26000018 0000 – Plateau de Roussas, Roucoule et Bois des Mattes*

Description et intérêt du site

Au sud du village d'Allan et de Montélimar, les réseaux routiers (nationale et autoroute) traversent un passage resserré entre deux massifs distants de moins de 600 m : la colline de Notre-Dame-de-Montchamp à l'ouest, et le bois de Roucoule à l'est. Ce dernier bois couvre le rebord du grand plateau qui atteint le village de Monjoyer. La zone délimitée ici prend en écharpe ce rebord de plateau, et le suit par le sud en longeant l'ancien bois des Mattes. Elle marque les confins de la région méditerranéenne, et au sens botanique du terme, ce seuil constitue réellement une des portes de la Provence. Un ensemble d'espèces parviennent en effet ici à leurs limites septentrionales (Ciste blanc, Coronille lotoïde, Chêne kermès, Bruyère arborescente, Fumana à feuilles de thym...). Les pentes du plateau sont principalement couvertes de boisements méditerranéens de Chêne vert, associés à un ensemble d'espèces (Chèvrefeuille des Baléares, Asperge à feuilles aiguës...). Leur composition floristique est

bien plus diversifiées que celle des boisements de Chêne vert qui parviennent à remonter plus au nord dans la vallée du Rhône. Le rebord du plateau laisse apparaître un ensemble de milieux rocheux (falaises, rochers et dalles rocheuses, pentes rocailleuses et sèches), couverts de garrigue et de pelouses rocailleuses plus ou moins dégradées. D'un point de vue botanique, cette zone se distingue par la présence de plusieurs espèces rares ou protégées. La Biscutelle à feuille de chicorée expose ses fleurs jaune clair dans les rocailles. Le Cytise à longs rameaux, que l'on rencontre disséminé sur tout le rebord du plateau, est un petit arbuste inscrit au "livre rouge" de la flore menacée en France. L'Alysson à gros fruit, qui pousse sur des rochers escarpés, est une espéce endémique française, et Roucoule constitue sa station la plus orientale. Le petit Narcisse douteux, qui rappelle les garrigues ardéchoises, a récemment été découvert sur cette premiére station drômoise. En ce qui concerne la faune, une étude récente des ornithologues signale un ensemble d'espèces remarquables : L'alouette lulu, espéce en déclin en Europe, niche.sur la table supérieure du plateau. La présence de l'Engoulevent est fortement suspectée. Les Fauvettes passerinettes et mélanocéphales sont communes dans les garrigues et les parties boisées dégradées. Le Grand-duc recherche des zones rocheuses, et s'est établi sur tout le pourtour du plateau. Rare dans la Drôme, et toujours localisé aux falaises méditerranéennes, le Merle bleu niche sur le bord du plateau. Le Circaéte Jean-le-Blanc survole régulièrement le site, et il n'est pas impossible que son nid soit installé dans les milieux boisés des pentes. Le secteur de Roucoule et du bois des Mattes est depuis longtemps soumis à de fortes atteintes paysagéres. Le bois des Mattes, reconnu dans les années 1960 par les botanistes pour sa richesse, a été depuis entièrement défrichè pour être remplacé par un vignoble. Une décharge aujourd'hui fermée est située en contrebas du Jas des Chèvres (où des chamois ont été identifiés, et une carrière s'ouvre sur le versant sud. Plus récemment, la construction de la ligne TGV a nècessité des travaux importants pour le passage du défilé Montchamp-Roucoule, et a profondément modifié la base du plateau et les milieux.

G. La végétation

Les conditions écologiques locales résultant de la géologie, de la topographie et des facteurs climatiques conditionnent la présence de plusieurs formes de végétation spontanée. Elles appartiennent aux séries du Chêne pubescent et du Chêne vert de l'étage collinéen et sur le plateau, à la série du pin et à la série des Saules, des Aulnes et des Frênes (étage du bord des eaux).

1. *LA SERIE DU CHENE PUBESCENT*

Elle est caractéristique des conditions de milieux tempérés et secs dans des stations à sols superficiels secs s'échauffant rapidement.

2. *LA SERIE DU CHENE VERT*

Il s'agit des bois de chêne vert installés principalement à l'étage mésoméditerranéen, pouvant pénétrer dans certaines conditions (vallées) en thermoméditerranéen.

3. *LA SERIE DU PIN*

La sèrie du pin sylvestre, très frugal, il ne craint pas le froid, préfère les terrains siliceux, accepte les terrains acides, supporte mal le calcaire. Dans la commune, cet arbre est irrégulier avec des branches tortueuses, il peut atteindre une hauteur de 40 à 45 mètres. Le diamètre de son tronc excède rarement un mètre et sa longévité est d'environ 500 à 600 ans.

4. *LA SERIE DU BORD DES EAUX*

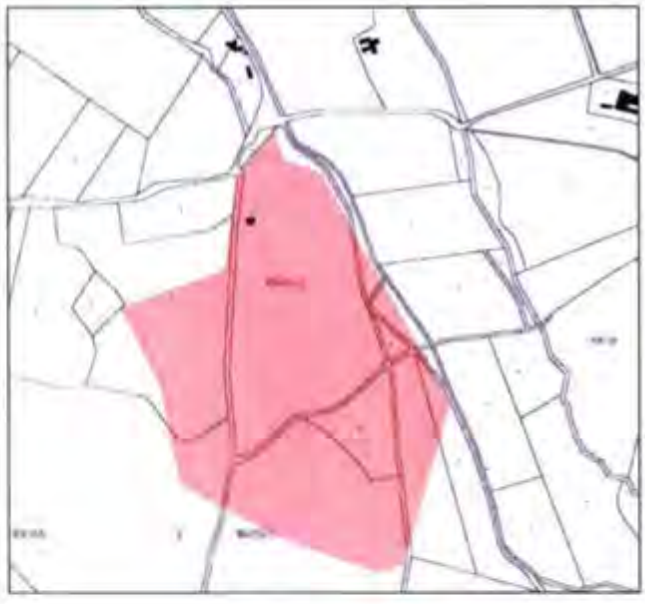
Cette série est représentée par le groupement des bords de rivière à Aulne blanc et Saules. Elle s'installe sur des sols de texture sableuse ou sablo-limoneuse liés à une nappe de faible profondeur (entre 0,80 et 1,5m). La strate arborescente est généralement mono-spécifique (Aulne blanc) et la strate arbustive comprend notamment le Fusain d'Europe, le Frêne élevé, le Camérisier à balais.

H. Les couloirs écologiques

D'un point de vue environnemental, les espaces de transition entre les coteaux boisés à l'Est, à l'extrême Nord et au Sud de la plaine, ainsi que l'étang d'Aubagne, puis à un niveau inférieur, les bois du Ferrotin, dans la plaine, partiellement sur le territoire communal, apparaissent comme les plus intéressants. La plaine, très agricole, constitue une coupure environnementale plus qu'un lien. De ce point de vue, les couloirs écologiques encore présents, qui permettent la jonction entre le Ferrotin et l'étage collinéen revêtent un intérêt tout particulier. Malgré la coupure forte formée par l'A7 et la ligne TGV, les ripisylves des ruisseaux qui parcourent la plaine d'Ouest en Est, constituent les seuls véritables couloirs, qu'il parait donc nécessaire de préserver.

I. La décharge de Roucoulle

Au Roucoulle, se trouve une ancienne décharge d'ordures ménagères. Cette décharge, sous surveillance, est aujourd'hui hors service.



J. Paysage - urbanisation

Allan, commune de la rive Ouest du couloir rhodanien s'inscrit dans le contexte paysager de la vallée du Rhône et de sa vaste plaine alluviale. Elle se situe à l'entrée Nord de ce que l'on appelle « la Drôme provençale ».

1. *LA TERRASSE ALLUVIALE*

Elle constitue un ensemble étendu, caractérisé par sa platitude et son occupation humaine qui prend de multiples formes (habitat, agriculture, réseau de voirie..). Sa physionomie reflète sa valorisation (viticulture, vergers, cultures annuelles..). La terrasse alluviale est aussi marquée localement par une urbanisation diffuse, facilitée par l'absence de contraintes topographiques. L'autoroute A7, l'échangeur de Montélimar Nord et la ligne T.G.V. méditerranée renforcent le caractére anthropique de ce secteur. Les bois de Ferrotin, en limite Est de la commune apportent une note naturelle dans le paysage humanisé de la terrasse. Les espaces boisés reliquats qui ont survécu à l'anthropisation constituent un atout paysager en ponctuant un paysage assez monotone et en facilitant l'insertion paysagère des grandes infrastructures de transport qui sillonnent la commune sur un axe Nord-Sud.

2. *L'ETAGE COLLINEEN*

Il constitue l'arrière-plan boisé et vallonné de la terrasse alluviale. Le pied des collines marque une rupture nette avec les espaces agricoles de la terrasse alluviale. S'il accueille quelques construction ancienne (au Morginas notamment) et des groupes diffus de constructions récentes, la végétation encore très présente estompe l'impact visuel du bâti. En coteau, le village historique, en ruines, constitue un point d'appel visible depuis la plaine, jusqu'à l'autoroute. Au printemps, associées aux genêts en fleurs, les ruines participent grandement à la qualité du paysage d'ensemble.

3. *LE VALLON DES PECHERS*

Entre le village et la commune d'Espeluche, il est orienté sur un axe Nord Est – Sud Ouest. En rive Nord de la R.D. 126, les pentes sont douce et le paysage très ouvert, dominé par des cultures annuelles. L'espace agricole vient ensuite buter sur le mamelon boisé de Montceau, qui forme la limite Nord de la commune. A la transition entre cet espace boisé et l'espace agricole ouvert, en pente douce vers le Sud, s'est développée une urbanisation ancienne, dense et regroupée (le hameau du Sastre), puis une urbanisation récente, sous forme de maisons individuelles s'est étirée le long du chemin du Loginas.

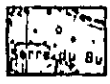
Les entités paysagères - légende

La terrasse alluviale du Rhône et le vallon des pêchers : vaste étendue agricole très ouverte. C'est cette ouverture et l'identité rurale qu'elles véhiculent qui font le principal intérêt paysager de cette entité.

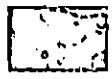
Le bois de Ferrotin : seule grande masse boisée de la plaine, elle rompt l'homogénéité de l'étendue des champs.

L'étage collinéen/coteaux : ils forment l'arrière plan du paysage communal. Cet écrin vert a été entamé partiellement par une urbanisation diffuse. Très sensible au mitage, il s'agit d'y limiter la densité et de protéger les bois.

L'espace de transition vers le plateau des Clavels : secteur naturel exclusif, peu fréquenté et qui ne s'inscrit pas dans l'espace « vécu » d'Allan. Les enjeux en terme de paysage se limitent ici à la préservation du couvert végétal.

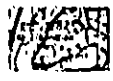


Espece très vallonné, où alternent : forêt et plages agraire. Si ce paysage est peu sensible en vision éloignée (par l'absence de grande perspective), en vision rapprochée toute évolution peut avoir un impact local très important : avancée de la friche sur les espaces ouverts, ou création de grands bâtiments agricoles, par exemple).



Espace boisé très vallonné

Espaces bâtis



Le village historique : aujourd'hui à l'état de ruines, envahit par les genêts, il s'inscrit dans le coteau qui surplombe le village commun un élément quasi naturel ». Depuis la vallée et notamment depuis la R.N. 7 et l'A7, ces ruines sont très visibles.

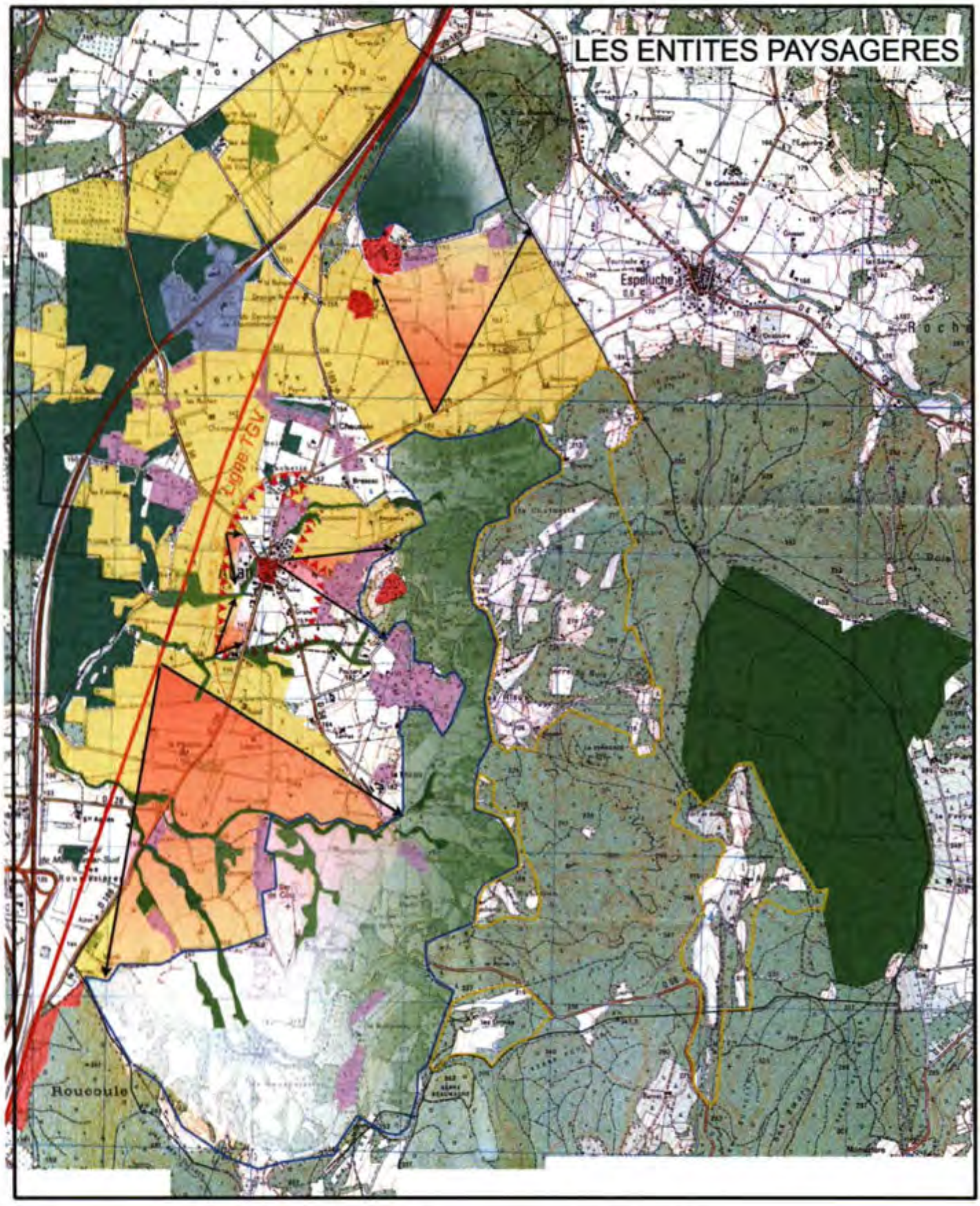
Le village actuel et les hameaux anciens : le noyau bâti initial y est très ténu. dans le prolongement du bâti ancien s'est développé un habitat résidentiel, assez diffus en continuité des hameaux et organisé autour du village.

Les zones construites de la plaine : habitat assez diffus, développé le long des réseaux, il a tendance à miter l'espace agricole et à diluer la lisibilité du paysage, notamment en rase campagne, quand aucune masse boisée n'atténue l'impact visuel des maisons.

Le village et son espace de proximité : à l'Ouest, borné par le coteau boisé, au Nord et au Sud, limité par des bandes boisées et à l'Est par la déviation de la R.D. 126, d'un point de vue paysager au moins, les limites à imprimer au développement de l'urbanisation apparaissent clairement.

L'aire de service de l'A7

Cônes de visibilité à préserver d'une urbanisation diffuse



Echelle 1/25000°

I. ENTITES PAYSAGERES – CLICHES AERIENS REPRESENTATIFS

L'essentiel du territoire communal s'étend entre deux limites franches que sont l'A7 et les contreforts du plateau à l'Est.

Assez étroite au Nord, la plaine agricole s'élargit vers le Sud.

Les vues aériennes éloignées révèlent un paysage d'ensemble encore très lisible, aux composantes claires : la plaine agricole, très largement dominée dans ses deux tiers Ouest par les vignes, vergers et cultures annuelles, l'Ouest étant resté boisé. Depuis le ciel, l'A7 et la ligne T.G.V. méditerranée sont facilement lisibles

La partie en coteau, au piémont du plateau tranche fortement avec le paysage de plaine : des coteaux boisés et pentus qui bordent la plaine.

A. Le Nord de la commune

Le Nord de la commune : la plaine agricole dominée par la colline de Montceau. L'unité agricole est très homogène, elle n'a pas ou peu été entamée par l'urbanisation.

B. La plaine agricole

La plaine agricole : elle est typique de la basse vallée du Rhône, avec de grandes étendues quadrillées par des chemins, un parcellaire agricole fait de grandes tènement fonciers rectangulaires : la topographie ici peu contraignante a permis une organisation de l'espace qui facilite l'agriculture intensive.

C. Les coteaux

L'espace mixte, à la transition entre le plateau et la plaine agricole : le paysage se complexifie, en présentant des alternances de parcelles agricoles et d'espaces boisés. Localement, des haies soulignent le parcellaire.

D. Le plateau

Le plateau : il s'agit de l'extrémité Ouest de la commune : faiblement vallonné, cet espace est largement dominé par la forêt. Localement, à la faveur de sols un peu plus profonds et relativement plats, des plages agraires ont été gagnées sur la forêt (ici le lieu-dit Aubagne).

E. Les hameaux

La construction historique de l'espace bâti dans la commune n'a pas été celle d'un village dominant. Plusieurs hameaux émaillent le territoire communal. Ils ont en commun, à la différence des secteurs d'habitat récent, bâtis sans antériorité historique, un noyau ancien (certes confiné), qui leur octroie une certaine légitimité en terme de développement.

1. LES FERREINTS – LE SASTRE

A gauche : Les Feirrents, à droite, Le Sastre

Au premier plan, les Feirrents, Au second plan, Le Sastre

Ces deux hameaux se situent à l'extrême Nord de la commune :

- le Sastre s'appuie à flanc de coteau et les constructions les plus récentes s'enfoncent dans la pinède.
- le hameau des Ferreints s'inscrit en pied de coteau, presque dans la plaine.

Ces deux hameaux, d'un point de vue paysager, sont encore bien circonscrits et forment deux entités distinctes qui s'insèrent dans le paysage agricole sans le miter véritablement. La lisibilité de la composition paysagère actuelle doit être préservée car elle est claire et lisible. Le maintien de cette lisibilité passe par la conservation de la coupure agricole franche entre ces deux hameaux, l'épanchement, sous la forme de maisons individuelles aurait comme conséquence de former un ensemble résidentiel qui détruirait la lisibilité des hameaux dans le paysage d'ensemble et leurs limites franches avec l'espace agricole.

On remarque aussi, pour le Sastre, une tendance au développement linéaire le long du chemin du Loginas. Cette tendance est de nature à diluer l'espace bâti dans le coteau, en altérant les perspectives visuelles : depuis la route d'Espeluche la qualité du paysage réside essentiellement dans le contraste entre la colline boisée de Montceau et le coteau agricole ouvert en contre bas : l'insertion d'un espace bâti linéaire et diffus dans ce panorama serait de nature à altérer l'harmonie de cette composition.

2. LE MEGE

Le hameau du Mège, à l'exception du village et de fermes isolées, est le seul point d'ancrage ancien de l'urbanisation dans la plaine. Sa structure initiale est encore parfaitement lisible en vue aérienne. Cependant, la création de plusieurs bâtiments d'élevage à sa proximité immédiate a induit une rupture d'échelle et ce sont les poulaillers qui dominent le paysage d'ensemble, en attirant le regard. De ce fait et d'un point de vue paysager, l'urbanisation en continuité du Mège n'aurait qu'un impact modéré.

3. LE MORGINAS

A la différence des autres hameaux anciens, qui s'inscrivent dans ou à la frange de la plaine agricole, le hameau du Morginas est relativement isolé, dans les coteaux boisés au Sud Est de la commune. Au Morginas cohabitent deux formes radicalement opposées d'urbanisation : le hameau ancien, très dense et regroupé, qui reste toutefois assez peu lisible car il n'y a pas de perspective en vue rapproché et les bois, omniprésents, forment des écrans végétaux. Au Sud du Morginas (photo du bas), c'est une urbanisation diffuse et très linéaire qui s'est développée. Les constructions présentent des densités assez similaires, avec des surfaces de parcelles rarement en dessous de 5000 m². L'aspect architectural des constructions n'appelle pas de commentaire particulier, ce sont surtout leurs volumétries et leurs implantations (au milieu de la parcelle), qui sont en décalage avec les formes anciennes d'urbanisation.

F. Les zones urbaines ex-nihilo

1. LE COTEAU BOISE AU-DESSUS DU VILLAGE

Durant les années quatre vingt et quatre vingt dix essentiellement, une urbanisation diffuse s'est développée dans le coteau. Si la très faible densité a consommé beaucoup d'espace pour peu de logements créés, elle a permis le maintien d'une grande partie de la végétation. Cette végétation a formé un écran visuel qui a globalement préservé le rôle d'écrin vert du coteau pour le village.

Afin de préserver cet écran vert, il est indispensable de limiter au maximum la densification de ce coteau pour maintenir le maximum d'arbres.

2. LES ZONES URBAINES EX-NIHILO DE LA PLAINE

Le quartier de Maranne

La Bruyère

Champagnol

Sur ces photos apparaissent les deux principaux secteurs récents d'urbanisation dans la plaine agricole. Entre l'A7 et la ligne T.G.V., les quartiers de La Bruyère et Champagnole. Ici, l'étalement urbain n'a pas été contraint par la topographie. Les constructions se sont développées linéairement, le long des réseaux, sur des parcelles voisines de 2000 m². Après quelques années, elles se confondent avec les masses boisées qui les jouxtent et elles ne sont véritablement perceptibles que depuis les hauteurs du coteau qui surplombent le village. Quand les constructions s'éloignent des masses boisées, l'impression de « colonisation » de l'espace agricole s'affirme : les clôtures végétales quadrillent l'espace et ferment le paysage. L'impact paysager de cet habitat diffus est d'autant plus grand que l'on s'éloigne des bois. C'est pourquoi, afin de préserver les grandes unités agricoles, il serait préférable de confiner les zones constructibles à la lisière des masses boisées existantes.

Enjeux paysagers

En terme d'organisation du tissu urbain : pour protéger le paysage d'ensemble, mais aussi l'activité agricole, il s'agit de stopper ce mode d'urbanisation très extensif. L'idée étant de renforcer la lisibilité du paysage, en favorisant la juxtaposition entre un tissu urbain dense et un espace agricole et naturel préservé. De ce point de vue au moins, le développement de l'urbanisation en continuité des principaux espaces déjà construits proches du village revêt un intérêt tout particulier.

On conçoit aisément que les rares espaces non bâtis autour du village, en cas de volonté d'urbanisation, ne peuvent plus se concevoir uniquement au coup par coup sur le modèle de base de l'habitat résidentiel, mais sous la forme d'un habitat suffisamment dense pour rester cohérent avec le bâti existant (idem pour l'aspect extérieur).

G. Zooms sur le village

L'organisation du village apparaît clairement. Le noyau bâti initial, à la croisée des R.D. 56 et 126 occupe un espace très restreint. En vue aérienne, il se résume à quelques constructions agglomérées dominées par le clocher de l'église. Depuis le centre du village, les routes départementales forment deux axes qui rayonnent vers le Sud. Associées à deux voies transversales récentes, elles forment un maillage au sein duquel s'est étendue une urbanisation organisée, sous la forme de lotissements en maisons individuelles. L'ensemble forme un espace urbain géométrique dont la logique apparaît clairement depuis le ciel.

On distingue également la vaste terre agricole au Nord Est, très ouverte, qui contraste avec l'espace urbanisé. Au premier plan de la photo, une bande boisée (qui suit le tracé d'un ruisseau et qui forme la limite Est entre l'espace urbanisé et la plaine agricole). Au Nord, la masse boisée et la grande vigne jouent le même rôle de limite franche entre espaces bâtis et espaces agricoles (même si on peut distinguer quelques toits au milieu des arbres, qui trahissent une colonisation partielle du bois par l'habitat).

Sur cette photo, à l'instar de la limite Nord, la limite Sud est clairement délimitée entre espace bâti et agricole par une bande boisée qui s'étire depuis le coteau Est jusqu'à l'ancien tracé de la R.D. 126. L'ensemble est encore clairement lisible sans interpénétration flagrante entre les composantes du paysage : l'essentiel de l'urbanisation s'est opérée au Sud par des opérations d'ensemble, qui ont « décalé sans l'étioler », la limite entre espace bâti et agricole.

Ces deux clichés font apparaître lisiblement la composition du paysage de proximité dans et autour du village :

- un noyau historique très ténu, complété au Sud par des opérations d'ensemble peu denses dans l'ensemble mais organisées (elles n'ont pas produit de mitage),
- quelques constructions éparses au Nord, sur des emprises toutefois suffisamment faibles pour ne pas déséquilibrer la composition encore lisible du paysage,
- autour du village et de ses extensions récentes, un espace agricole ouvert (près et vignes), qui met en valeur le village,
- un espace de proximité du village borné par des limites franches aux quatre points cardinaux par des bandes boisées (A l'Est, c'est le coteau boisé qui joue ce rôle de bornage).

H. La structure du village

Si les opérations d'ensemble ont recentré le développement urbain autour du village, après plusieurs décennies de développement diffus dans les coteaux et la plaine agricole, le tissu urbain produit manque un peu de diversité, avec la reproduction quasi systématique de maisons individuelles implantées au milieu de leurs parcelles.

Les efforts successifs de la commune pour étoffer le tissu urbain du village ont permis de dégager une centralité par l'aménagement des espaces publics autour de la mairie et par la greffe urbaine autour du temple.

I.L'aire de service de l'A7

L'A7 est un axe routier d'échelle européenne. elle traverse la bordure Ouest de la commune sur un axe Nord – Sud. L'aire de service de Montélimar Sud est implanté à Allan. Accompagnée d'espaces boisés et situé en plaine, elle est peu perceptible. L'A7 et son aire de service ont eu toutefois comme effet de couper la commune arctificiellement de sa liaison naturelle avec le reste de la plaine alluviale du Rhône.

J. Le village historique

Du village historique, il ne reste plus que quelques ruines. Sur les hauteurs du village actuel, elles constituent toutefois une sorte de « phare » très visible depuis la vallée du Rhône et présentent une forte valeur patrimoniale.

K. Principe de développement et trame paysagère du village

Les éléments ci-après, (croquis) réalisés par le paysagiste Gilbert Cordeil illustrent les principales composantes qui caractérisent le village.

I. LE VILLAGE – CLICHES REPRESENTATIFS

A. Les aménagements récents

Le village a bénéficié de plusieurs opérations d'aménagement dont certaines sont en cours. Elles ont largement contribué a affirmer la centralité du village, par l'association entre traitement des espaces publics, liaisons et densité ponctuelle, notamment sur la place du temple (photo ci-dessus).

B. L'architecture traditionnelle locale

1. *QUELQUES CLICHES*

L'église du village

Le hameau du Sastre

Le village

Le village

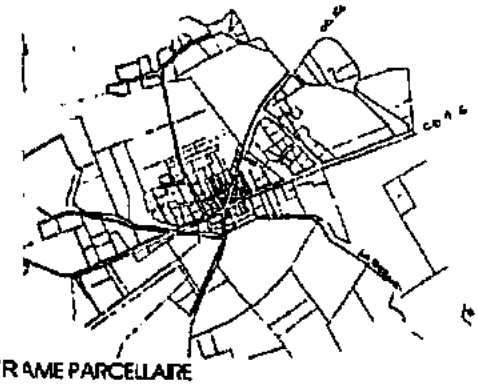
Le bâti du XIX[ème] siècle au village présente des hauteurs importantes. On y trouve des façades sur rue ordonnancées sur trois ou quatre travées. Les percements sont généralement ordonnancés, avec entrée latérale ou centrée.

Les façades sont soit enduites avec un enduit frotassé, soit en pierres apparentes. Les toitures en tuiles canal présentent des pentes voisines de 30 %. La plupart du temps, des génoises à plusieurs rangs sont présentes en façade (beaucoup plus rarement en pignon).

2. *LES LOTISSEMENTS DU VILLAGE*

Au sein des lotissements, les clôtures prennent le pas sur les constructions, il en découle un cloisonnement, une fermeture du paysage.

TRAME PAYSAGERE DU VILLAGE



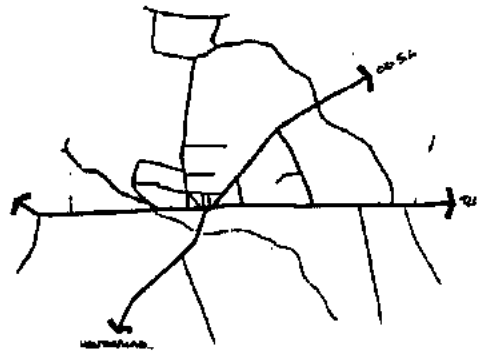
TRAME PARCELLAIRE

La mosaïque parcellaire révèle un paysage urbain, très dense à l'intersection des deux CD, et confirme la présence physique que représente la Bégue.
Puis rapidement le parcellaire se modifie selon une trame large de paysage agricole.
L'organisation de cette trame démontre l'inscription du Bourg dans un paysage rural, sans réelle transition entre les deux, hormis au Nord et au Sud, où un parcellaire remarquable d'habitat pavillonnaire se développe.

BATI

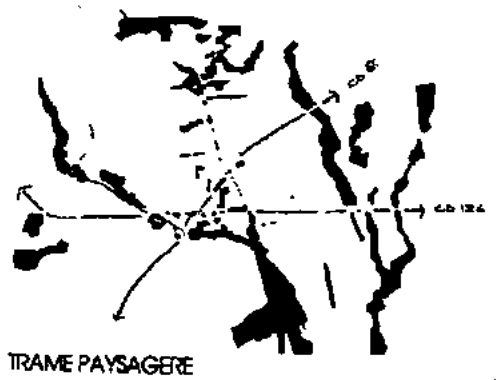
Sur cette commune le bâti est constitué essentiellement par :
- L'ancien village inhabité en ruines
- Plusieurs petits hameaux
- Le Bourg

Le développement du bâti, limité à l'Ouest par la Bégue, se densifie au-delà de l'intersection des deux CD, et s'organise en densité plus urbaine autour du CD 86, avec au Nord et au Sud du Bourg, l'impact d'un bâti spécifique pavillonnaire.



RESEAU VIAIRE

L'organisation des voies qui compose la trame urbaine se particularise par l'intersection des deux CD qui desservent le Bourg. A partir de ce croisement les rues et ruelles se développent unilatéralement sur le CD 86
Deux voies transversales majeures relient le CD 126 et CD 86 :
- Une voie desservant la Motte et son parking
- Une voie traversant le PAE qui devient, par sa situation, une déviation naturelle du centre Bourg



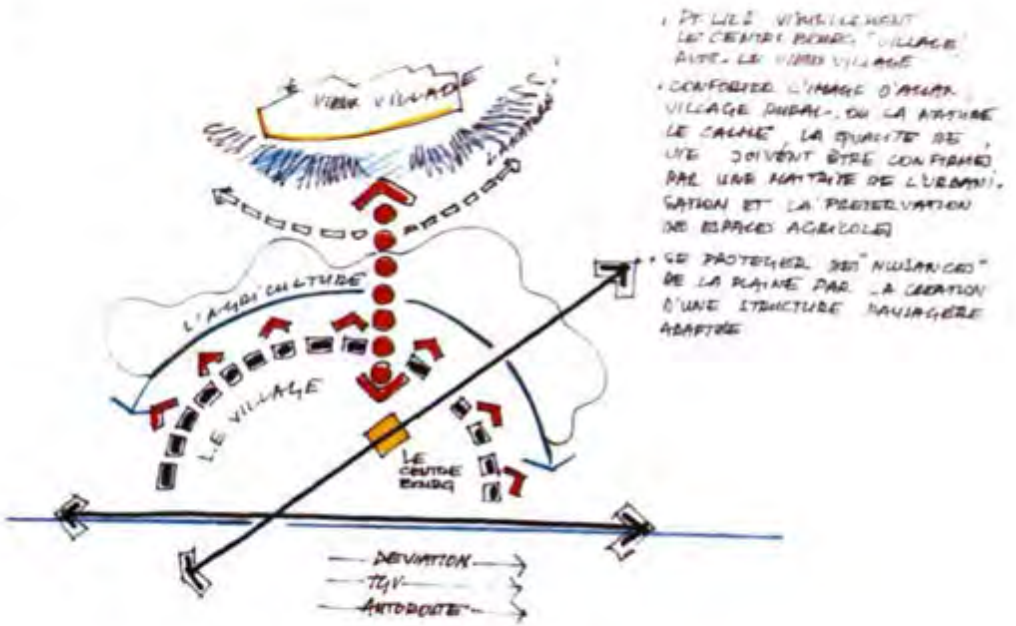
TRAME PAYSAGERE

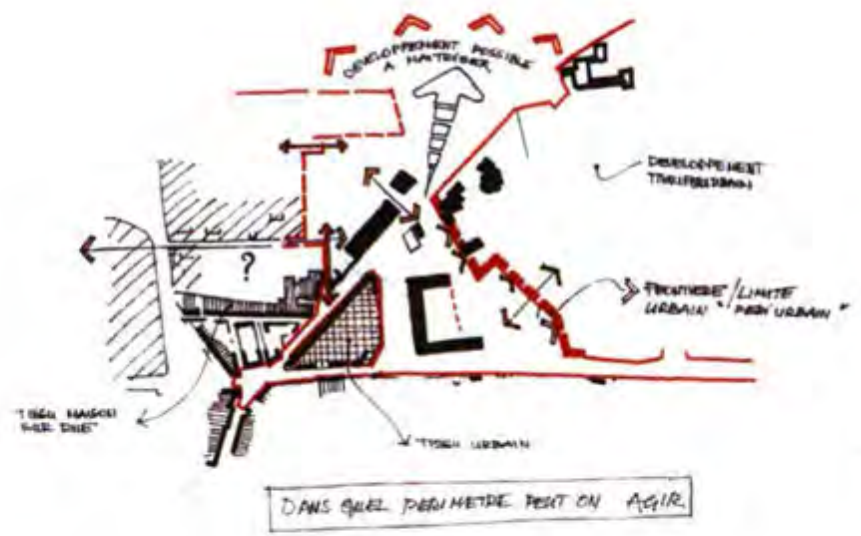
Paysage de plaine bordée de collines, le village d'Allan s'inscrit dans un contexte rural. La trame parcellaire qui compose l'environnement agricole, où prédominent les vignes, est plus ou moins morcelée.
Les bassins visuels sont délimités
- à l'Ouest par des masses boisées qui intègrent l'Autoroute
- à l'Est par les collines boisées qui dominent le Bourg
- d'Est en Ouest par des boisements transversaux, accompagnant les ruisseaux, et qui, à chaque intersection avec les voies, déterminent autant de portes végétales et seuils d'accès au Bourg.

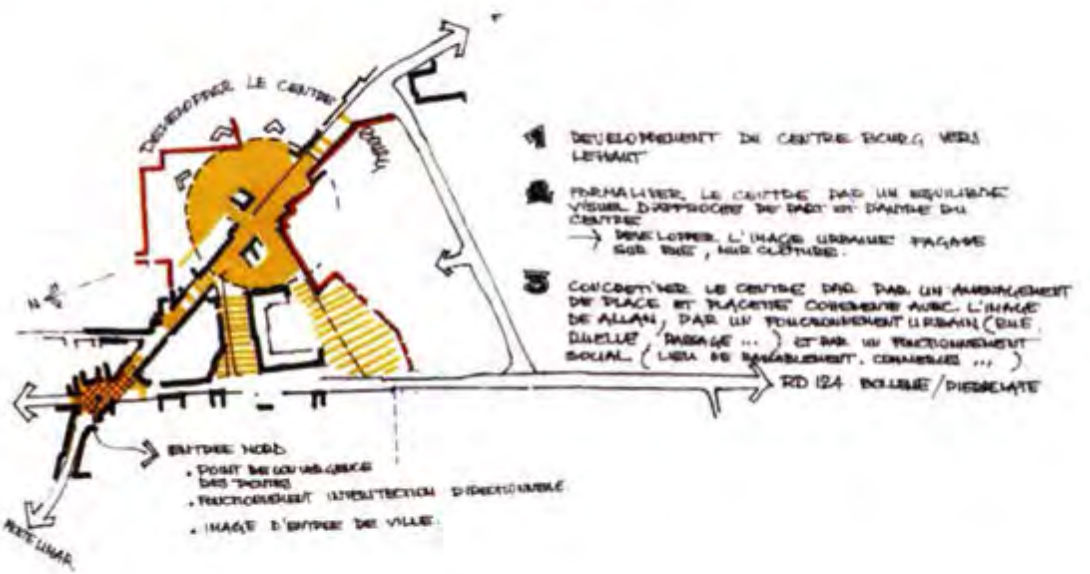
La végétation épyssive de la Bégue est particulièrement présente sur le site. Elle concrétise la limite Ouest du développement urbain.

Source : Gilbert Cordeil - Paysagiste

Principes de développement du village







Source : Gilbert Cordeil - Paysagiste

L. Historique du développement urbain d'Allan

1. ETAPE 1 - L'URBANISATION ANCIENNE (JUSQU'A LA FIN DES ANNEES SOIXANTE DIX)

Basée sur une « colonisation » de l'espace naturel par l'agriculture, elle s'est traduite :

- par l'implantation de corps de fermes avec leurs dépendances disséminées dans l'espace agricole, (la plaine mais aussi les pieds de coteaux), pour des besoins évidents de proximité entre parcelles exploitées, habitations et bâtiments techniques. Bien que diffus, ce mode d'urbanisation a quadrillé l'espace avec un souci de parcimonie dans le prélèvement des terrains nécessaires à l'implantation des bâtiments, par simple logique de préservation des espaces de production, qui assuraient la subsistance des exploitants,
- par l'implantation du village ancien (aujourd'hui en ruines), qui répondait à des impératifs défensifs : avec une position dominante, sur les hauteurs du coteau, qui permettait de contrôler les mouvements dans la vallée et une structure urbaine trés dense, confinée à l'intérieur d'une enceinte fortifiée,
- par la formation de quelques hameaux agricoles, au Nord et au Sud de la commune, en pied de coteau (Le Ferrent, Le Sastre, le Morginas, le Mège).

Ce modèle de développement ancien « classique » (un village dense, dominant la vallée et des corps de fermes éparses dans l'espace agricole), a ensuite évolué au XIX^{ième} siècle. La logique d'implantation initiale du village historique, parfaitement adaptée aux besoins dans une structure médiévale de la société, s'est trouvée rapidement en déphasage avec les évolutions socio-économiques qui ont donné aux échanges une place prépondérante. Le village initial a donc été abandonné au profit de la plaine. Le village actuel s'est développé à la croisée des routes principales de l'époque, facilitant ainsi les déplacements et les échanges.

2. *ETAPE 2 - L'URBANISATION RESIDENTIELLE TRES DIFFUSE (ENTRE 1975 ET LE MILIEU DES ANNEES QUATRE VINGT).*

Dans cette période, les facteurs d'évolution de l'espace bâti ont changé : là ou initialement, le développement du logement était essentiellement lié aux besoins locaux, notamment ceux du monde agricole, s'est initié un développement de l'habitat dû à la fois à des facteurs exogénes : on est venu de l'extérieur pour construire, mais aussi à des facteurs liés à l'évolution de la commune : les enfants d'agriculteurs, qui n'ont pas repris la ferme familiale ont prélevé une parcelle sur l'emprise des terres agricoles exploitées par leurs parents.

D'une urbanisation contrainte essentiellement par les impératifs agricoles et les besoins propres aux mouvements démographiques internes (et faibles) d'Allan, on est passé à une urbanisation en rupture avec les contraintes économiques initiales de préservation des terres, inféodée à une demande en terrains à bâtir pour partie extérieure à la commune, basée sur la stratégie foncière de chaque propriétaire. Cette mutation n'a pas dègagé de cohérence d'ensemble : la rupture a été visible dans le territoire d'un point de vue quantitatif et qualitatif. Des maisons d'habitation esseulées se sont développées au gré des opportunités foncières dans la plaine agricole, à partir du moment où les conditions techniques d'implantation d'un logement ont été réunies, c'est-à-dire lorsque la voirie et les réseaux d'eau et d'électricité étaient proches. Il en a résulté une profusion de secteurs d'habitat, développés le long des chemins ruraux et qui ont entamé les unités agricoles.

Paradoxalement, malgré des facteurs de développement radicalement différents par rapport à l'étape 1, maison par maison, la logique d'implantation des constructions a revêtu un certain mimétisme avec celle des fermes. La différence principale, (outre bien sur, l'aspect et la destination des constructions), se situant dans l'enveloppe totale de logements créés : le rythme de la construction est devenu beaucoup plus fort, et là ou précédemment, prélever quelques m² de terrain agricole pour construire ne posait pas de problème, la multiplication de ces prélévements a de manière croissante constitué une gène pour l'activité agricole et a induit des problémes de coûts pour la collectivité, qui a dû renforcer ou créer des réseaux sur un grand linéaire.

3. *ETAPE 3 - L'URBANISATION RESIDENTIELLE DIFFUSE ET LES PREMIERES OPERATIONS D'ENSEMBLE AUTOUR DU VILLAGE*

La mise en place du P.O.S. dans les années quatre vingt a fait franchir une autre étape au développement urbain, avec la prise de conscience des risques liés à l'urbanisation très diffuse pour l'agriculture et des coûts en réseaux induits. Si les logements créés ont été encore en grande partie des maisons individuelles, ces derniéres se sont développées autour de « points d'accroche » préexistants et non plus de maniére trés diffuse, éloignées des hameaux ou du village. De ce point de vue, il s'agit d'une véritable évolution par rapport à l'étape 2.

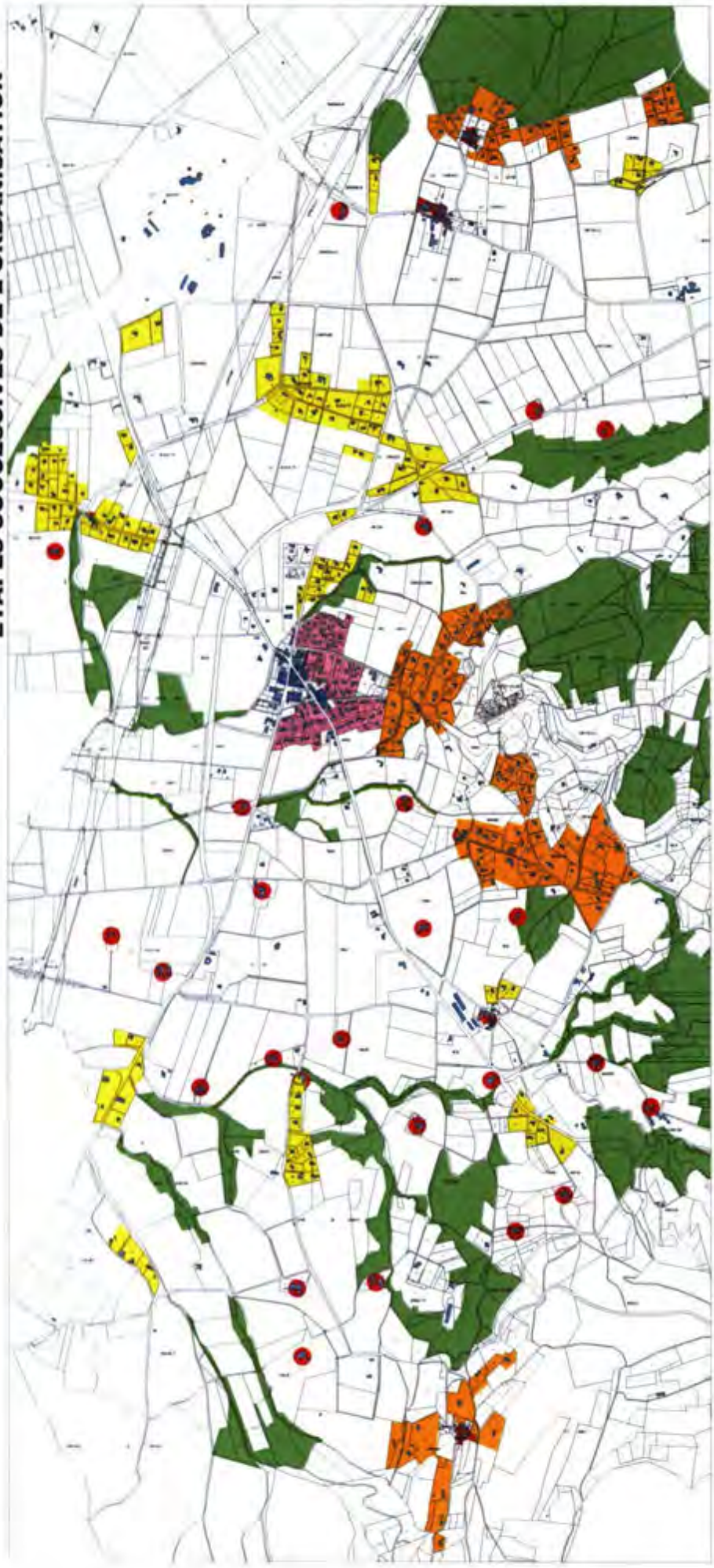
4. *ETAPE 4 - POLARISATION DE L'URBANISATION*

Depuis peu (fin des années quatre vingt dix), la notion de regroupement de l'urbanisation autour du village a pris une nouvelle dimension avec la mise en œuvre de plusieurs opérations d'ensemble initiées par la commune. Dans un deuxiéme temps, après la création de lotissements assez homogénes et basés sur la maison individuelle, le programme de réhabilitation du village a débouché sur une diversification du tissu urbain, avec la création de logements locatifs et de logements collectifs. L'aménagement d'une nouvelle place, autour de laquelle s'est notamment implantée la nouvelle cantine scolaire a aussi permis de structurer l'espace bâti autour des espaces publics, en donnant ainsi un sens à l'urbanisation.

M. Le fil conducteur du développement urbain récent

A partir d'un espace bâti ténu, représenté par quelques corps de fermes éparses, quatre hameaux et un village perché aujourd'hui en ruines, différentes phases de développement et de structuration (parfois de déstructuration) de l'urbanisation se sont succédées jusqu'à aujourd'hui. Dans un premier temps, l'urbanisation a été diffuse et éparse, dominée par un développement lié à l'habitat résidentiel, résultat de l'influence des pôles urbains voisins et notamment de la ville de Montélimar. Sur l'initiative de la commune (Programmes d'aménagements d'Ensembles, réhabilitation et étoffement du village), elle s'est ensuite structurée, par un regroupement simple, puis par un regroupement accompagné d'infrastructures de réseaux et s'est finalement diversifiée avec plusieurs typologies de bâti. Ces vagues successives de développement ont forgé l'espace urbain de la commune tel qu'on peut le percevoir actuellement.

ETAPES SUCCESSIVES DE L'URBANISATION



Etape 1, l'urbanisation ancienne
Basée sur une « colonisation » de l'espace naturel par l'agriculture, elle s'est traduite :
- par l'implantation de corps de ferme avec leurs dépendances disséminés dans l'espace agricole,
- par la fondation du village ancien (aujourd'hui en ruines),
- par la formation de quelques hameaux agricoles, au Nord de la commune, en pied de coteau (Le Ferrent, Le Sastre).

Etape 2, l'urbanisation diffuse
On est passé à une urbanisation en rupture avec les contraintes économiques initiales de préservation des terres, inféodée à une demande en terrains à bâtir pour partie extérieure à la commune, basée sur la stratégie foncière de chaque propriétaire. Cette mutation n'a pas dégagé de cohérence d'ensemble et s'est développé une profusion de secteurs d'habitat, développés le long des chemins ruraux et qui ont entamé les unités agricoles.

Etape 3, resserrement de l'urbanisation
Le P.O.S. a fait franchir une autre étape au développement urbain, Si les logements créés ont été encore en grande partie des maisons individuelles, ces dernières se sont développées autour de « points d'accroche » préexistants (village ou hameaux).

Etape 4, polarisation de l'urbanisation
En continuité du village, mise en œuvre de plusieurs opérations d'ensembles initiées par la commune. Après la création de lotissements assez homogènes et basés sur la maison individuelle, le programme de réhabilitation du village a débouché sur une diversification du tissu urbain, avec la création de logements locatifs et de logements collectifs. L'aménagement d'une nouvelle place, autour duquel s'est implanté notamment la nouvelle cantine scolaire a aussi permis de structurer l'espace bâti autour des espaces publics, en donnant ainsi un sens à l'urbanisation.

ZOOM SUR LE VILLAGE

VII. BILAN DU P.O.S.

A.Les zones NB

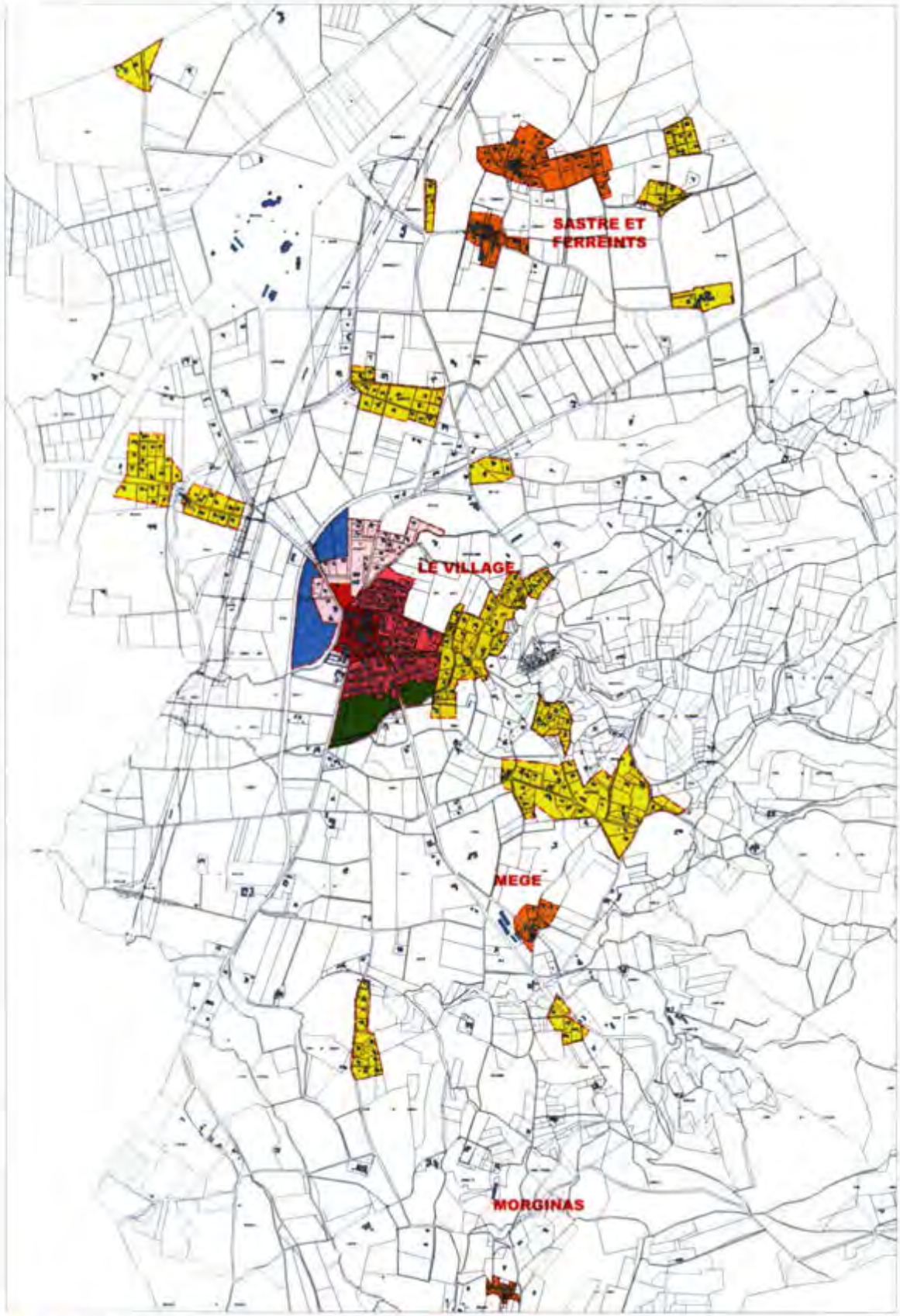
1. LES ZONES NB ESSEULEES

Le P.O.S. d'Allan, comme c'est le cas de manière récurrente pour tous ces documents, s'est appuyé avant tout sur une logique foncière, qui poussée à l'extrême, a réparti la capacité à construire en fonction des disponibilités de terrains, sans toujours assurer l'adéquation entre capacité des réseaux et urbanisation, ou sans dégager de logique d'ensemble dans la définition des zones. A Allan, plusieurs zones sont issues de cette logique foncière. Il s'agit des zones NB, constructibles, mais où le renforcement des réseaux n'est pas prévu. Développées en discontinuité du village, souvent en prélevant des terres agricoles, elles sont aujourd'hui quasi-saturées. A cause de leur éloignement, de leurs faibles densités et de leurs emprises limitées, elles n'on pas formé de véritable quartier et ne fonctionnent pas ou peu avec le village. Leur extension n'aurait pas de sens dans une problématique de préservation des terres agricoles et de renforcement de la centralité du village, éléments essentiels de l'identité d'une commune.

2. LES ZONES EN CONTINUITE DES HAMEAUX (SASTRE, FERREINTS, MEGE, MORGINAS)

Bien que proches d'un bâti ancien, la forme urbaine dans ces secteurs est similaire à celle des zones NB développées ex-nihilo. Il s'agit d'un espace bâti peu dense, composé de maisons individuelles. Ces secteurs se sont avancés sur des terrains agricoles. En terme de logique de développement, ces secteurs qui s'appuient sur un noyau bâti ancien jouissent toutefois d'une plus grande légitimité.

LE P.O.S. ACTUEL - ZONES CONSTRUCTIBLES



Zones NB, constructibles et détachées du village : si elles ont permis une croissance démographique à partir de 1975, leur éclatement dans les espaces naturels et agricoles n'a pas participé au renforcement du village. Ces zones sont quasiment toutes saturées

Zones NB en continuité des hameaux existants : si elles s'appuient sur un bâti ancien, les constructions récentes ont supplanté le bâti initial et ont contribué à étioler la lisibilité du paysage

Zones NB détachées du village et situées dans un secteur soumis à la fois aux nuisances du T.G.V. et de l'autoroute A7

Zones constructible de la partie Nord du village. A la différence des zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, elles ont produit un tissu urbain assez hétérogène

Zones urbaines immédiatement constructibles. Elles correspondent au village. Il y manque une dimension réglementaire permettant de préserver le caractère du bâti ancien

Zones d'urbanisation future ou urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble, en continuité du village, mais situés entre ce dernier et la déviation : leur urbanisation modifierait fortement la perception du paysage d'ensemble dominé par le village, entouré d'espaces ouverts

Zones d'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble : en continuité du village, associées avec le P.A.E., elles ont permis de renouer avec une urbanisation structurée en continuité du village

Zones d'urbanisation future en continuité du village : dans une logique de prolongement d'un développement structuré des opérations d'ensemble déjà réalisées, ces zones apparaissent comme les meilleurs secteur d'urbanisation à ouvrir à la construction dans le cadre du P.L.U.

B. Les zones urbaines

Directement constructibles, elles ne représentent qu'une très faible emprise et correspondent au village et à ses abords immédiats. Le règlement de la zone UA, bien que favorisant la densité, ne comporte pas de volet lié à la protection du patrimoine bâti ni à la préservation des formes urbaines. Sans un travail de redéfinition des règles d'implantation et d'aspect extérieur des bâtiments en zone Ua, localement et notamment aux entrées de village, on court le risque d'une dévalorisation de l'ensemble bâti.

Dans le cadre du l'opération en greffe d'extension du village, la typologie dense initiale et les principales caractéristiques du bâti ancien ont été reproduites. Il s'agirait, dans le cadre du règlement du P.L.U., d'encadrer les initiatives privées au sein du village, afin qu'elles reproduisent le plus localement cette structure architecturale.

Si l'entrée Sud sur la R.D. 56 (en bas), donne sur la récente opération communale, qui octroie à l'ensemble une structure urbaine lisible, l'entrée Sud, sur l'ancien tracé de la R.D.136 (en haut) est moins structurée.

C. Zones d'urbanisation future

À proximité du village et en continuité des opérations d'aménagement et d'urbanisation les plus récentes, elles avaient été mises en réserve dans le cadre du P.O.S. actuel. La logique voudrait qu'elles soient les prochaines mailles ouvertes à la construction dans le cadre du P.L.U., compte tenu de la saturation des zones constructibles existantes autour du village et de la logique de desserte par la voirie, qui a intégré l'urbanisation de ces secteurs. Leur capacité d'accueil permettrait pratiquement à elle seule d'assurer un développement gradué de la commune pour les 5 à 6 ans à venir.

D. Les Zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble

Déjà bâties, elles ont permis à la commune, associées à la procédure de P.A.E., de mettre en place une logique d'urbanisation plus centrée autour du village, en établissant des liaisons fonctionnelles et sociales avec ce dernier. Saturées, elles pourraient être rebasculées en zone urbaine.

E. Bilan de l'évolution de l'urbanisation liée au P.O.S.

1. *L'HABITAT DIFFUS DES ZONES NB*

Le P.O.S. actuel a entériné plusieurs zones d'urbanisation détachées du village qui lui étaient antérieures (notamment une partie des constructions en coteau, à la cote verdet) et a poursuivi, par la création de plusieurs zones NB, l'urbanisation au sein de secteurs agricoles. De ce point de vue, le P.O.S. s'était adapté au marché de l'habitat de l'époque, dont le vecteur principal était l'habitat résidentiel, basé sur une urbanisation peu dense dans des secteurs agricoles et naturel. S'il a permis à la commune en prolongement du développement initié à partir des années soixante-dix, de connaître un renouveau démographique en accueillant de nouvelles familles, l'espace bâti induit n'a pas créé de véritable valeur ajoutée pour la commune, dans le sens où son éclatement n'a pas fait évoluer Allan vers un modèle plus urbain d'un point de vue fonctionnel (avec peu de relations entre village et bâti nouveau) et a dégradé localement le paysage, notamment en pied de coteau, entre Le Sastre et les Ferreints, où l'urbanisation peu dense à mité le paysage d'ensemble en lui faisant perdre de sa lisibilité.

2. LE DEVENIR DE L'URBANISATION DETACHEE DU VILLAGE (LES ZONES NB)

Ces zones sont pour l'essentiel issues d'une logique foncière qui a prévalu sur les critères de cohérence entre habitat, localisation des équipements publics, cohésion de l'espace bâti et préservation des terres agricoles. Leur suppression pure et simple pourrait toutefois sembler trop radicale, compte tenu de la très faible capacité à bâtir qui y subsiste, il s'agirait plutôt de les confiner à leur emprise existante, pour affirmer la centralité du village et éviter à la commune de devoir investir dans le renforcement de réseaux pour l'urbanisation de secteurs qui n'ont qu'un rôle de développement démographique, qui s'est souvent fait au détriment de la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages. En outre, certaines de ces zones NB, proches de la ligne T.G.V. et de l'autoroute, comportent un risque potentiel de conflits d'usage, lié aux nuisances sonores, qui une fois les maisons implantées n'auront pas de véritable solution.

3. L'URBANISATION SOUS FORME D'OPERATIONS D'ENSEMBLE

Les opérations d'ensemble menées dans les zones INA attenantes au village ont pris le contre-pied du développement épars lié aux zones NB en remettant le village dans une position centrale. Ces zones INA ont aussi été le principal vecteur d'une urbanisation plus rationnelle des abords du village.

4. LES ZONES CONSTRUCTIBLES EXISTANTES ENTRE LA DEVIATION ET LE VILLAGE

Si ces zones, d'un point de vue fonctionnel, correspondent à une logique de renforcement de la structure du village, leur urbanisation risque toutefois d'influer fortement sur la trame paysagère du village et ses abords. Depuis la déviation, légèrement surélevée, il est facile de « comprendre » le paysage d'ensemble, avec un village dominé par le clocher de l'église et entouré d'un espace agricole ouvert, composé essentiellement de vignes. Cette configuration paysagère participe fortement à l'identité de la commune et à la qualité de l'ensemble : les vignes, très ouvertes, mettent en scène le village, qui présente ainsi un caractère rural marqué. Construire dans l'espace interstitiel, entre le village et la déviation, serait prendre le risque d'une évolution radicale du paysage qui perdrait très vraisemblablement en lisibilité. Dans un contexte ou d'autres secteurs proches du village apparaissent comme des réponses quantitatives et fonctionnelles au développement de l'urbanisation, il paraîtrait prudent de revenir sur la constructibilité des terrains situés entre le village et la déviation.

Entre la déviation et le village, le paysage est très ouvert. L'urbanisation des terrains aux premiers plans des panoramas remettrait en cause cette composition.

5. CAPACITE D'ACCUEIL RESIDUELLE

Actuellement, les zones constructibles définies dans le P.O.S. sont quasi saturées, la capacité d'accueil résiduelle a été estimée à vingt maisons environ, encore moins en tenant compte de la rétention foncière. Du point de vue quantitatif, il est donc nécessaire d'agrandir les zones constructibles pour permettre le développement de la commune.

Les zones d'urbanisation future en continuité du village totalisent une surface d'environ 6 hectares. Associée à la capacité résiduelle des zones NB, la capacité d'accueil totale est de **80 logements environ**, pour une croissance démographique associée estimée à 160 habitants. La commune a connu depuis 1999 une croissance démographique importante avec la réalisation du P.A.E. qui a amené aujourd'hui la population totale à un peu moins de 1500 habitants (soit + 100 habitants en 5 ans environ). Pour les 10 prochaines années, les zones NA du P.O.S. et la construction des quelques terrains encore vierges en zone NB représentent un potentielle double, soit, si la commune souhaite conserver le rythme (important) de croissance de ces 5 dernières années, une réserve foncière correspondant à dix années de développement. **Quantitativement, il n'y a donc pas de raison d'ouvrir fortement à l'urbanisation d'autres secteurs que ceux déjà ouverts ou prévus à cet effet.**

ELEMENTS TECHNIQUES RISQUES - EAU - ASSAINISSEMENT

I. LES RISQUES NATURELS

A. Le risque sismique

La commune a été classée, dans le zonage sismique national (décret n° 91-461 du 14 mai 1991) en zone Ib, de sismicité faible.

B. Le risque d'inondation

La commune est soumise au risque d'inondation de la Riaille, qui connaît des crues de type torrentiel avec montée des eaux rapide et durée de submersion assez courte. La Riaille a connu, en 1988 et en 1993, des crues de fréquence quasi centennale entraînant un affouillement des berges ainsi qu'un apport d'embâcles (végétaux et graviers).

Outre le risque lié à la Rialle, des secteurs d'accumulation des eaux pluviales ont été identifiés dans le Nord de la commune. Ils ont été repérés sur les plans de zonage).

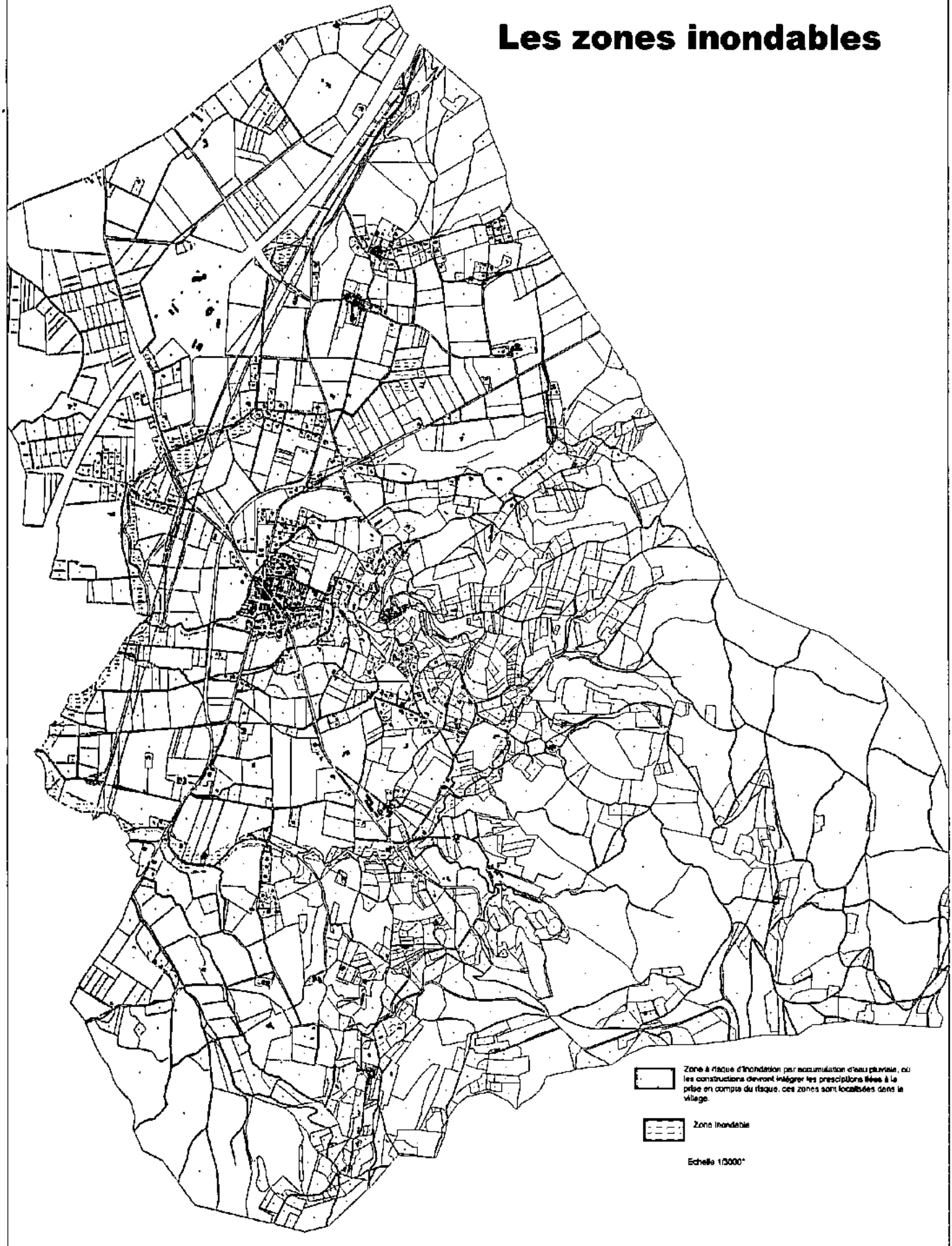
C. Le risque incendie

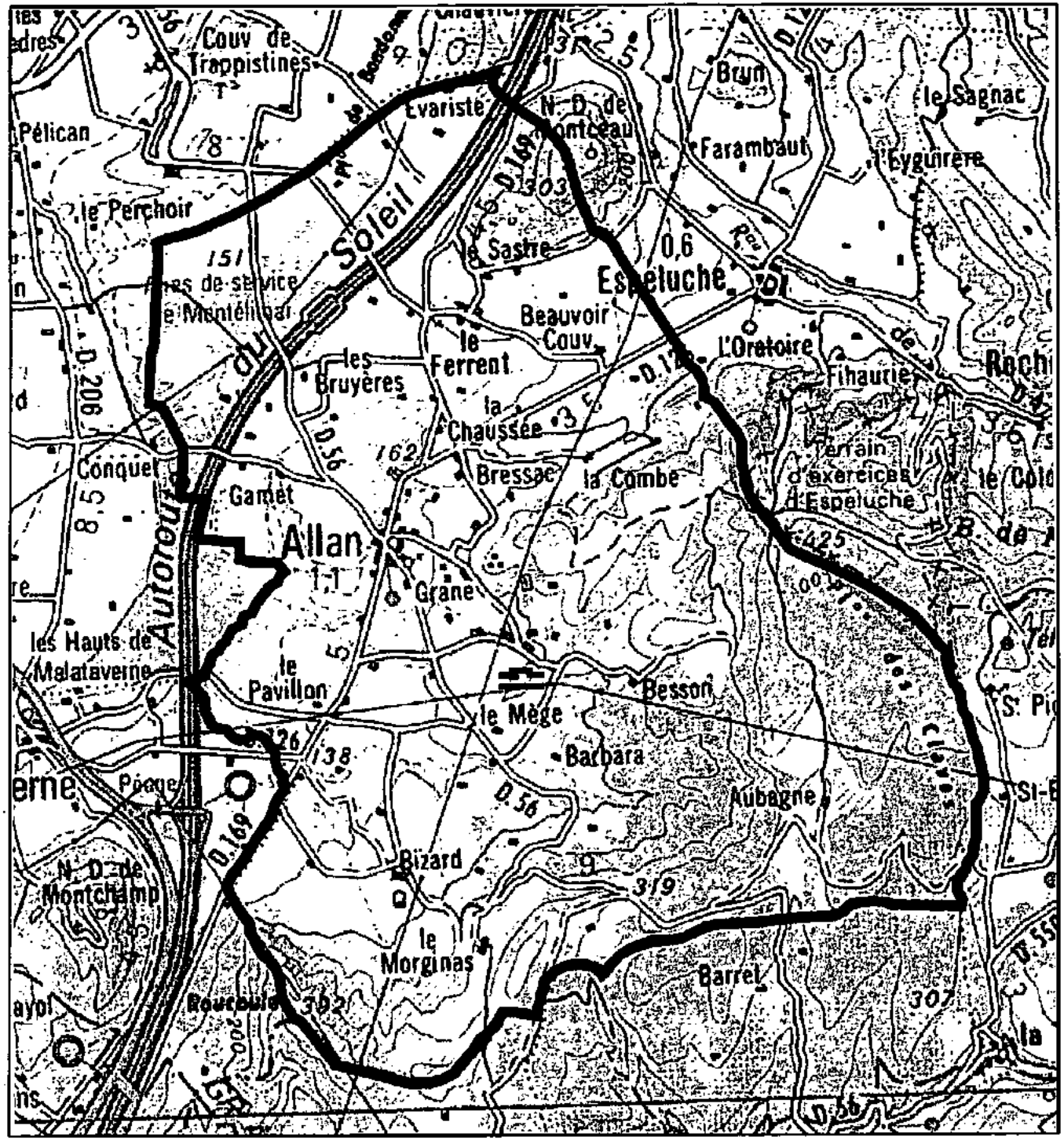
La commune est concernée par les dispositions relatives à la forêt méditerranéenne dont une protection stricte est demandée, notamment pour mieux circonscrire le risque potentiel d'incendies de forêt.

D. Les risques géologiques

Un secteur de la commune est soumis au risque d'érosion: glissement, éboulement. Ce secteur est situé au hameau du Morginas, à l'extrême Sud du territoire communal, dans les coteaux.

Les zones inondables



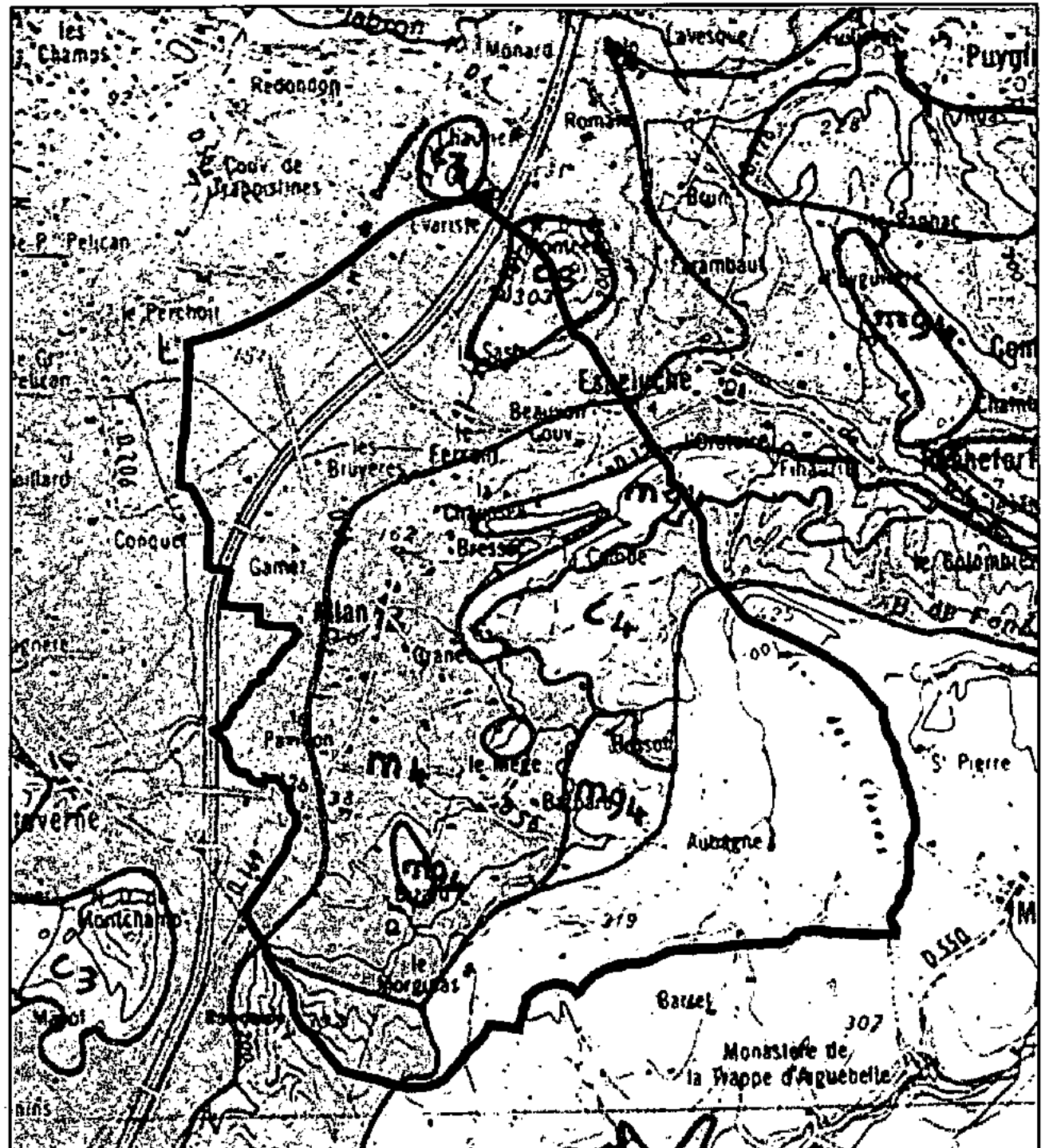


Fidèles aux principes de la loi du 13 juillet 1982 relative à l'indemnisation des victimes de catastrophes naturelles, les communes de Allan et Espeluche ont été dotées d'un plan de prévention des risques naturels prévisibles.

Ce plan a été prescrit par arrêté préfectoral du 15 mai 1995.

Il a été approuvé par arrêté préfectoral du 15 mai 1995.

Commune d' Allan
Carte des risques naturels


les Champs
Redongon
Cour de Jappositines
le Perchoir
Pelican
Conquet
Gamet
Allan
Granet
Pamion
le Liège
Montchanin
le Morgulat
Barret
Monastère de la Trappe d'Aiguebelle
Jabron
Monard
Lavesque
Romans
Puygi
Barn
Brambaut
Esteyssine
Beauvoir
les Bruyères
Bressac
la Combe
Autagne
St Pierre
Hanson
le Colombier
D 33A
D 33A
D 33A
C3
C4
C4
M4
M4
M

E. Problématique de prise en compte des risques naturels

Les priorités en matière de prise en compte des risques naturels sont :

- la préservation des vies humaines,
- la réduction des coûts des dommages, engendrés par les catastrophes naturelles, qui sont *in fine* reportés sur la collectivité.

Pour atteindre ces deux priorités, dans le domaine de la prévention et de la gestion des inondations, les orientations de la commune, conformément à celles de l'État s'articulent autour de quatre objectifs :

- interdire les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses et réduire, si possible, le nombre de constructions existantes exposées au risque,
- dans les autres zones, où les aléas sont moins importants, veiller à ce que les dispositions nécessaires soient prises pour réduire la vulnérabilité des constructions existantes ou qui pourraient éventuellement être autorisées,
- préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues, pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval, par un contrôle strict de l'extension de l'urbanisation dans les secteurs non urbanisés ou peu urbanisés et peu aménagés où la crue peut stocker un volume d'eau important. Ces secteurs jouent en effet un rôle déterminant en réduisant momentanément le débit à l'aval et en allongeant la durée de l'écoulement. Il convient donc de veiller fermement à ce que les constructions qui pourront éventuellement être autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes et de l'écoulement des eaux. De même, dans ces secteurs, il faut éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés. En effet, ces aménagements sont susceptibles d'aggraver les risques en amont et en aval,
- ne pas considérer que les travaux d'aménagement des cours d'eau constituent des protections permettant d'ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation ou bien de densifier des zones exposées aux risques. En effet les travaux d'aménagement sont destinés à protéger l'existant en diminuant l'intensité de l'aléa pouvant toucher un secteur, mais ils ne constituent pas une protection absolue. Ainsi la rupture ou la submersion d'une digue ou d'un bassin de rétention peut entraîner des inondations catastrophiques dont les conséquences seront amplifiées si de nouvelles constructions ont été exposées au risque. En application de ce principe, la circulaire du 30 avril 2002 prévoit que dans les secteurs déjà urbanisés, et en l'absence d'une

connaissance fine de l'aléa, des constructions nouvelles ne peuvent être autorisées que si elles se situent à plus de 50 m du pied de digue.

Ces principes, en particulier le premier, peuvent aisément s'appliquer à d'autres formes de risques naturels. Ils doivent aussi être déclinés selon le principe de précaution, qui postule qu'en l'absence d'une connaissance fine du risque il convient soit d'étudier plus précisément le risque, soit de s'abstenir de « prendre le risque » d'exposer des populations au danger.

La prise en compte des risques dans l'aménagement des territoires passe à Allan par la prise en compte dans le P.L.U. des zones à risques connues, en application, notamment, de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Les risques d'inondations, sismiques, de mouvement de terrain de la commune ont été répertoriés dans le D.D.R.M.

La commune dispose d'un DCS qui présente les zones inondables, les secteurs affectés par les mouvements de terrain et les risques technologiques (cartes ci-après).

La liste des arrêtés de catastrophes naturelles de la commune peut être consultée sur le site Internet « Prim.net » du ministère de l'environnement.

Les zones inondables de la Riaille ont été recensées et cartographiées (voir carte).

La prise en compte du risque sismique passe par la mise en œuvre des règles de construction parasismiques dites « règles PS 92 », elles sont définies dans deux documents techniques unifiés (D.T.U.).

La prise en compte du risque feu de forêt passe par le respect des règles suivantes :

- pour les parcelles situées en zone constructible (U, AU) du P.L.U. : le propriétaire ou l'ayant droit de la parcelle doit la débroussailler en totalité même s'il n'existe pas de bâtiment,
- pour les parcelles situées en zone agricole (A) ou naturelle (N) : Le propriétaire ou l'ayant droit de l'installation en débroussaille les abords sur une profondeur de 50 métres.
- pour les parcelles situées en zone constructible et occupées par une construction ou une installation en limite de parcelles situées en zone A ou N, le débroussaillement s'impose à sur une distance de 50 m de la construction ou installation.

II. LES RISQUES TECHNOLOGIQUES

A. Le risque technologique

1. *RISQUES PRESENTES PAR LES CENTRALES NUCLEAIRES*

La commune est soumise au risque technologique du fait de sa situation à égale distance des centrales Meysse-Cruas et du Tricastin. (Elle se situe toutefois au-delà du périmètre des 10 kilomètres), même si ce périmètre ne semble pas vraiment tenir compte de la météo et notamment des vents dominants.

2. *RISQUES PRESENTES PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES*

La direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement a examiné avec les exploitants de canalisations de transport de matières dangereuses les risques présentés par ces ouvrages. Les études de sécurité réalisées montrent que la rupture de tels ouvrages peut présenter un danger pour le voisinage, le scénario le plus redoutable étant l'agression extérieure par un engin de terrassement. Il est toutefois souligné que les canalisations constituent le moyen le plus sûr pour transporter de grandes quantités de gaz combustibles, d'hydrocarbures ou de produits chimiques.

Les caractéristiques techniques des canalisations répondent aux conditions et exigences définies par les règlements de sécurité applicables, garantissant ainsi leur sûreté intrinsèque. Les conditions opératoires d'exploitation, de surveillance et d'exploitation mises

en œuvre par les exploitants visent par ailleurs à prévenir les risques inhérents à de tels ouvrages. Le risque est donc a priori particulièrement faible. Cependant, il ne peut être ignoré et doit être pris en considération dans les documents d'urbanisme.

Allan est traversée, ou est susceptible d'être concernée en cas d'accident, par la ou les canalisations de transport de matières dangereuses figurant sur le tableau ci-après :

Ouvrages traversant le territoire de la commune :

Désignation de l'ouvrage	Zone des effets irréversibles, en mètres[1]	Zone des effets létaux, en mètres[1]	Zone des effets létaux, en mètres, après mise en place d'un dispositif de protection de l'ouvrage[1]
1 GDF:DN100 PMS67,7	30	10	<= 5
SPMR B1 RP	cf. fiche	cf. fiche	cf. fiche

Les risques et les recommandations de l'administration.

Les communes doivent faire preuve de vigilance à proximité des ouvrages de transport de matières dangereuses par canalisation, soit pour que, de leur propre initiative, elles évitent, si l'utilisation des sols le permet, de densifier l'urbanisation dans la zone des effets significatifs dont la largeur est indiquée dans la fiche correspondante ci-jointe, soit pour que, si des projets urbanistiques situés dans cette zone doivent malgré tout être réalisés, elles prennent l'attache des exploitants de canalisations afin que toutes dispositions adaptées de protection puissent être prises.

La construction ou l'extension d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 4 ainsi que des établissements de plein air de la 5ème catégorie devrait être proscrite dans la zone des effets létaux (effets mortels), dont la largeur est indiquée dans le tableau ci-dessus. Cette zone des effets létaux peut être réduite par la mise en place de dispositifs de protection des ouvrages.

III. LA DISTRIBUTION D'EAU POTABLE

La commune capte et distribue son eau potable. Afin de satisfaire les besoins, deux captages sont actuellement en service : Biscarat, Fracontal, d'une capacité totale variant entre 400 et 500 m^3 en fonction de la saison.

En période de forte consommation, la commune dispose de deux sources d'approvisionnement complémentaires :

- L'interconnexion avec le réseau de Citelle dans un premier temps.
- L'interconnexion avec le réseau de Montèlimar si la demande n'est toujours pas satisfaite.

La commune est trés étendue et de ce fait dispose d'un linéaire de distribution important. De plus, un dénivelé conséquent entre le centre village (alt. 145m) et certains hameaux (le Morginas alt. 287m) impose un systéme de distribution complexe avec deux réseaux principaux : le Bas service et le Haut service qui permettent de répartir sur l'ensemble du territoire communal les 1230 m^3 contenus dans les différents réservoirs (500m^3 pour le bas service et 730m^3 pour le haut service)

Afin d'économiser son eau potable, la commune d'Allan met en place, à chaque fois que cela est possible, un réseau d'irrigation alimenté par le réseau d'eau brute agricole permettant aux habitants raccordés d'arroser grâce a des « bouches jardines ».

La gestion de l'eau potable est un souci permanent au niveau communal et une augmentation importante de la population nécessiterait à moyen terme une réflexion sur les nouvelles sources d'approvisionnement. C'est pourquoi, dans les hameaux, où le réseau est de capacité assez limitée, l'emprise des zones constructibles a été faible. Les zones d'urbanisation en continuité du village sont quant à elles d'une emprise qui permet la desserte en eau potable de leurs futurs habitants sans compromettre la distribution d'eau potable, en quantité et en qualité.

IV.L'ASSAINSSEMENT

Les éléments relatifs à l'assainissement sont compilés en annexe technique. L'ensemble des études a été réalisé par le BETURE CEREC, antenne de Montélimar.

PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT A L'HORIZON 2015

La commune, par sa situation, très proche de Montélimar, ses accès faciles aux grands axes routiers et son cadre de vie encore rural exerce une forte attractivité, qui fait que lorsqu'un terrain, un lot ou une maison sont mis en vente, ils trouvent rapidement un acquéreur. La question du développement de la commune ne se situe pas dans une problématique de l'offre, mais plutôt sur un plan qualitatif : avec la pression foncière et immobilière, la croissance démographique et le développement économique seront présents de toute manière, assurant à la commune des perspectives de développement. Il s'agit toutefois d'orienter ce développement, pour qu'il constitue une véritable valeur ajoutée, notamment au travers de règles d'occupation du sol qui favorisent les équilibres entre logements locatifs et en propriété, ou logements collectifs, individuels groupés et individuels.

A l'instar de la période 1990-1999, entre 1999 et 2003 (d'aprés les estimations), la commune a connu une forte activité immobilière, avec la création d'environ 75 logements en 4 ans, soit un rythme qu'elle n'a jamais connu, avec en moyenne 18 habitations nouvelles par an (logements locatifs et maisons individuelles additionnées). Cette croissance très forte pose la question du maintien d'un tel rythme pour les 10 années à venir (l'échelle de validité du P.L.U.).

I. LE RYTHME DE LA CONSTRUCTION PREVISIBLE

L'évolution à la hausse très rapide du rythme de la construction laisse penser qu'aujourd'hui, le développement urbain de la commune dèpend avant tout de l'offre, car l'attractivité est bien là et seule la rétention foncière constitue un réel frein à l'urbanisation des secteurs encore constructibles et non bâtis. De ce point de vue, il est donc difficile d'estimer quantitativement les besoins, sachant que ces besoins se mesurent à l'échelle de la vallée du Rhône, entre le pôle Loriol-Livron au Nord et Pierrelatte au Sud, ainsi qu'à l'échelle du pôle montilien.

II. LE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE INDUIT

On peut s'attendre aussi, ces dix prochaines années, à une croissance démographique plus importante pour chaque logement créé (même si le nombre moyen de personnes par logement a baissé depuis 1975) : si la décohabitation a participé à la croissance du parc de résidences principales dans les années quatre vingt et quatre vingt dix, (et n'a donc pas induit l'essor démographique attendu au regard du rythme de la construction), les évolutions démographiques récentes tendent à montrer que la corrélation entre construction de logements et croissance démographique sera plus étroite.

III. EVOLUTION DU RAPPORT « CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE – DEVELOPPEMENT DE LA CONSTRUCTION

	75-82	82-90	90-99	99-2003*
Résidences principales construites	91	74	84	75
Habitants en plus	280	104	136	150
Hab. en plus à Allan par log. créé	3	1,4	1,6	2,0

**Estimations*

IV. DENSITE MOYENNE PREVISIBLE DE L'URBANISATION A VENIR

La densité moyenne des logements créés est allée croissante depuis 1975 :

- dans les zones NB détachées du village, elle est d'environ 3 à 4 logements à l'hectare,
- dans les opérations de lotissements autour du village, cette densité passe à 8 à 10 logements à l'hectare,
- dans les opérations de logements collectifs (encore peu nombreuses à Allan), la densité est d'environ 20 logements à l'hectare.

Au regard de la quasi saturation des zones NB actuelles, qui ne seront pas agrandies de maniéres significative, (aujourd'hui, leur capacité d'accueil a été estimée en l'état à une vingtaine logements environ) et en prolongeant la tendance à une densité accrue au travers de la création d'opérations d'ensemble on peut estimer, sans réglementation spécifique limitant volontairement la densité, à environ 10 logements à l'hectare la densité moyenne

des zones constructibles (pour cela, on a considéré que l'urbanisation se ferait à 65 % en lotissements, 25 % en urbanisation diffuse dans les zones actuellement NB et 15 % en logements collectifs).

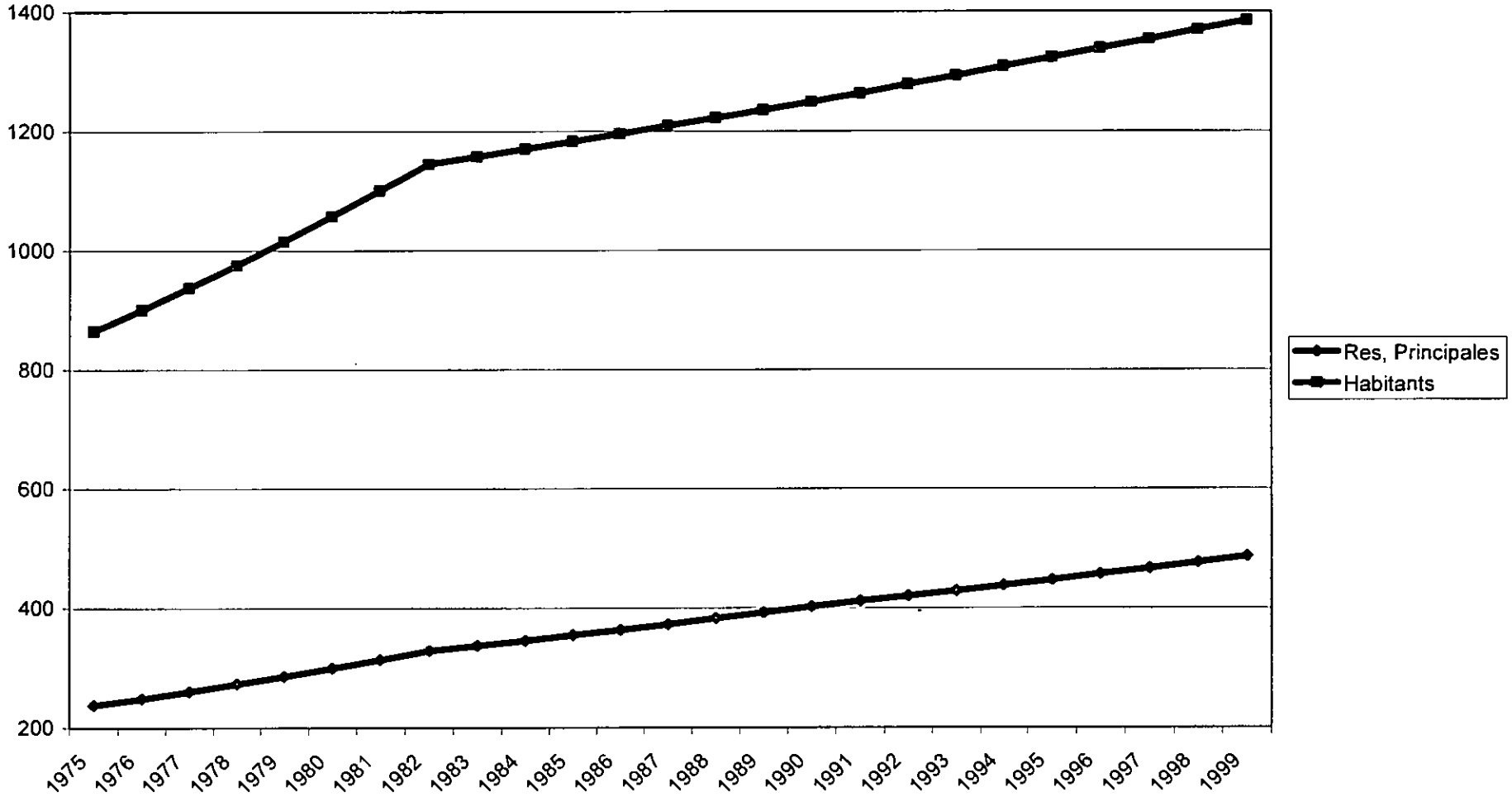
Avec 2 à 2,5 habitants en plus par logement crée (sur l'hypothèse d'une faible décohabitation), la croissance démographique associée aux zones ouvertes à l'urbanisation serait donc de 20 à 25 habitants en plus par hectare.

V. L'ECHELONNEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

A partir de ce ratio, se pose la question de l'échelonnement dans le temps de la croissance démographique qui sera directement liée à l'urbanisation effective des terrains à bâtir définis par le P.L.U. L'exemple du P.O.S. actuel a mis en évidence l'absence de linéarité dans l'ouverture à l'urbanisation des terrains constructibles qu'il avait défini : les zones autour du village sont en effet restées longtemps vierges de construction, pour ne s'urbaniser que récemment, sur initiative communale. Ce phénomène est assez répandu et traduit un effet « domino » : souvent, la première opération d'ensemble met longtemps à démarrer, mais une fois réalisée, elle déclenche, par mimétisme et lorsque la demande en logements est présente (et c'est le moins qu'on puisse dire à Allan ces dernières années), l'engagement d'autres opérations d'ensemble à proximité.

La maîtrise dans le temps de l'enveloppe de surfaces urbanisables constitue donc un enjeu important pour assurer un développement gradué. Au regard de la pression foncière actuelle qui s'exerce dans la commune, les superficies urbanisables pourraient être consommées en 5 ans, voire moins, avec à la clé une croissance démographique trop brutale pour conserver les équilibres entre équipements publics et besoins de la population, ou entre urbanisation et préservation de l'identité rurale de la commune. Il parait donc *a priori* nécessaire de se donner les moyens de mettre en place un échelonnement pour l'ouverture à la construction des superficies à bâtir qui seront créées. Cet échelonnement ne peut se traduire, dans le document d'urbanisme, que par la définition de zones urbanisables soit après modification du P.L.U., soit en conditionnant leur ouverture à la réalisation d'équipements publics suffisamment dimensionnées pour les desservir.

Evolution comparée logement/démographie entre 1975 à 1999



CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE P.A.D.D. ET LA DELIMITATION DES ZONES

I. RAPPEL DE L'ARTICLE L 110 DU CODE DE L'URBANISME

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

II. RAPPEL DE L'ARTICLE L 121-1 DU CODE DE L'URBANISME

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable,*
- *La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eau,*
- *Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de dèplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Les articles L 110 et L 121-1 s'appliquent aux S.Co.T., P.L.U. et Cartes Communales. Ces documents d'urbanisme s'appliquent toutefois à échelles de territoire très différentes. On comprend donc que certains objectifs énoncés dans les articles L 110 et L 121-1 sortent quelque peu du champ de compétences du P.L.U. d'Allan proprement dit mais s'inscrivent plus à une échelle intercommunale.

I. LE CONTEXTE LOCAL ET SES PRINCIPAUX ENJEUX

Allan est une commune aux enjeux multiples, qu'il n'est parfois pas facile de concilier : elle est à la fois territoire rural, dominé par l'agriculture (et notamment la viticulture) et très proche du pôle montilien, avec en corollaire des enjeux forts en terme de développement de l'offre en logements, dans un contexte général de carence, notamment en ce qui concerne les logements intermédiaires et locatifs. En outre, associés à cette dualité Espace rural – Espace péri urbain, d'autres paramétres viennent complexifier la problématique :

- l'espace communal est sillonné par deux axes de transports majeurs, d'échelle européenne, que sont l'autoroute A7 et la ligne T.G.V. méditerranée, leur impact sur le fonctionnement du territoire est indéniable. Ces infrastructures voisinent par ailleurs des quartiers d'habitation,
- l'urbanisation résidentielle, des années soixante-dix jusque dans les années quatre-vingt dix s'est développée de manière diffuse, dans des espaces naturels et agricoles. Elle n'a pas souvent été accompagnée par des réseaux publics suffisamment dimensionnés. La question du devenir de ce type d'urbanisation se pose donc avec acuité,
- le village actuel (qui n'est pas le village historique) est resté très longtemps confiné, avec une très faible centralité, diluée par le développement de l'habitat diffus. Une urbanisation raisonnée, telle qu'elle est préconisée par la loi S.R.U., voudrait que la centralité du village soit renforcée et que ce dernier devienne le siège d'une partie importante du développement urbain à venir,
- Au sein du bâti existant et de l'urbanisation à venir, il s'agit de privilégier l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble à la construction au coup par coup, notamment pour assurer systémiquement l'adéquation équipements publics / croissance démographique,
- la problématique en terme de paysage doit intégrer la réflexion sur le devenir du village historique et se pencher sur l'extension éventuelle de secteurs bâtis existants qui pourraient altérer la lisibilité du paysage d'ensemble,
- le village a fait récemment l'objet de plusieurs opérations d'aménagement visant à améliorer la qualité de ses espaces publics et à renforcer sa centralité. La continuité de cette réflexion voudrait que le développement futur et le centre village puissent dialoguer et se valoriser mutuellement,
- l'espace agricole présente une valeur ajoutée certaine au travers de l'A.O.C. coteaux du Tricastin, qu'il s'agit de pérenniser. La première des précautions à prendre serait

d'éviter de prélever des terres agricoles d'importance lorsque des secteurs de faible valeur ajoutée pour l'agriculture pourraient être mobilisés en nombre suffisant pour construire,

- le Schéma Général d'Assainissement a mis en évidence des difficultés pour l'assainissement autonome dans de nombreux quartiers d'habitat diffus, en particulier en coteaux. Les coûts de création de réseaux, notamment dans ces espaces de coteaux étant trés importants, il s'agira de définir une logique de développement urbain cohérente avec la situation actuelle de l'assainissement et un projet raisonné d'extension des réseaux, compatible avec les finances communales,
- la commune présente plusieurs secteurs, dont certains bâtis, identifiés comme présentant des risques naturels. Il s'agira d'éviter le développement de ces secteurs.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC & PREMIERS ELEMENTS DE PROBLEMATIQUE

Bandes boisées qui marquent la fin de l'espace de proximité du village. Au-delà de ces limites naturelles franches, on pénètre un espace agricole dont l'urbanisation ne s'inscrirait pas dans une logique de continuité et de relations fonctionnelles fortes avec ce dernier.

Grandes parcelles agricoles qui jouxtent le village. Elles se situent au-delà des bandes boisées et leur urbanisation changerait la physionomie du paysage d'ensemble.

Cette vaste parcelle agricole ne présente pas la sensibilité paysagère de celles se situant le long de la déviation ou en entrée de village. Dans l'absolu, son urbanisation présenterait une certaine logique. Toutefois, si on souhaite un développement gradué de l'urbanisation, il faudra faire un choix entre cette parcelle et les terrains de l'entrés Sud du village. En restant agricole, elle permettrait, à proximité d'un tissu urbain qui se développe et se densifie, de conserver un vaste espace ouvert.

Noyau bâti initial : les aménagements déjà réalisés et en cours des espaces publics ont récemment renforcé sa centralité. Le réseau viaire s'est organisé de manière rayonnant et le centre ancien est devenu le point focal des voies de desserte des lotissements au Sud.

Entrées de village : elles présentent aujourd'hui un défaut d'aménagement, avec des constructions qui s'égrènent le long des accès sans former de structure bâtie bien indentifiable.

Extensions récentes sous forme d'opérations d'ensemble : l'urbanisation est organisée mais très homogène.

Limite entre le coteau boisé (partiellement urbanisé en habitat diffus et l'espace de plaine sur lequel s'est développé le village.

Les terrains en prés, situés entre les quartiers résidentiels récents et la bande boisée au Sud du village ; proches, du centre, situés dans le prolongement des lotissements récents, facilement intégrables dans la logique du réseau viaire existant, la vocation urbaine de ces terrains parait évidente.

Le village - contexte et perspectives de développément

PLAN 3

II. LES CHOIX DE LA COMMUNE

Face aux grands enjeux de développement définis plus haut, d'arbitrage entre habitat résidentiel et habitat plus dense, au regard de la croissance préoccupante du prix du terrain constructible, la commune a choisi de bâtir un P.L.U. qui permette :

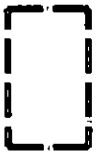
- de respecter les fondements de l'identité communale en trouvant un équilibre entre protection, développement et essor démographique,
- d'affirmer une économie locale basée sur l'agriculture, l'habitat et une offre en services complémentaire à l'habitat,
- de protéger les espaces agricoles et naturels principaux,
- de préserver et mettre en valeur les paysages, tant urbains (le village et les monuments historiques) que naturels (les espaces agricoles ouverts, les bandes boisées, les haies agricoles..).,
- dans la continuité des opérations d'aménagement récentes, d'affirmer la centralité du village et son rôle de lieu de vie sociale, sans pour autant négliger les hameaux.
- d'éviter le développement dans les secteurs soumis à des nuisances, dans un souci de développement durable (les abords de l'A7 et de la ligne T.G.V.),
- de favoriser une croissance maîtrisée, qui assure un développement démographique le plus linéaire possible, avec une urbanisation graduée, compatible avec le niveau d'équipement de la commune,
- de rechercher une cohérence entre réseaux et zones constructibles, pour limiter l'impact financier du développement urbain, C'est d'ailleurs la raison pour laquelle une partie des zones à bâtir ne sera constructible qu'après leur desserte effective par les réseaux,
- d'organiser le développement, par le recours quasi systématique aux opérations d'ensemble, pensées comme un tout, en terme de desserte notamment,
- de produire un véritable tissu villageois, avec son réseau de rues, des places, son habitat diversifié,
- de diversifier l'offre en logements et renforcer la mixité.

Problématique / Légende

Secteurs bâtis, éloignés du village et situés entre l'autoroute et la ligne T.G.V. : principe d'arrêt du développement de l'habitat dans ces secteurs (limitation de la population soumise aux nuisances sonores et prise en compte de l'élargissement possible de l'A7.

Secteurs d'habitat résidentiel diffus dans la plaine agricole : arrêt du développement dans ces secteurs : principe de préservation de l'activité agricole.

Secteurs bâtis de coteau : limitation de l'urbanisation dans ces secteurs : préservation du paysage de coteau boisé et définition d'une densité faible : l'assainissement non collectif, difficile ici, impose de grandes superficies pour assainir correctement.

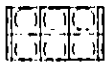


Traitement des entrées Sud du village : plantations d'alignement.

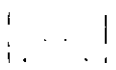
Centre ancien, en grande partie réaménagé. Enjeu de renforcement de la centralité : définition des zones constructibles qui puissent dialoguer avec le centre réaménagé d'un point de vue fonctionnel : accès rapides aux commerces et aux équipements publics via les nouvelles zones constructibles notamment.

Ces zones traduisent :

un essor démographique mesuré,
la proximité des zones constructibles avec le village, afin qu'un lien, qu'un dialogue puisse s'établir,
proximité des réseaux (avec des coûts de desserte faibles pour la commune),
la limitation et sécurisation des déplacements : ces zones, avec un réseau viaire adéquat pourraient assurer des dessertes rapides et sécurisées vers le centre, y compris pour les piétons et les cyclistes,
la protection des principaux secteurs agricoles et naturels (l'essentiel des terrains se situen hors zone A.O.C. et hors secteur d'intérêt environnemental particulier.



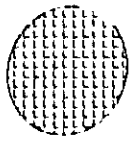
Massifs boisés protégés pour leur rôle dans le paysage d'ensemble.



Secteurs agricoles classés en A.O.C. et présentant un intérêt supérieur pour la viticulture (nature des terrains, exposition...). Ils ont été protégés de l'urbanisation pour leur quasi totalité.

Principes de desserte et de liaisons inter quartiers : le tracé sinueux ne correspond pas à un tracé projeté, il signifie simplement que les tracés ne sont pas arrêtés et que les voies dessinées ne représentent que des principes

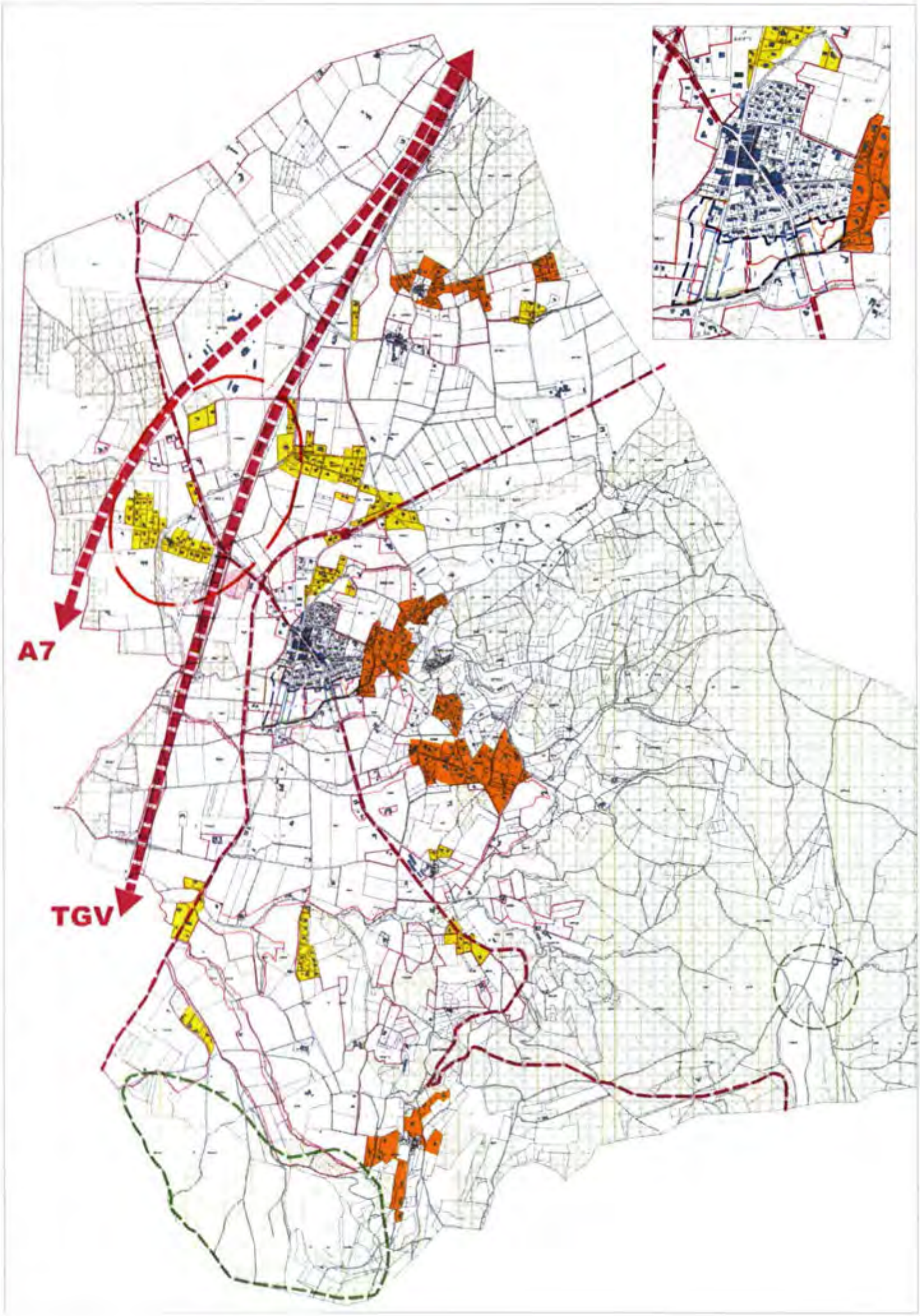
Couleur rouge : piétons + cycles + accès automobile
Couleur orange : piétons +cycles au moins



Zone d'activités artisanales : maintenir in situ des possibilité de développement mesuré d'une petite structure artisanale.

Aire de service l'Autoroute A7 (Montélimar Nord).

Réseeu des routes départementales.


A7
TGV

A. Le développement urbain

1. LE VILLAGE ET SES ABORDS

Localisation du principal secteur de développement choisi

Autour du village, dans le prolongement de la logique d'urbanisation actuelle, en partie issue du P.O.S., la configuration topographique et le maillage viaire permettent de définir une enveloppe globale pour le développement de l'urbanisation :

- à l'Ouest, la logique de protection paysagère voudrait que l'on préserve les terrains ouverts situés entre la déviation et l'ancien tracé de la R.D. 126,
- à l'Est, le coteau, en grande partie bâti, forme une limite topographique évidente,
- au Nord et au Sud, la trame paysagère existante présente des bandes boisées qui marquent la limite entre espace urbain ou urbanisable et espace purement agricole (avec notamment une grande vigne au Nord).

Outre le développement des hameaux historique, qui n'a pas été oublié par le P.L.U., pour le village, l'ensemble des éléments de diagnostic fait converger la réflexion sur une zone particuliérement intéressante pour le développement de l'urbanisation, en terme :

- de renforcement de la centralité, de la vie du village,
- de maîtrise des coûts d'aménagement (réseaux),
- de limitation des déplacements,
- de diversification de l'habitat.

Il s'agit des abords du village, au Sud du centre historique.

Nature du développement favorisé

Le diagnostic a mis en évidence le réel progrés du développement récent, notamment en terme de rentabilisation du foncier et de cohèrence des rèseaux, (les lotissements autour du village), par rapport à l'urbanisation diffuse de périodes plus anciennes. Il a cependant aussi montré les limites de cette forme d'urbanisation lorsqu'il s'agit de « convivialité » et de diversité. Le tissu urbain récent, malgré ses relations étroites avec le centre village reste « tournè sur lui-même » et peu diversifiè : les voies publiques et les maisons « se tournent le dos » ; séparèes par de hauts murs de clôture, qui ne correspond pas à l'image vivante d'un village. En outre, au sein des quartiers récents d'habitation, on a reproduit un mode quasi-unique d'habitat : la maison individuelle au milieu de sa parcelle.

La trop grande homogénéité des quartiers ne va pas dans le sens de la mixité et de la diversité, telle qu'elle est demandée par la loi et telle qu'elle est souhaitable si on souhaite « produire du village », c'est-à-dire un tissu urbain qui aille au-delà de la simple juxtaposition de quartiers homogénes entre eux, qui ne dialogueraient pas.

Il a donc été décidé, pour affirmer sa centralité et dans un souci de cohérence du tissu urbain, de prolonger vers l'Est le développement du village, par opérations d'ensemble successives, avec une logique identique aux Programmes d'Aménagement d'Ensemble mis en œuvre récemment, tout en rajoutant, via les orientations d'aménagement notamment, une dimension plus urbaine à cet espace bâti en devenir, par la notion de diversité et de mixité de l'espace bâti et d'organisation autour d'un maillage de voie à créer, suivant une hiérarchie établie : de part et d'autre des voies principales, un bâti dense et à l'arrière de ces voies principales, un bâti plus résidentiel, afin d'orienter l'espace urbain.

2. *LES HAMEAUX*

Les zones développées *ex nihilo* ne s'inscrivent pas dans une logique de développement cohérente avec les directives fondamentales de la loi S.R.U. Ailleurs, dans les hameaux, si des extensions ont été rendues possibles, elles sont, prises une par une, de surface limitée, en cohérence avec le niveau de desserte par les réseaux (même si mises « bout à bout, elles constituent une capacité d'accueil non négligeable). La logique globale du P.L.U., parallèlement au développement du village a donc été d'assurer une extension mesurée des hameaux possédant un noyau historique ancien (Le Mége, Les Ferreints, Le Sastre, Le Morginas), compatible avec leur niveau d'équipement,

Concernant les zones NB situées dans les coteaux derrière le village. Si d'un point de vue paysager, la faible densité a permis le maintien de l'essentiel des boisements et a assuré une intégration discréte dans le paysage, le S.G.A. a mis en évidence des problèmes d'assainissement importants, qui nécessitent la création d'une antenne de réseau d'eaux usées qui résoudra les difficultés de l'assainissement individuel dans le secteur. En attendant la création du réseau, pour des raisons évidentes de salubrité publique et de préservation du paysage, il a été choisi d'éviter toute densification de ces secteurs. y a donc été maintenu un COS faible (comme c'est le cas actuellement avec 0,1), une superficie minimale de parcelle importante de 2500 m² (justifiée pour des motifs de bon fonctionnement de l'assainissement individuel, tant que le réseau d'eaux usées n'est pas réalisé).

B. Limiter le développement le long de l'A7 et de la ligne T.G.V.

La question de la pérennisation et de l'extension des zones bâties le long de l'autoroute et de la ligne T.G.V. a été posée dans une perspective de développement durable : doit-on raisonnablement accroître la population résidente dans des secteurs soumis à des nuisances ? La réponse donnée par les élus, en cohérence avec l'avis des services de l'Etat a été négative, pour assurer la cohérence du P.L.U. avec la salubrité publique et la notion de développement durable, car en cas de doublement de l'A7, les nouvelles maisons créées seraient détruites, avec à terme des surcoûts importants pour la collectivité. En outre, créer ou renforcer des zones d'habitat existantes proches de la ligne T.G.V. exposerait les futurs habitants à des nuisances sonores évidentes.

C. Une croissance démographie maîtrisée

Un P.L.U. est un document de planification urbaine de moyen terme (sa durée de vie est de l'ordre d'une dizaine d'années, même s'il peut être modifié ou révisé avant). Il s'agit donc de définir une capacité à bâtir cohérente avec les souhaits de la commune en terme de croissance démographique. Cette croissance démographique s'apprécie principalement au travers de deux variables :

- la croissance totale, à savoir, à quelle population totale désire-t-on arriver à l'horizon 20015 ?
- l'étalement de cette croissance pour les dix prochaines années.

1. LA CROISSANCE TOTALE

La capacité d'accueil totale définie par le P.L.U. se répartit de la manière suivante :

- des zones AU, urbanisables à moyen terme, d'une capacité d'accueil d'environ 40 logements,
- des zones AU urbanisables après modification du P.L.U, d'une capacité d'accueil d'environ 30 logements,
- des zones U, immédiatement urbanisables, d'une capacité d'environ 50 logements.

La capacité totale, en prenant en compte un pourcentage de rétention foncière de 30% sur les zones U, est donc d'environ une centaine de logements. Echelonnée sur une dizaine d'années, elle conduira en moyenne à la réalisation de 10 logements par an.

2. L'ECHELONNEMENT DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

Afin de préserver les équilibres et assurer la continuité des services publics, il est nécessaire d'échelonner la croissance démographique dans le temps. Cette variable est d'autant plus importante à Allan que compte tenu de la forte pression foncière, les terrains ouverts à l'urbanisation trouvent rapidement preneur : si l'ensemble des terrains ouverts à la construction par le P.L.U. étaient immédiatement constructibles, l'enveloppe de surface prévue pour assurer sur 10 ans le développement de la commune pourrait être consommé en seulement deux ou trois ans.

La commune souhaite éviter cela. En terme d'urbanisme, cela revient à libérer progressivement à l'urbanisation les emprises constructibles. N'ont donc été classé en zone « U », (ou Ua), immédiatement urbanisable, qu'une faible partie des terrains. Autour du village la plus grande partie a été classée en zone A Urbaniser « AU », qui seront ouvertes à la construction au fur et à mesure de la réalisation des équipements publics nécessaires à leur développement.

D. Diversité et mixité de l'urbanisation

Si la commune dispose d'un parc locatif développé depuis peu, l'urbanisation récente a surtout produit de la maison individuelle en propriété.

Il a donc été décidé d'agir pour assurer une juste répartition entre logements locatifs, logements sociaux et logements « en propriété », en favorisant, au travers des orientations d'aménagement, la mixité entre habitat dense et habitat résidentiel. Les secteurs concernés se situent au Sud du village, dans le prolongement de ce dernier.

E. Renforcement des réseaux et urbanisation (cohérence réseaux/projet)

Définir des zones constructibles sur des secteurs où les réseaux sont inexistants ou insuffisamment dimensionnés peut s'avérer trés dangereux pour les finances communales (la commune est en effet tenue d'amener les réseaux en zone U). Il a donc été choisi de ne définir des zones immédiatement constructibles que dans les secteurs où les réseaux le permettaient. Ailleurs, on ne pourra construire qu'une fois ces réseaux établis. C'est notamment la raison pour laquelle, une partie seulement des terrains au Sud du village sera constructible à court ou moyen terme.

F. Protéger les principaux espaces agricoles

Ce souci fait toujours partie des préoccupations incontournables d'un document d'urbanisme dans une commune qui présente une dimension rurale et agricole évidente.

La commune n'a pas crée de nouvelle zone constructible dans les grandes emprises agricoles de la plaine, à l'exception d'une petite zone d'activité, à l'arrière de constructions à vocation artisanale. Les zones à bâtir définies par le P.L.U. sont dans la stricte continuité de l'existant : les terrains au Sud du village sont certes agricoles, mais leur situation les voue logiquement à l'urbanisation. Ils ne seront pas prélevés pour simplement « construire pour construire », mais s'inscrivent dans un projet urbain de développement cohérent du village, de mixité et de renforcement de la centralité. Ailleurs, à la frange de certains hameaux, la plupart des terrains prélevés ont une faible valeur agronomique (au Mège ou au Morginas par exemple) et globalement, les surfaces prélevées restent faibles. Elles ne remettent pas en cause la viabilité des exploitations présentes sur la commune.

G. Valoriser le patrimoine bâti ancien

La commune recèle nombre de bâtiments remarquables, souvent d'anciens corps de fermes disséminés dans l'espace agricole. Ces bâtiments ont été protégés par des règles de réhabilitation spécifiques.

Le village historique d'Allan, sur les contreforts du coteau, est aujourd'hui en ruines. Des règles spécifiques ont été édictées pour préserver les vestiges.

H. Protéger les paysages

Malgré des zones d'habitat disséminées dans la plaine agricole et dans les coteaux, il se dégage encore une grande lisibilité du paysage d'ensemble : une vaste plaine agricole ouverte et un village en cours d'étoffement.

Favoriser la centralité est en adéquation avec une lecture aisée du paysage : mieux vaut des constructions visuellement regroupées et entourées d'espaces ouverts, qu'un « saupoudrage » de bâtiment qui brouillerait sa lecture.

L'aspect des constructions et leur accompagnement paysager jouent aussi un rôle déterminant dans le maintien de l'identité communale et la particularité de son paysage urbain.

Un paysage construit est avant tout un paysage dont chaque composante s'emboîte de maniére naturelle pour former un tout cohérent. Sans prescription, l'habitat standard produit par l'immense majorité des constructeurs ne compose pas avec l'environnement paysager mais s'y impose.

Le P.L.U. a donc joué sur la délimitation des zones constructibles, qui ont été circonscrites. La déviation et les bandes boisées autour du village, par exemple, ont été identifiées comme des limites pertinentes. Ailleurs, dans les hameaux, on s'est efforcé, notamment dans les hameaux en coteau (les Feirrents en particulier) de ne définir de zone constructible que pour renforcer la lecture du hameau dans le paysage au lieu de la diluer (extension en contre bas et non linéairement, sur les cotés).

En outre, les éléments naturels qui participent à la qualité des paysages ont été préservés : les bandes boisées qui structurent la plaine agricole ont été protégées, ainsi que les vastes chênaies qui occupent le plateau et les coteaux.

I. Préserver l'environnement naturel

Deux secteurs du territoire communal ont été identifiés comme relavant d'un intérêt environnemental particulier. Il s'agit de deux Z.N.I.E.F.F. : l'étang d'Aubagne et le plateau de Roussas, Roucoule et bois des Mattes. Le développement urbain sur ces secteurs ou à proximité immédiate est de nature à compromettre leur pérennité et *in fine* appauvrir la commune. L'ensemble des Z.N.I.E.F.F. a été classé en zone naturelle N.

Par ailleurs, les investigations sur les principales zones constructibles et notamment sur les espaces au Sud du village, n'ont pas montré d'intérêt environnemental particulier. Il s'agit de prés fauchés. Ailleurs, dans les hameaux les terrains prélevés sont, par hameau, de très faible emprise, en continuité du bâti existant. Ils ne sont donc pas de nature à compromettre les équilibres des écosystèmes locaux.

MOTIFS DES LIMITATIONS ADMINISTRATIVES A L'UTILISATION DES SOLS ISSUES DU REGLEMENT

Ces motifs découlent directement des choix retenus pour établir le P.A.D.D. et délimiter les zones.

I. PROBLEMATIQUE DE DEFINITION DES ZONES URBAINES

Les secteurs propices aux zones U sont ceux déjà desservis par les V.R.D., insérés dans le tissu urbain existant. Ils sont de faible superficie, pour que leur urbanisation, au coup par coup, n'induise pas des problèmes structurels avec le tissu urbain existant ou une organisation des constructions qui gèle un nombre important de m² pour peu de logements construits.

II. LES ZONES URBAINES A VOCATIONS PRINCIPALES D'HABITAT ET DE SERVICES

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées dans les zones urbaines à vocation principale d'habitat et/ou de commerces et de services (U et Ua), visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'habitat, telles que les bâtiments agricoles, les installations classées, ou certaines constructions à usage artisanal. Elles visent aussi à éviter la cohabitation entre des secteurs résidentiels et des aires de stockage de toute sorte ou le stationnement des caravanes, dans un souci de préservation du paysage, du cadre de vie.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

1. ARTICLES 3 ET 4

En zone urbaine, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accés compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires évidents. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagéres : il serait contradictoire de prescrire des régles architecturales strictes pour les bâtiments sans traiter le problème que posent les réseaux aériens dans le paysage.

2. ARTICLES 6, 7 ET 10

Ces trois articles revêtent une importance toute particulière car ils définissent le rapport des constructions à la rue et *in fine* la morphologie du tissu urbain. Suivant les secteurs identifiés au plan de zonage, qui correspondent à des morphologies particulières, on a donc rédigé des articles qui visent à préserver les caractéristiques existantes, quand elles présentaient un intérêt architectural et patrimonial particulier, ce qui est le cas dans le secteur Ua. Dans ce secteur, on s'est attaché à préserver les perspectives des rues et la composition urbaine en îlot. Les hauteurs des constructions nouvelles devront par ailleurs s'harmoniser avec les hauteurs des bâtiments voisins. En zone U, au tissu urbain plus récent et plus aéré, des régles plus souples autorisent un choix d'implantation plus élargi.

3. LES ARTICLES 11

Les articles 11 de chaque zone définissent les prescriptions architecturales qui s'imposent aux bâtiments. Dans le secteur Ua, les prescriptions qui s'y attachent ont été définies pour préserver la densité forte et la valeur patrimoniale des bâtiments. C'est la raison pour laquelle des régles précises ont été élaboré, notamment en ce qui concerne les pentes de toit, les matériaux de couverture, les enduits de façade ou les clôtures.

4. LES ARTICLES 13

Les articles 13 des zones urbaines viennent en complément des règles d'aspect sur le bâti, définies à l'article 11. Elles visent à la préservation de l'identité du village, en incitant à la plantation d'essences locales au lieu des essences ornementales génériques, qui participent grandement à la banalisation de l'espace. Dans les opérations d'ensemble, on s'est attaché à imposer un minimum d'espaces plantés communs, pour réserver des espaces de jeux au sein de l'espace bâti.

5. LA REGLE DE DENSITE

Un COS de 0,30 a été fixé en zone U. Il s'agit de permettre une urbanisation relativement dense, sans pour autant qu'elle induise une trop forte capacité d'accueil, qui serait incompatible avec le niveau d'équipement de la commune. En secteur Ua, déjà en grande partie bâti et très dense, il n'a pas été fixé de C.O.S.

Certains secteurs déjà en grande partie bâtis ont vu leur C.O.S. ramené à 0,1 (secteur U1a). Il s'agit de préserver les bois, qui forment un écran végétal efficace pour des constructions souvent implantées en coteau, mais aussi de limiter la densité pour des raisons de salubrité publique : le Schéma Général d'Assainissement a montré dans ces secteurs une aptitude très médiocre des sols à l'assainissement autonome, avec la nécessité de surfaces importantes pour mettre en place un système d'épuration efficace, dans des secteurs non desservis par le réseau public d'eaux usées.

III. LA ZONE Ui

Cette zone a pour vocation l'accueil d'activités et artisanales. Elle est équipée et immédiatement constructible, sous réserve de la mise en œuvre d'assainissements autonomes.

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Les limitations concernant les occupations du sol autorisées en Ui visent à assurer la salubrité et la sécurité publique en écartant les activités difficilement compatibles avec l'artisanat, telles que les bâtiments agricoles ou l'habitat non lié ou nécessaire aux activité dans la zone. Il s'agit d'éviter la profusion d'habitations dans un secteur dont ce n'est pas la vocation. Compte tenu du différentiel entre les coûts de terrain pour l'habitat et l'activité artisanale ou industrielle, y autoriser l'habitat sans restriction aurait conduit à une pression qui aurait exclu de fait les artisans à l'accès au foncier, alors que la zone Ui leur est justement destinée.

B. Section 2 : conditions de l'utilisation du sol

1. ARTICLES 3 ET 4

En zone Ui, il est nécessaire d'imposer pour les constructions nouvelles un dimensionnement des accès compatible avec la sécurité publique, ainsi que le raccordement aux réseaux d'eau potable et d'eaux usées pour des motifs sanitaires. L'enterrement des réseaux est imposé à l'article 4 pour des raisons paysagères.

2. ARTICLE 5

La zone UI n'étant pas raccordée au réseau public d'égout, la mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome requiert 1500 m² de terrain minimum pour construire.

3. ARTICLES 6, 7 ET 10

La combinaison de ces trois articles définit la morphologie du tissu urbain. Dans une zone d'activité, il s'agit d'éviter trop de promiscuité entre les activités, pour des motifs de sécurité publique (propagation des incendies dans les bâtiments industriels notamment). L'article 10 fixe à 12 m la hauteur maximale des bâtiments, comme en zone U. Il s'agit d'éviter, avec des hauteurs trop hautes, le détachement de la zone d'activités dans le paysage urbain, sans que cette hauteur maximale, assez confortable, ne constitue un frein à l'arrivée d'entreprises.

4. L'ARTICLE 11

Dans la zone d'activités, la régle vise à éviter les excès, sans toutefois imposer des règles similaires à celles définies pour la zone U, pour des bâtiments dont les contraintes fonctionnelles pourraient mal s'accommoder de règles d'aspect extérieur trop strictes. On a toutefois réglementé l'aspect des façades, les toits, les enseignes, de manière à éviter l'apparition de bâtiments susceptibles de créer des points d'appels visuels trop forts.

5. *L'ARTICLES 12*

Cet article impose des régles de stationnement de maniére à éviter toute occupation de l'espace public par des véhicules, susceptible d'entraver la circulation et de favoriser les accidents.

6. *L'ARTICLE 13*

Cet article compléte l'article 11, en réglementant les abords des bâtiments. Il s'agit d'éviter la dégradation de l'entrée Sud Ouest du village par du stockage.

7. *L'ARTICLE 14*

Outre les superficies maximales des habitations fixées à l'article Ui 2, le C.O.S. maximal de 0,20 encadre le développement de superficies habitables dans la zone.

IV. LES ZONES A URBANISER : AUb

Ces zones visent un développement mixte, tel qu'indiqué dans les orientations d'aménagement. Outres l'obligation d'organisation et de diversification du tissu urbain à produire, s'applique des régles proches de celles de la zone U, en ce qui concerne les réseaux, les régles de prospect ou d'aspect extérieur. Un COS de 0,40 a été fixé en AU, pour favoriser, au sein d'une même opération, la cohabitation entre habitat individuel et collectif ou individuel groupé.

A l'article 2 et 4 de ces zones, l'accent a été mis sur l'obligation de maillage viaire entre les opérations d'ensemble à venir : cette obligation vise à améliorer les condition de circulation et de desserte au sein de l'espace bâti, en soulageant les rues principales et en offrant des modes de déplacements alternatifs à la voiture (marche à pieds, vélo), notamment pour rejoindre le village et son école.

A l'article 6, pour les zones au Sud du village, le long des voies principales (à créer), le règlement impose des reculs faibles, de manière à former des rues. A l'article 11, on a porté

une attention toute particulière sur le traitement des clôtures à l'alignement des voies publiques, de manière à éviter « l'effet palissade » constaté le long de certaines voies, dans les opérations d'ensemble récentes autour du village.

En dehors de ces spécificités, La différence entre la zone U et les zones AUb s'exprime au travers des articles 1 et 2. Là où en zone U, les constructions peuvent s'implanter sans restriction particuliére, puisque les terrains sont équipés et souvent de faible superficie, en zones AUb, la taille des terrains nécessite une réflexion d'ensemble, qui doit conduire à une urbanisation organisée, notamment en terme de maillage et de hiérarchie des voies, d'espaces communs aménagés. Les zones AUb relèvent de la même logique peuvent s'urbaniser au coup par coup, via des opérations d'ensemble ou des permis de construire successifs. Dans ce cas de figure, pour assurer l'organisation de l'urbanisation, c'est la commune qui assurera la réalisation des équipements internes (et se fera rembourser ses investissements via la mise en place de régimes de participations). Les zones AUb correspondent à la partie Sud du village, qui nécessite une organisation à l'échelle du quartier, c'est pourquoi la commune a choisi de réaliser les équipements structurants et de traduire ce choix dans le règlement de la zone.

V. Les zones A Urbaniser strictes : AU et AUi

Le P.L.U. ne comprend qu'une zone AU et une zone AUi strictes. Si la zone AU se trouve dans le prolongement du village au Sud, avec une vocation urbaine assez évidente au regard de sa localisation, le réseau viaire communal doit s'étoffer, pour lui fournir des conditions d'accés acceptables. Elle ne deviendra constructible qu'aprés modification du P.L.U. et réalisation des équipements nécessaires. La même logique s'applique à la zone AUi, au bord de la ligne TGV : d'un seul tenant, non desservie par le réseau public d'eaux usées, une grande superficie dédiée à l'activité artisanale ne peut se concevoir sans la présence du réseau d'égout.

VI. LA ZONE AGRICOLE (A)

A. Section 1 : nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Ces zones cultivées (notamment en vignes A.O.C.), qui occupent encore une large partie du territoire communal sont importantes pour l'équilibre de l'activité agricole locale mais aussi pour la préservation de l'identité rurale de la commune et de sa qualité de vie. Elles ont donc été naturellement protégées de l'urbanisation, avec une interdiction de bâtir à l'exception des constructions et ouvrages nécessaires à l'exploitation agricole et de la restauration avec changement de destination de certaines granges ou cabanons qui présentent à la fois un intérêt patrimonial et sont proches des réseaux d'eau potable et d'électricité.

B. Section 2 : Conditions de l'utilisation du sol

1. *ARTICLES 3 ET 4*

Les articles 3 et 4 traduisent simplement l'obligation, pour toute occupation du sol le nécessitant le raccordement aux réseaux de voirie, d'eau potable et d'électricité.

2. *ARTICLES 5 A 14*

Ces articles revêtent un intérêt limité en zone agricole, vouée à très peu s'urbaniser. On a toutefois reproduit les règles définies pour la zone U aux articles 6 et 7, par souci de cohérence du règlement et partant du principe que les logements de fonction en zone agricole n'ont pas de raison d'être soumis à un régime différent des logements construits en zone U.

Compte tenu de la différence évidente entre bâtiments techniques agricoles et habitations, une réglementation différente s'applique. Cette différence concerne les articles A 10, A 11 et A 13.

3. *ARTICLE A 10*

Au regard des spécificités liées aux gabarits de certains équipements et bâtiments agricoles, la hauteur maximale autorisée n'a pas été définie.

4. ARTICLES A 11 ET A 13

Une réglementation différente de l'aspect extérieur a aussi été mise en place à l'article A 11. Elle permet d'éviter les cicatrices potentielles dans le paysage qui pourraient découler de l'implantation de bâtiments agricoles trop standards, tout en évitant de définir des prescriptions économiquement trop difficiles à respecter. L'article 13 complète les exigences pour les bâtiments agricoles en imposant leur accompagnement par des haies végétales. Ces prescriptions visent à concilier préservation du paysage et activité agricole.

VII. LES ZONES NATURELLES

A. La Zone N

La zone naturelle N est avant tout une zone de protection, où la constructibilité n'est possible que de manière très ponctuelle, dans un souci de préservation des sites naturels et des secteurs présentant un intérêt environnemental marqué. Le réglement traduit cette protection par des conditions trés restrictives d'occupation du sol aux articles N1 et N2.

B. Le secteur Nh

Certains secteurs bâtis ont dû également être classés en zone naturelle (secteur Nh). Ce secteur permet une évolution du bâti existant sans toutefois créer de point d'ancrage pour l'urbanisation dans des zones notoirement agricoles ou naturelles. Ce classement (à la différence d'un classement en zone A), permet aux habitations non liées à une activité agricole de pouvoir s'agrandir et de disposer d'annexes.

Les limitations administratives à l'occupation du sol sont donc restrictives et ne tolèrent pas la création de logements neufs nouveaux aux articles 1 et 2, (à cause des contraintes paysagères, environnementales ou techniques (réseaux)). Ces limitations fortes relativisent la portée des autres règles d'occupation du sol en zone N, puisque ces dernières s'appliquent uniquement sur du bâti existant ou à la création d'annexes. Les articles 3 à 14 visent à encadrer par des règles génériques ces extensions de bâtiments existants ou ces créations d'annexes.

L'article N 11 a défini des prescriptions architecturales pour la restauration des bâtiments anciens, à l'instar de ce qui a été produit pour le secteur Ua.

INCIDENCES DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE SA PRESERVATION ET DE SA MISE EN VALEUR

L'environnement regroupe plusieurs dimensions. Si la notion d'espace naturel et agricole vient spontanément à l'esprit, il ne peut se réduire à cette seule dimension. L'environnement, la qualité de vie qui lui est associée, s'exprime aussi sur un plan économique et social.

La préservation de l'environnement au sens large, repose donc sur des mesures de protection de la faune et la flore, mais aussi sur la définition d'une problématique de maintien des équilibres, entre les espaces naturels, l'agriculture, l'activité économique et l'habitat. A Allan, cette notion d'équilibre est fondamentale car elle est garante de la position de la commune, qui proche de Montélimar, pourrait facilement basculer vers une transformation en « commune dortoir », à l'espace bâti banalisé. L'affirmation trop poussée et mal contrôlée de l'habitat résidentiel conduirait inévitablement à une altération de l'environnement au sens large. De ce point de vue, sa préservation et sa mise en valeur reposent sur la protection des espaces les plus sensibles (et notamment ceux mis en évidence dans le volet environnemental), mais aussi sur la préservation des équilibres entre habitat, vie économique, agriculture, environnement naturel.

I. MESURES DE PROTECTION DIRECTES DEFINIES PAR LE P.L.U.

Le P.L.U. a orienté le développement urbain en évitant soigneusement les secteurs identifiés comme possédant un intérêt faunistique et/ou floristique particulier mis en évidence par l'étude environnementale. Ces secteurs ont été classés en zone N inconstructible :

- les Z.N.I.E.F.F.
- les bandes et les massifs boisés,
- les espaces de transition, présentant une diversité faunistique et floristique plus importante, du fait de leur position géographique de transition.

Ces secteurs sont de toute manière, dans leur plus grande partie, impropres à l'urbanisation (éloignement des réseaux, trop pentus...). L'incidence du P.L.U. sur l'environnement naturel sera trés faible et ne portera en aucune manière préjudice aux équilibres des secteurs à préserver : les plus grandes zones constructibles, au Sud du village, anciennement agricoles, aujourd'hui pour l'essentiel en prés, ne présentent pas d'intérêt environnemental particulier et ailleurs dans la commune, les zones à bâtir sont restées de très faible emprise, dans ses secteurs de prés, parfois de culture (mais très rarement) et jamais dans les espaces boisés.

II. MESURES DE PRESERVATION DES EQUILIBRES ET DE MISE EN VALEUR

A. Les zones AU

Elles, traduisent, au moyen de leur connexion cohérente avec le village, de leur organisation et de leur mixité dans les formes d'habitat, la volonté de maintien des équilibres, en renforçant le chef-lieu d'un point de vue démographique et paysager.

B. La zone d'activités

De faible superficie, proche de la ligne T.G.V., elle vise à maintenir et à renforcer le tissu économique de la commune, parallèlement au développement de l'habitat, en offrant essentiellement des opportunités d'agrandissement pour les artisans déjà implantés dans la commune.

C. Les prescriptions architecturales et paysagères (art. 11 et 13) des règlements de zones

Leur objectif est de préserver le cadre de vie, en protégeant le tissu dense et ancien du village, à forte valeur patrimoniale et de définir un cadre paysager pour les futures zones d'habitat, qui respecte « l'esprit de la commune » en luttant contre la « banalisation » de l'espace bâti.