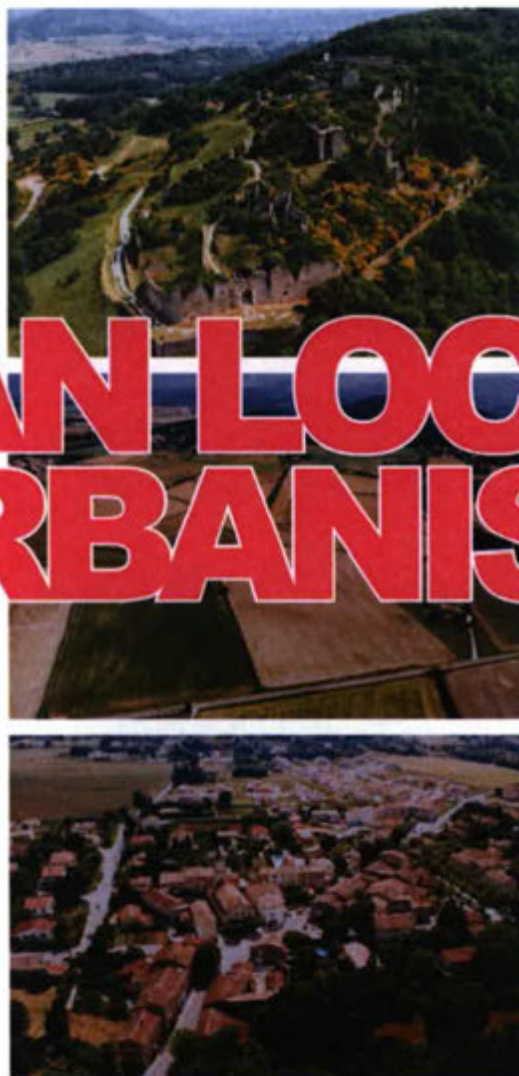


Département de la Drôme

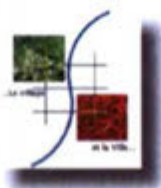
ALLAN

PLAN LOCAL D'URBANISME



**Approbation
Juin 2007**

**II Projet d'Aménagement et de
Développement Durable**



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

Allan, commune périphérique à Montélimar , a conservé une vocation agricole, (viticulture, arboriculture, production de semences). Elle se trouve dans une situation géographique de transition entre la riche vallée du Rhône et l'espace naturel du plateau des Claves. Cette double appartenance à la vallée du Rhône et aux contreforts des Claves, mais aussi le tracé de la ligne TGV et de l'Autoroute A7, qui sillonnent du Nord au Sud son territoire ont forgé l'identité économique, humaine et spatiale d'Allan.

Le caractère résidentiel d'Allan s'est développé "naturellement", par la conjonction entre proximité des grandes infrastructures routières, proximité des services et fonctions urbaines du pôle montilien, cadre de vie rural prisé. Allan est donc attractive. Elle est un lieu de résidence recherché, sans doute durablement.

Organisation du document :

Après l'énoncé des bases du projet communal, seront présentées les orientations choisies par la commune pour son développement.

Pour chaque orientation, on a d'abord :

Rappelé les principaux éléments de diagnostic (pour appréhender l'intégralité du diagnostic, on pourra se reporter au rapport de présentation),

Enoncé les objectifs et orientations de la commune, notamment au regard du diagnostic,

Défini les moyens mis en œuvre dans le P.L.U. pour atteindre ces objectifs.



Orientations générales retenues pour l'ensemble de la commune



Pour son P.L.U., la commune a formulé plusieurs objectifs fondamentaux :

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

Affirmation d'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 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.)

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,

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'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.



Rappel des principaux éléments de diagnostic



La Place du Temple aménagée récemment



La rue principale et son café, hôtel, restaurant

LE COMMERCE AU VILLAGE

Le village dispose de commerces de proximité, renforcés par la création de bâtiments accueillant des professions médicales (aménagement récent de la place du temple). Globalement, l'offre commerciale reste toutefois faible et de "dépannage".

L'ARTISANAT

Quelques artisans sont basés sur la commune mais le tissu artisanal reste peu étoffé.



L'AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE A7

Cette aire d'autoroute, la plus fréquentée d'Europe, accueille plusieurs commerces, hôtels et restaurants, qui fonctionnent directement et uniquement avec l'autoroute. Si géographiquement, cette aire de service est implantée à Allan, elle n'a pas de relation économique directe avec la commune.

Objectifs

L'INDUSTRIE ET L'ARTISANAT

La commune a souhaité orienter son développement autour du renforcement de la centralité du chef-lieu et préserver son identité rurale, qui s'appuie avant tout sur la pérennité de l'agriculture. Dans ce cadre, les enjeux de développement industriel et artisanal restent limités. L'objectif est surtout de permettre l'agrandissement des structures existantes et d'offrir quelques opportunités de développement à l'artisanat local et au secteur tertiaire (professions libérales ou autres).

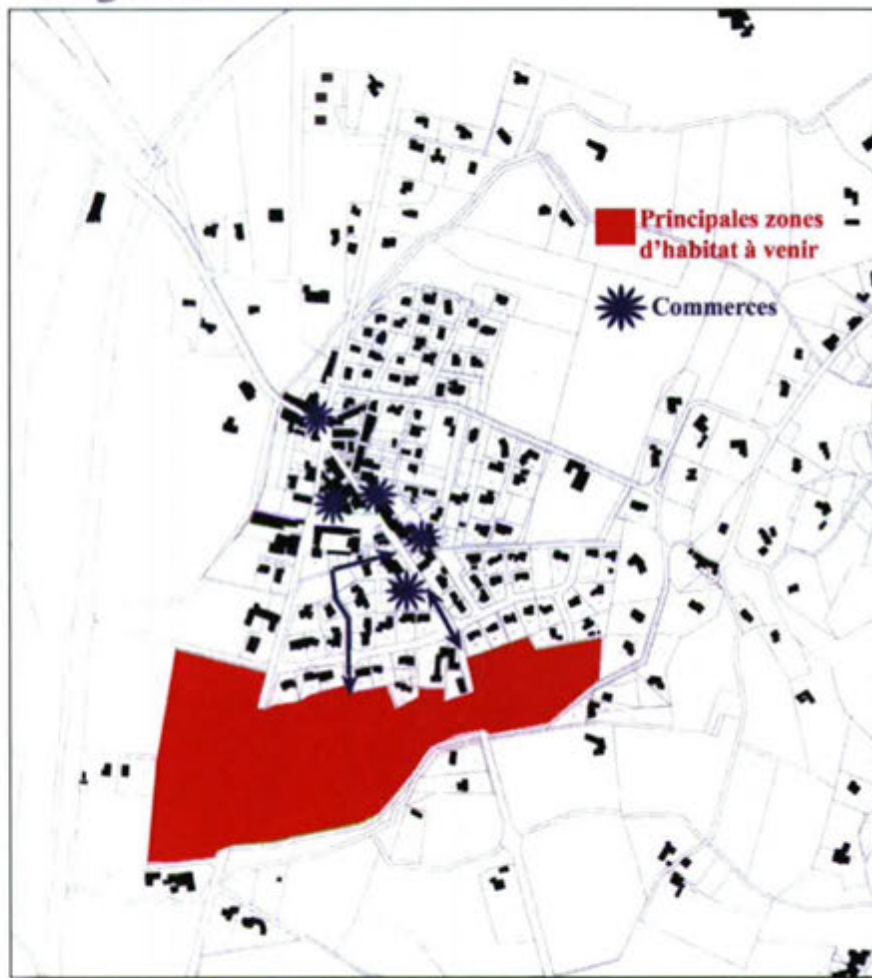
L'AIRE DE SERVICE DE L'AUTOROUTE A7

Il s'agit de permettre, dans son emprise actuelle l'ensemble des occupations du sol nécessaires à son développement (commerces, services, équipements...)

LE COMMERCE ET LES SERVICES AU VILLAGE

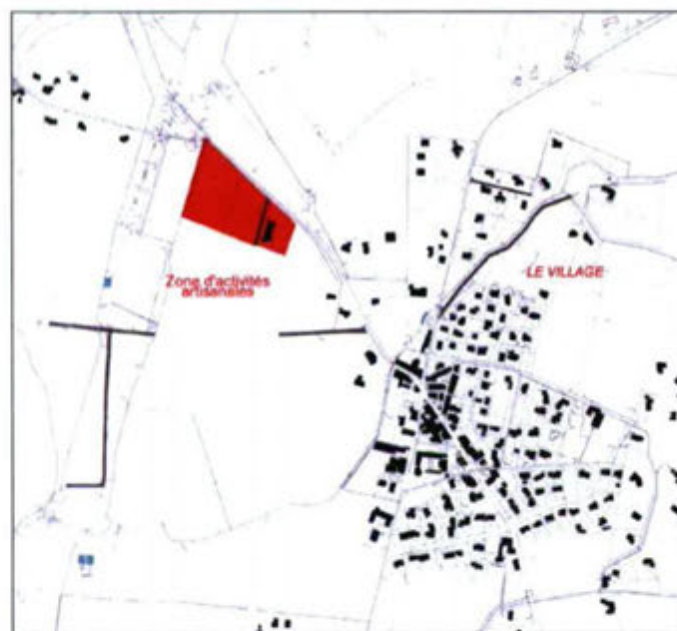
Il s'agit de maintenir et renforcer les commerces de proximité et les services au village, de manière à renforcer la centralité de ce dernier.

Moyens



L'urbanisation à venir, pour l'essentiel située pour environ 40% dans le prolongement-Sud du village (les 60% restants se trouvant aux abords du village et autour des hameaux pour l'essentiel), bénéficiera de liens directs et faciles avec le centre, où sont localisés les services et commerces. Cette proximité favorisera le fonctionnement du commerce local.

Les activités de services et de commerces, non nuisantes pour l'habitat, sont autorisées dans les zones constructibles. On a favorisé ainsi la mixité du tissu urbain et ménagé des possibilités de diversification de l'offre en services au sein des zones d'habitat



Une petite zone d'activité a été créée à proximité de la déviation, dans le prolongement d'un bâtiment artisanal existant. Elle pourra accueillir quelques artisans locaux dont l'implantation au sein des zones d'habitat pourrait poser des problèmes de conflits de voisinage.

Rappel des principaux éléments de diagnostic

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

La plaine agricole occupe la majeure partie de l'espace communal. Y cohabitent vignes et parcelles de céréales, avec plusieurs vergers, notamment à proximité du bois de Ferrotin.

A moyen terme, avec une agriculture organisée en grandes exploitations, un parcellaire adapté à la mécanisation (notamment grâce au remembrement), de grandes surfaces en A.O.C. « Coteaux du Tricastin » et grâce au réseau d'irrigation, l'activité agricole sera pérenne à Allan.

L'élevage est très peu présent et le hameau du Mège concentre la quasi-totalité des poulaillers répertoriés dans la commune.



La plaine et ses grandes parcelles rectangulaires qui quadrillent l'espace



Une zone d'habitat "plantée" au milieu de l'espace agricole : son extension heurterait de front la logique de préservation des grandes unités agricoles

Objectifs

Il s'agit :

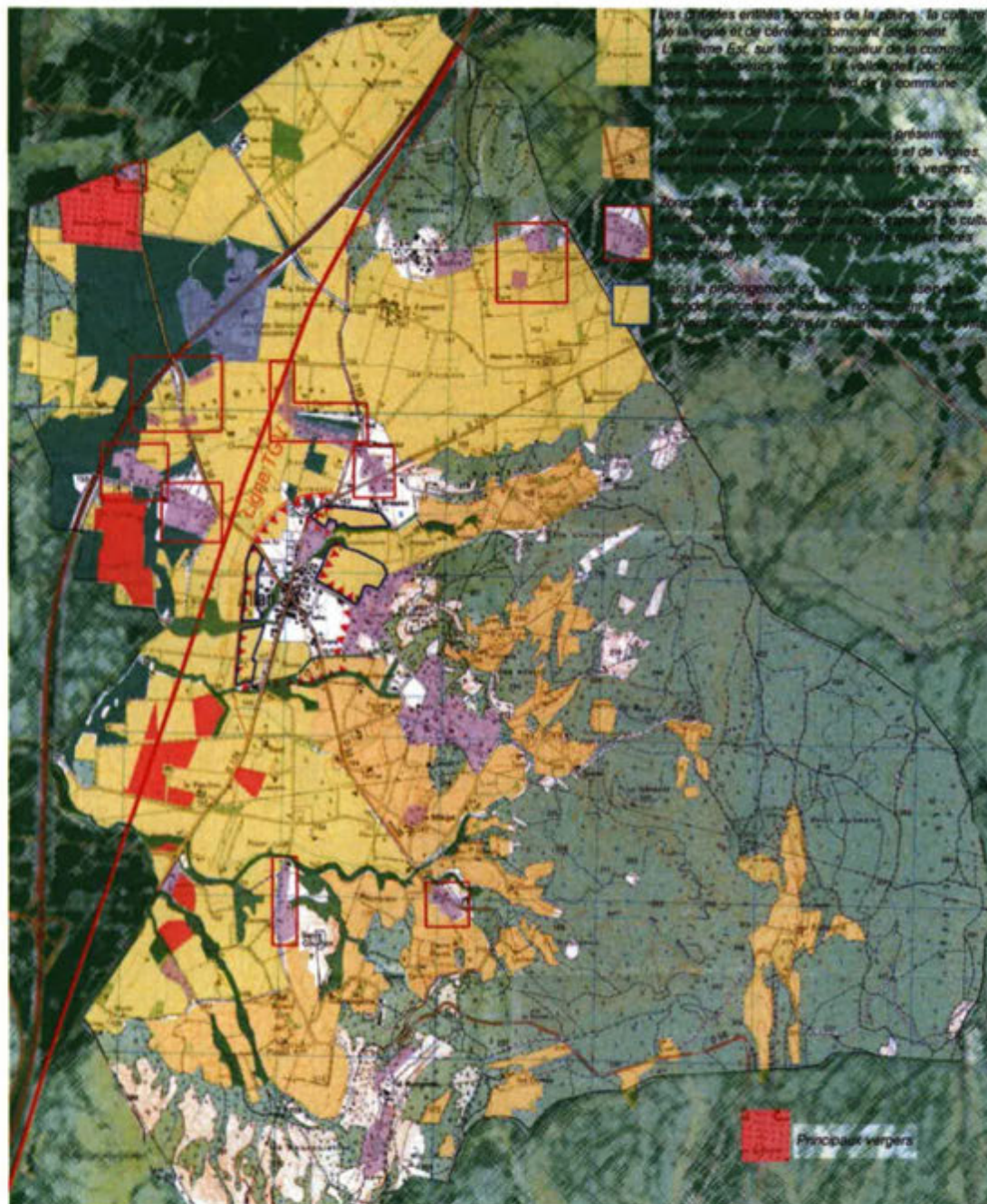
De soustraire à la pression foncière les meilleures terres A.O.C. et les grands tenements agricoles de la plaine.

D'éviter les conflits d'usages entre habitat et agriculture.



Maintenir les unités agricoles

C'est une condition majeure de l'équilibre économique à long terme d'Allan



Sur la base de la cartographie identifiant les zones agricoles principales, le P.L.U. a protégé du développement urbain les secteurs importants pour l'activité agricole, en particulier les zones A.O.C. les plus intéressantes. Il en résulte une lecture simple et claire de la destination des espaces.

Les secteurs du développement urbain créés par le P.L.U. se situent en stricte continuité de zones déjà bâties. Les unités foncières visées sont suffisamment morcelées pour ne pas réduire de manière significative la surface utile de telle ou telle exploitation agricole.

Les zones constructibles du P.O.S. créées au sein des espaces agricoles ont soit été reclassées en zone N, sans extension de leur périmètre, soit reclassées en zone U, avec des extensions très mineures (Les Bruyères, La Blachette, Loginas, Serre de Courent). Globalement, le P.L.U. n'a pas prélevé de nouvelles terres dans les grands espaces agricoles. Si la principale extension de l'urbanisation, au Sud du village, se situe sur des terrains en prés, avec quelques rangées de vignes, le devenir urbain de ces terrains est logique au regard de la politique de développement définie par la commune, à savoir une urbanisation dans la continuité du village. Indirectement, ce choix préserve le mitage des espaces agricoles les plus importants.

Rappel des principaux éléments de diagnostic

La commune est très peu concernée par des zones de protections « officielles », de type Zones d'Intérêt Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.) ou des zones Natura 2000.

Une seule Z.N.I.E.F.F. est présente sur le territoire communal, à Aubagne, hors secteurs à enjeux urbains. Il s'agit d'une réserve d'eau artificielle, de faible superficie et souvent à sec.

Les espaces naturels majeurs sont le massif boisé à l'Est, qui s'étend jusqu'au plateau des Claves et sur la colline de Montceau au Nord, dominé par les taillis de chênes verts et le bois de Ferrotin en limite Ouest de la commune, dans la plaine alluviale du Rhône.

Plusieurs bandes boisées, qui accompagnent les ruisseaux non permanents, traversent la plaine en faisant la liaison entre le coteau des Claves et le bois de Ferrotin.

Un espace mixte à la transition entre l'écosystème propre au massif boisé des Claves et la plaine agricole occupe une grande partie des coteaux, sur un axe Nord Sud. Cet espace mixte (alternance de bois et de cultures, en coteau), présente une biodiversité plus importante du fait de sa situation de transition.

Les espaces bâtis de coteau, actuellement non desservis par le réseau d'eaux usées, présentent des sols très peu aptes, voire inaptes à l'assainissement non collectif, avec des rejets en milieux naturels.

Objectifs

Protéger les espaces naturels identifiés comme présentant un intérêt spécifique (Colline de Montceau, Bois du Ferrotin, coteau et plateau des Claves, Z.N.I.E.F.F.)

Pérenniser les zones de passage de la faune terrestre qui circule entre le plateau des Claves et la plaine (et notamment le bois de Ferrotin)

Limiter au maximum les rejets d'eaux usées dans les milieux naturels, en particulier dans les secteurs non desservis par le réseau et présentant de mauvaises aptitudes à l'assainissement non collectif

Préserver de l'urbanisation les zones d'interface, pour maintenir leur diversité.



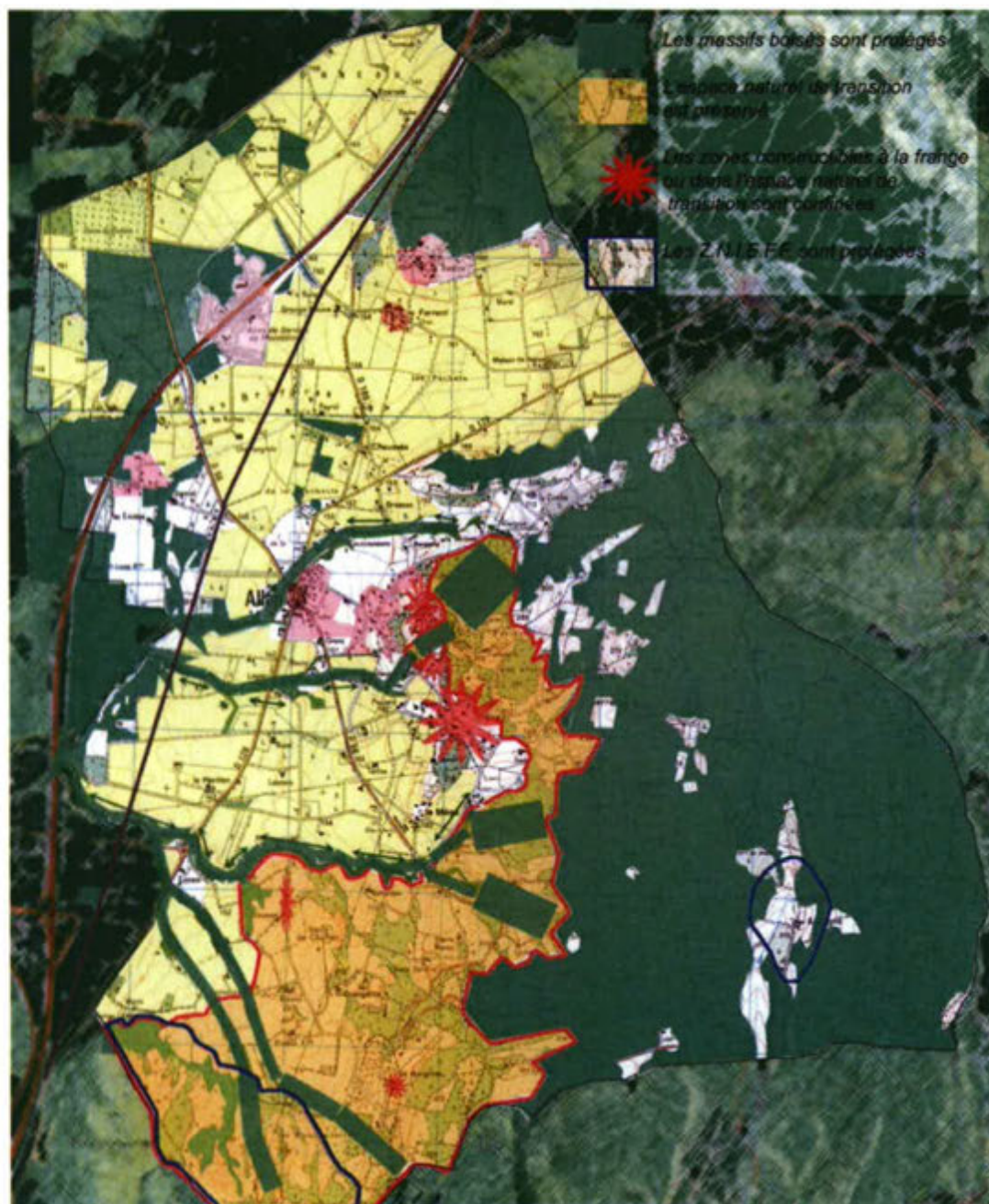
Au milieu des Chênes verts, la Z.N.I.E.F.F. d'Aubagne. Le plan d'eau se cache entre les arbres, dans le bosquet au premier plan.



L'espace mixte de coteau : l'alternance de bandes boisées, de pentes et de cultures y a favorisé la biodiversité



Le bois de Ferrotin, principal refuge pour la faune dans la plaine. Les vergers qui lui sont attenants constituent une source de nourriture pour l'avifaune



Moyens

Classement en zone naturelle de la retenue d'eau qui a fait l'objet d'une Z.N.I.E.F.F. de type 1 et classement en zone agricole de ses abords.

Les massifs de chênes de l'étage collinéen et du plateau des Claves, le bois du Ferrotin à l'Ouest ont été classés en Espaces Boisés à Conserver au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme. Tout défrichement y est interdit (coupe de plus de 4 hectares) et la destination forestière des sols devra obligatoirement être maintenue.

Les bandes boisées qui assurent le lien entre le bois des Claves, la colline de Montceau et le bois du Ferrotin ont été protégées.

Dans l'espace mixte, siège de plusieurs zones constructibles, il a été décidé de ne pas accroître la densité du bâti (actuellement faible), ni d'étendre de manière sensible les zones constructibles. Ce choix permettra par ailleurs de ne pas aggraver les rejets en milieu naturel, dans des sols peu aptes à l'épuration.

Rappel des principaux éléments de diagnostic

Allan, commune de la rive Est 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 ».

Deux unités principales de paysages caractérisent le territoire communal :

la plaine alluviale et le vallon des Pêchers (vers Espeluche)

Agricoles, avec un paysage très ouvert. La plaine est parcourue par des bandes boisées et des haies qui structurent l'ensemble. Les grandes infrastructures de transport ont créé des ruptures visuelles.

L'étage collinéen

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.

L'ensemble forme "Le grand paysage"



La plaine agricole



L'amorce de l'étage collinéen



Des chênes au bord d'un chemin

Objectifs

Pérenniser les grands ensembles qui composent le paysage d'Allan :

boisements et reliefs, plaine agricole, espaces non-bâti, rivières et ripisylves.

Il est nécessaire de reconnaître et de préserver les grands ensembles du paysage pour maîtriser l'évolution urbaine et assurer une qualité de vie qui demeure un facteur d'harmonie sociale, de croissance économique.

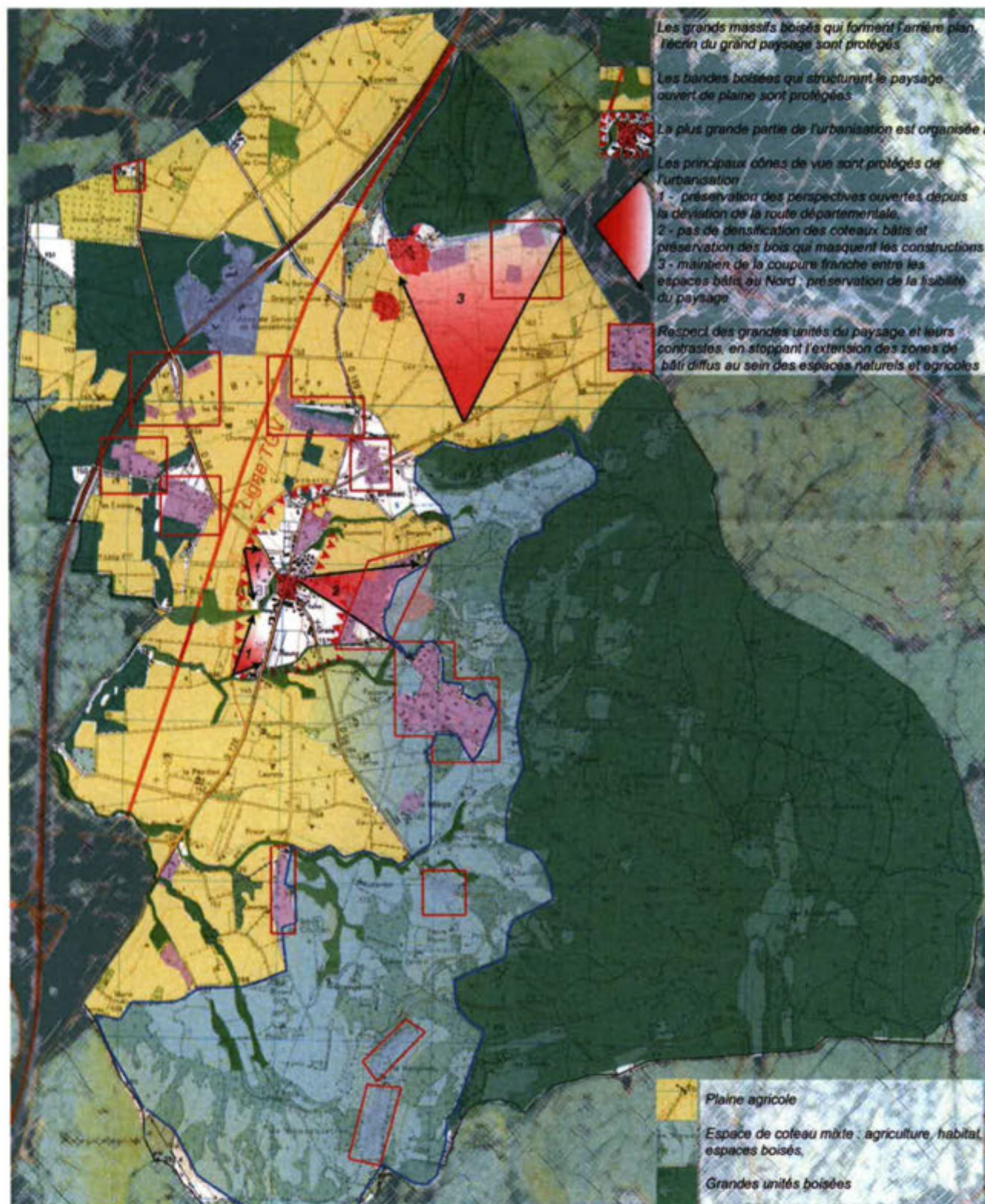
Renforcer la logique du paysage d'ensemble et sa composition claire : le village dense, les espaces agricoles ouverts alentours, l'écrin boisé en arrière plan, la trame verte formée par les haies agricoles et les bandes boisées naturelles dans la plaine.

Respecter les grandes unités du paysage et leurs contrastes, en stoppant l'extension des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles



La notion de patrimoine s'est récemment élargie, prenant en compte le(s) paysage(s). Cela révèle notre "nouvel" attachement à notre environnement naturel.

Moyens



Moyens

Les grands massifs boisés qui forment l'arrière plan, l'écrin du grand paysage sont protégés

Le mitage des espaces agricoles ouverts est stoppé

Les bandes boisées qui structurent le paysage ouvert de plaine sont protégées

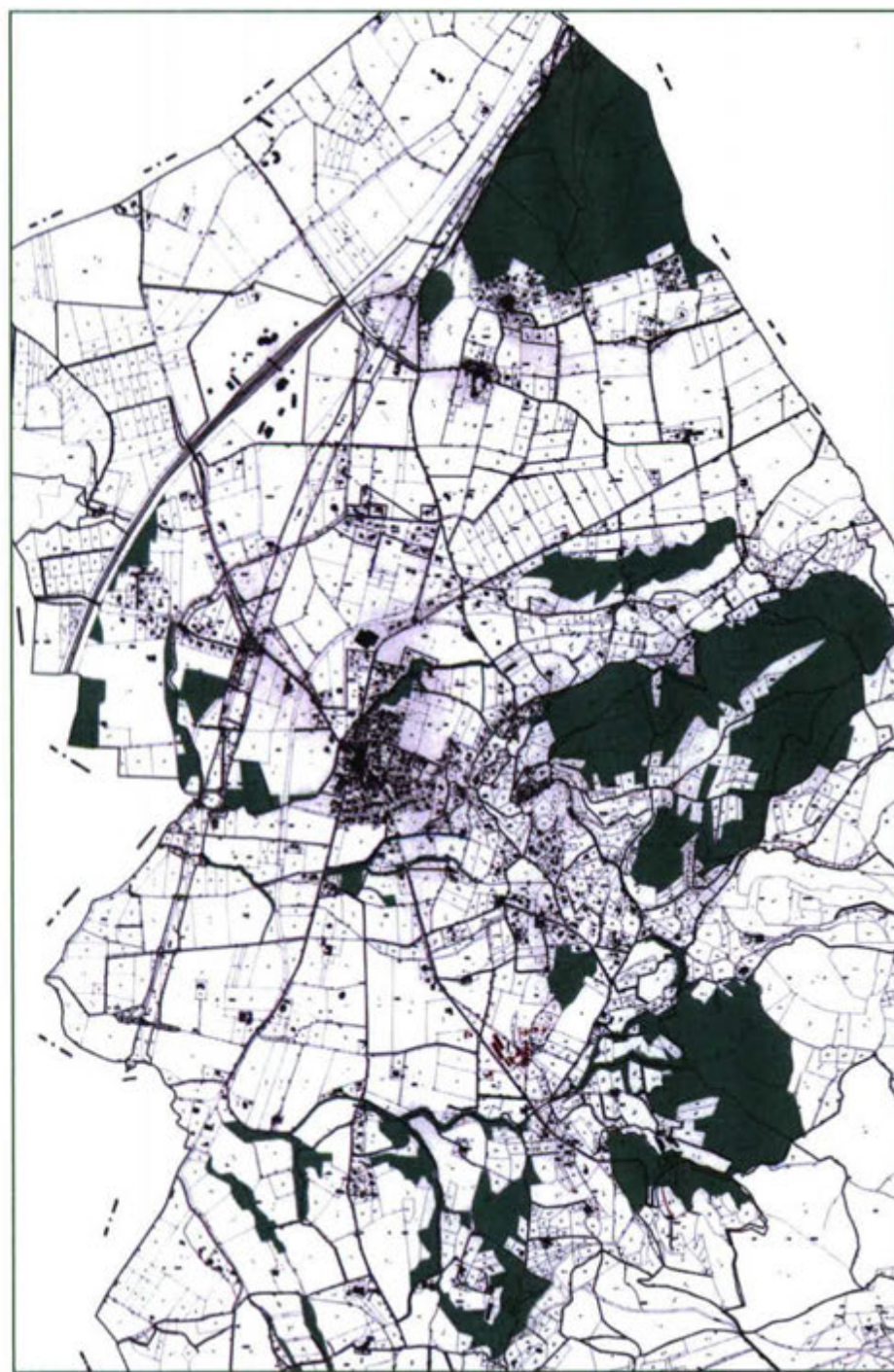
La plus grande partie de l'urbanisation est organisée autour du village, par des opérations relativement denses : renforcement du contraste entre le village et les espaces agricoles alentours

Les principaux cônes de vue sont protégés de l'urbanisation :
1 préservation des perspectives ouvertes depuis la déviation de la route départementale,
2 pas de densification des coteaux bâtis et préservation des bois qui masquent les constructions
3 maintien de la coupure franche entre les espaces bâtis au Nord : préservation de la lisibilité du paysage

Respect des grandes unités du paysage et leurs contrastes, par l'arrêt de l'extension des zones de bâti diffus au sein des espaces naturels et agricoles



Moyens



Les bandes boisées de proximité, qui participent à la structure du paysage "vécu", sont protégées

Rappel des principaux éléments de diagnostic

L'espace bâti se compose:

d'un village historique, implanté sur les hauteurs, aujourd'hui en ruines,

du village actuel, implanté à la croisée des deux routes départementales. De faible emprise, il présente un caractère bâti dense, avec une architecture datant du XIX^{ème} siècle. Il a été récemment agrandi avec l'implantation de lotissements au Sud

de hameaux anciens disséminés. Ces hameaux présentent un petit noyau de constructions antérieures au XIX^{ème} siècle, accompagnées à leur périphérie de quelques constructions récentes

de zones d'habitat diffus, développées dans la plaine agricole et les coteaux. Elles sont composées en majorité de maisons individuelles assez récentes, mais aussi d'anciennes fermes transformées pour la plupart en résidences. Ces fermes font partie du patrimoine architectural d'Allan.



Objectifs

Protéger et valoriser la structure bâtie et l'architecture du village dans ses composantes les plus importantes : densité, relation à la rue (alignement des constructions), caractère architectural : pierres apparentes ou enduit à la chaux, toitures en tuiles rondes, génoises,...



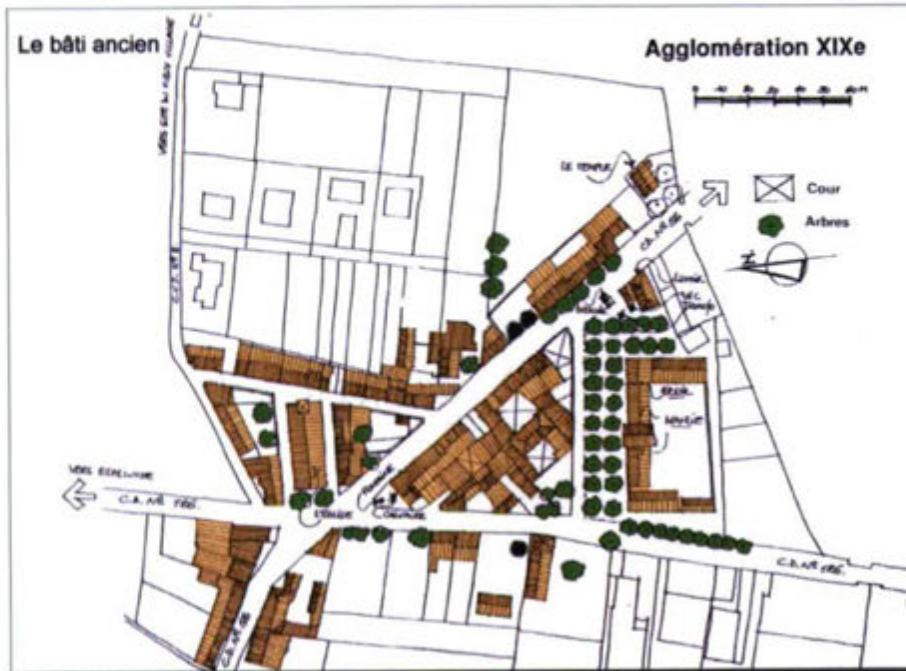
Produire un espace bâti dans la continuité du village, qui fasse "corps" avec ce dernier et en constitue le "prolongement naturel".



Protéger le bâti traditionnel des hameaux



Moyens



REGLES DE CONSTRUCTION

Définition de règles architecturales strictes pour la construction en neuf et la réhabilitation du bâti existant dans le village,

Définition de règles d'implantation dans le village permettant la préservation de la forme urbaine et notamment les principaux alignements dans le village,

Définition de règles architecturales évitant les « dérapages » dans les zones résidentielles (toitures à un pan, couleurs d'enduits criardes...)

Autour du village, définition des zones constructibles dont le règlement favorisera l'émergence d'un tissu urbain qui formera un ensemble cohérent.

LOCALISATION DES ZONES CONSTRUCTIBLES

L'extension des zones constructibles éparses, qui ont mité le paysage est stoppée. Même si certaines de ces zones ont gardé une petite capacité à bâtir, l'essentiel de l'urbanisation à venir sera recentrée autour du village, dans un souci de lisibilité du paysage et de renforcement des contrastes.

PRESERVATION DU BATI TRADITIONNEL DIFFUS

Les fermes disséminées dans l'espace agricole sont protégées par un règlement qui impose de respecter leur cachet architectural en cas d'aménagement ou d'extension notamment.

En profitant de l'urbanisation au Sud, les entrées de village seront traitées, pour améliorer les perceptions visuelles et marquer clairement l'entrée dans l'espace urbain.

Au sein des opérations d'ensemble, est imposée une structure urbaine qui hiérarchise les voies, qui diversifie les formes bâties et évite l'apparition d'un tissu urbain fermé par les clôtures.

LE RENFORCEMENT DE LA CENTRALITE DU VILLAGE



L'extension de l'urbanisation s'arrête au niveau des bandes boisées qui marquent la fin de l'espace de proximité du village. L'urbanisation à venir s'inscrit donc dans la continuité de l'existant. La proximité entre urbanisation nouvelle et les services du centre, les accès faciles via un réseau de voiries étoffé assurera un lien socio-économique fort entre habitat à venir et services et commerces du centre



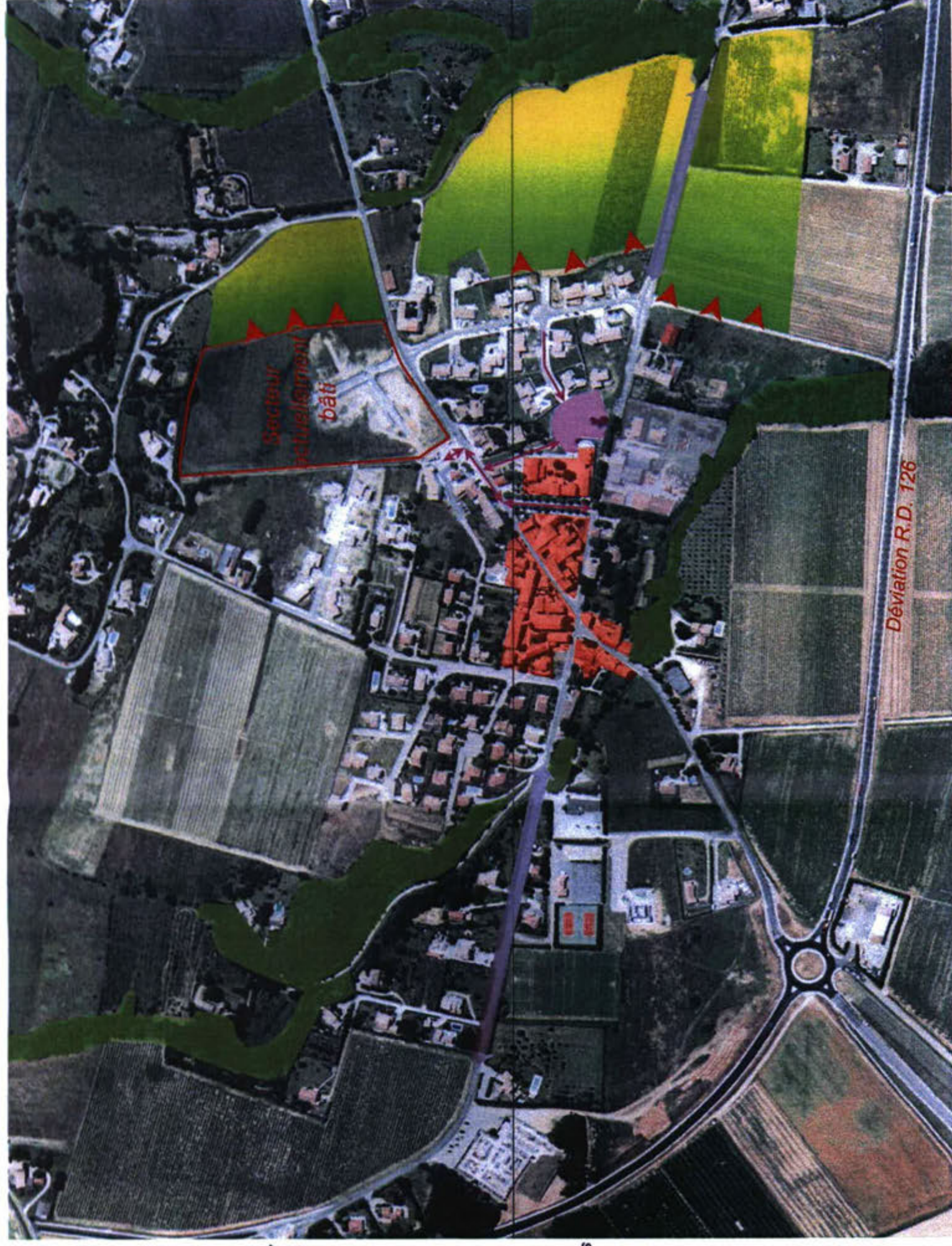
Noyau bâti initial : La structure bâtie dense et le caractère architectural constituent des éléments majeurs de la centralité : les règles de la zone Ua, en pérennisant ces caractéristiques, participent à l'affirmation du village en tant qu'espace central



Entrées de village : l'urbanisation du Sud du village permettra d'affirmer l'espace urbain en le structurant



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 paraît évidente.



Rappel des principaux éléments de diagnostic

Dans une première phase d'urbanisation, des maisons d'habitation esseulées se sont développées au gré des opportunités foncières dans la plaine agricole et les coteaux. Il en a résulté une profusion de secteurs d'habitat, développés le long des chemins ruraux et qui ont entamé les unités agricoles. Ces secteurs « éloignés du village » fonctionnent « peu avec lui ».

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 deuxième temps, 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'urbanisation récente a renoué avec une logique de développement dense et de liaison fonctionnelle entre les quartiers créés. En ce sens elle marque un réel progrès par rapport à l'urbanisation éparse développée dans les années 80.

L'étape suivante sera de produire du tissu urbain, car si la liaison fonctionnelle a été retrouvée, la réplique sur un modèle similaire des lotissements présente plusieurs inconvénients visibles :

- l'absence de véritable point de repères, par la trop grande homogénéité du tissu urbain créé,
- l'absence du rapport à la rue des constructions récentes : elles tournent le dos aux voies créées en s'isolant par de hauts murs de clôture. En se coupant ainsi de la rue, l'ensemble « manque de vie »,
- le manque de cohérence entre la rue et la typologie bâtie qui l'accompagne : sur les rues principales, menant au village, avec en perspective une plus grande diversité de l'habitat, il serait logique de favoriser une densité plus forte pour souligner la rue et éviter les murs de clôture.

Objectifs

Renforcer la centralité du village, diversifier l'habitat, renforcer la densité, dans le sens d'une mixité et d'une extension équilibrée du village pour éviter une dérive vers le « tout résidentiel »

Dégager une cohérence entre le secteur existant de services publics (écoles, mairie, commerces) et les zones d'habitat .

C'est pourquoi, il est nécessaire de réfléchir à la possibilité de produire ponctuellement de la densité, car entériner la fonctionnalisation de l'espace, qui court-circuite le village revient à accepter la mort de la commune en tant qu'espace de vie sociale. Il est donc nécessaire, en cohérence avec le mode d'implantation initial du village et avec les opérations d'aménagement récentes (sur la place du Temple notamment), de réfléchir à un prolongement de la logique actuelle de création d'opérations d'ensemble, en leur donnant une dimension « villageoise », c'est à dire en favorisant le dialogue entre bâti et espaces publics. Le premier moyen d'arriver à cela est d'y définir une véritable centralité.

Traditionnellement, cette centralité passe par plusieurs éléments :

- **la présence sur un même site de services et commerces,**
- **la densité des constructions,**
- **l'accessibilité simple et rapide à ces services et commerces, si possible à pied,**
- **la conjonction de ces 3 principaux éléments.**

Si le renforcement de la centralité du village apparaît comme un objectif prioritaire, il ne s'agit pas pour autant de délaisser les hameaux, composante historique de l'espace bâti de la commune. Parallèlement au développement du village, une capacité d'accueil sera définie pour les hameaux.

Moyens

Création de zones urbanisables sous forme d'opérations d'ensemble en continuité des quartiers récents, au Sud du village,

Définition de règles, au travers des orientations d'aménagement et du règlement du P.L.U. qui assureront le maillage viaire des opérations à venir avec le réseau du village, y compris par des modes de transport « doux » (bicyclette, marche à pied).

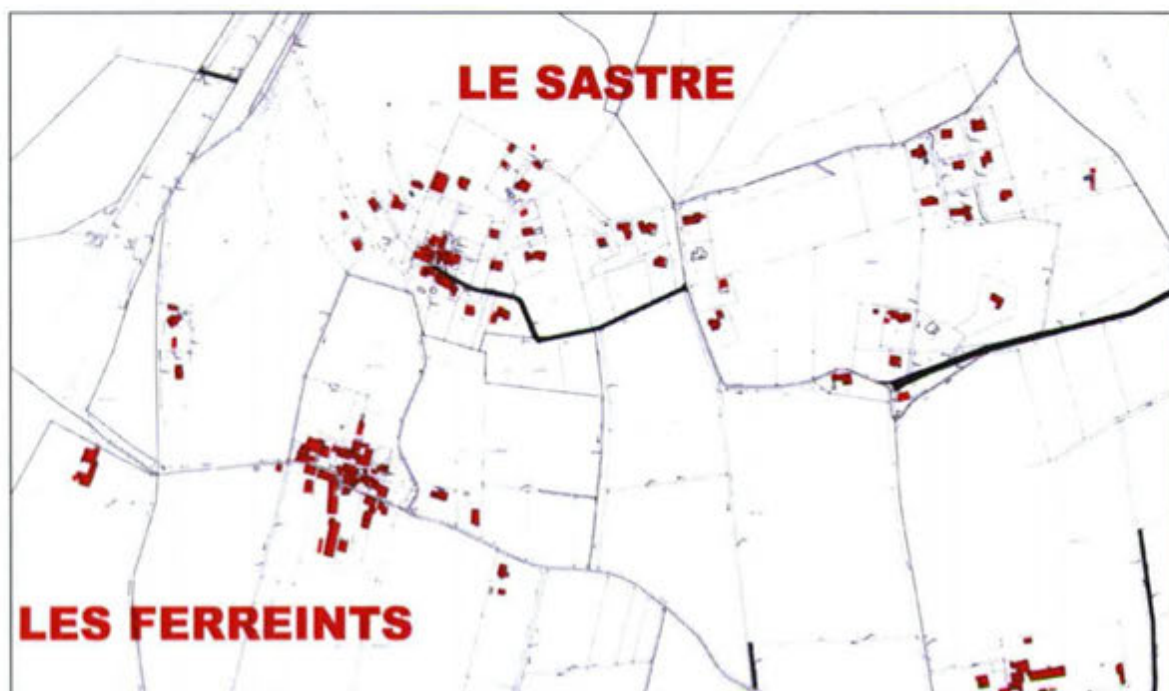
Au sein des opérations d'ensemble, hiérarchisation des voies, avec création de rues principales, le long desquelles le bâti présentera une structure plus dense (maisons jumelées par exemple),

Traitement des entrées de village au Sud, pour leur donner un caractère d'avenue au sens étymologique du terme, c'est-à-dire « qui mène au village », en constituant une entrée marquée clairement.

CENTRALITE ET HAMEAUX

ALLAN

Situation



Si les hameaux historiques présentent un espace bâti nettement moins développé que celui du village actuel, cette différence n'est finalement que récente et due aux opérations d'aménagement et aux lotissements réalisés dans les années quatre vingt dix. Il y a peu, la hiérarchie assez évidente aujourd'hui, entre les hameaux d'une part et le village d'autre part était beaucoup moins marquée.

CENTRALITE ET HAMEAUX

ALLAN

Objectifs

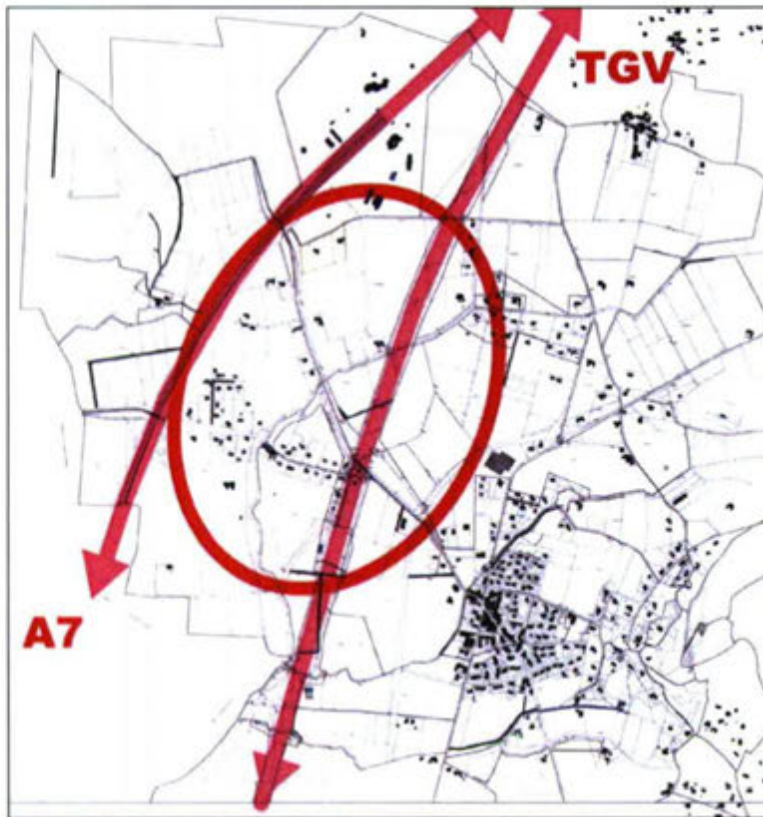
Au regard de l'historique du développement urbain de la commune, l'extension des hameaux dégage une certaine logique et présente une réelle légitimité. La commune souhaite, parallèlement au développement cohérent du village, maintenir une capacité à bâtir autour des hameaux anciens. Il s'agit aussi de préserver l'intérêt patrimonial de leurs noyaux denses.

Moyens

Si un peu plus de la moitié de la capacité à bâtir dégagée par le P.L.U. se situe dans le prolongement du village, pour les raisons déjà explicitées, de protection de l'agriculture, d'utilisation optimale des réseaux existants, de densité, de limitation des déplacements..., le P.L.U. n'a toutefois pas pour objectif de mettre les hameaux historiques « au ban » du développement.

C'est pourquoi, dans le P.L.U. une capacité à bâtir a été maintenue autour de chacun d'entre eux et de nouvelles règles de protection de leur noyau ancien ont été définies.

La centralité voulue pour le village ne signifie donc pas implicitement le renoncement à un développement des hameaux, même si dans le cadre du P.L.U., il reste mesuré, à cause de motifs techniques : absence de réseau d'assainissement, chemins étroits...mais aussi d'enjeux paysagers, notamment aux Ferreints et au Sastre.



La commune comprend des secteurs bâtis, éloignés du village et situés entre l'autoroute et la ligne T.G.V. (Les Bruyères, La Blachette). Ces secteurs subissent des nuisances sonores et dans un souci de salubrité publique, il ne serait pas cohérent d'augmenter la population soumise à ces nuisances. Par ailleurs, le doublement de l'A7, malgré l'absence de projet véritablement établi, pourrait voir le jour. Il serait donc peu cohérent d'agrandir des zones constructibles sur des secteurs qui potentiellement pourraient constituer le terrain d'assiette de l'élargissement de l'autoroute. En outre, ces zones bâties étant situées dans des secteurs qui ne fonctionnent pas ou peu avec le village, leur développement n'irait pas dans le sens du renforcement de la centralité du village. S'ils devaient s'étendre, ils occuperaient aussi des terrains actuellement cultivés, ce qui irait à contre-sens du souhait de préserver l'activité agricole. Il a donc été décidé de ne pas développer l'urbanisation dans ces secteurs.

Rappel des principaux éléments de diagnostic

Allan, par le cadre de vie rural qu'elle propose et par sa proximité avec le pôle montilien et les grandes infrastructures de transport de la vallée du Rhône qui la traversent a connu un fort développement démographique, qui va très probablement se poursuivre dans les années à venir. Une pression foncière importante s'exerce donc dans la commune.

La mobilisation à court terme des zones constructibles pourrait rompre l'équilibre démographique et la croissance graduée.

Objectifs

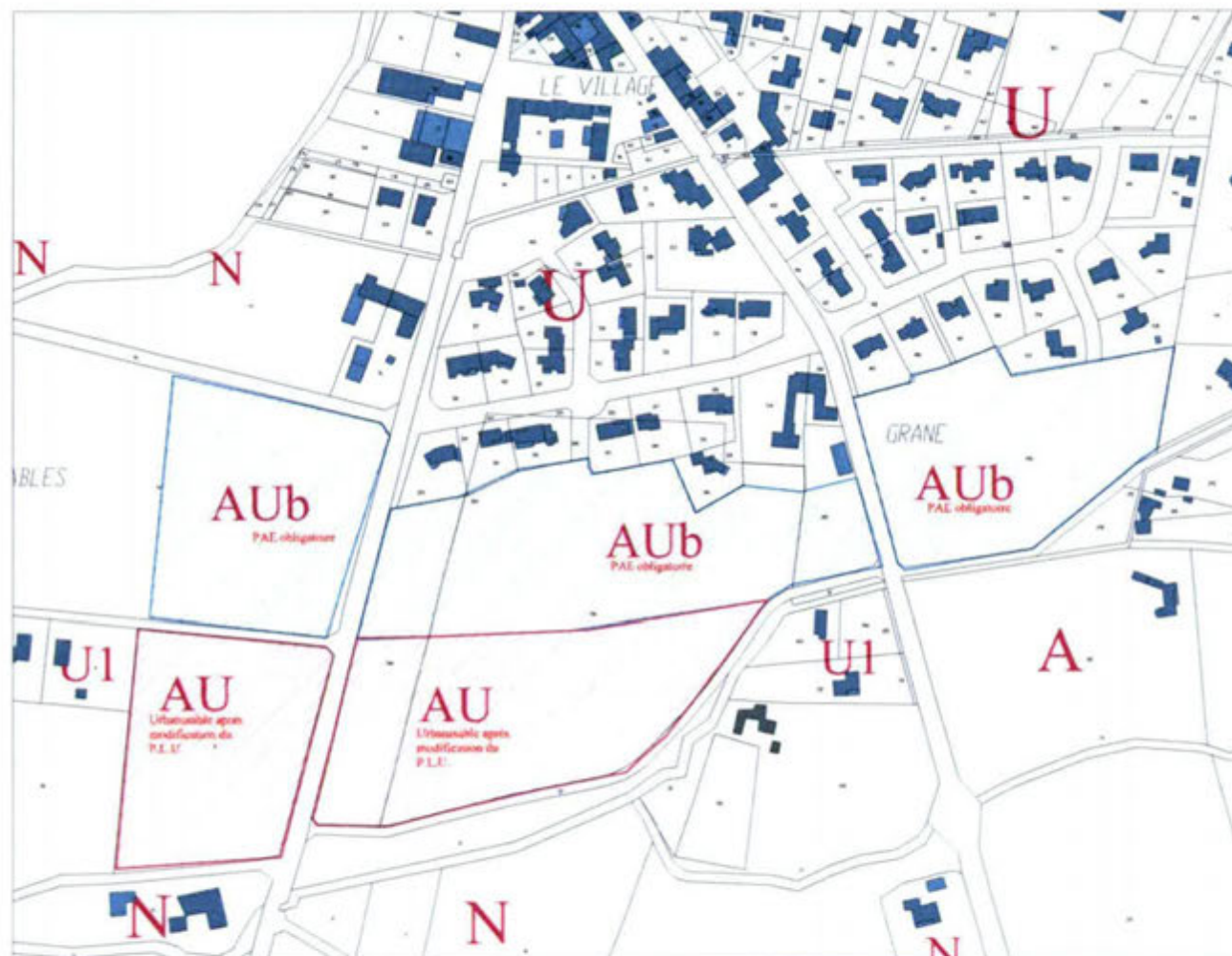
Il s'agit de définir une capacité à bâtir globale qui permette un développement démographique raisonné et compatible avec le niveau d'équipement de la commune.

Par ailleurs, outre l'aspect quantitatif, pour éviter une croissance démographique brutale, il s'agit d'ouvrir à l'urbanisation les zones constructibles de manière progressive, sur une période d'une dizaine d'années, durée de vie moyenne du P.L.U.

Mode d'évaluation de la capacité à bâtir : au regard du développement récent de l'urbanisation, dans les quartiers d'habitat résidentiel, en assainissement autonome, la capacité à bâtir a été évaluée à environ 4 logements à l'hectare. Dans les secteurs proches du village, où le réseau public d'assainissement permet une densité plus forte, (souhaitée), la capacité à bâtir a été évaluée à une dizaine de logements à l'hectare environ.

Toute commune doit envisager son futur en terme de croissance. La difficulté est de gérer cette croissance afin qu'elle respecte les échelles du territoire qu'elle concerne. On parle de croissance démographique, économique et spatiale.

La répartition dans le temps de la construction et de l'essor démographique



Echelle 1/4000°

AUb Zones ouvertes à la construction à l'approbation du P.L.U. :
superficie totale : 5,3 ha

AU Zones ouvertes à la construction après modification du P.L.U. :
superficie totale : 3,3 ha

Moyens

CAPACITE ZONES U

Capacité d'accueil du projet de PLU (en nombre de logements)

LES ZONES U créées (directement urbanisables)

Dénomination	Secteur	Surface (ha)	Capacité	
			fourchette basse	fourchette haute
ZU1	Le Sastre	1,8	4	6
ZU2	Les Feirreints	0,32	1	2
ZU3	La Chaussée	0,4	1	1
ZU4	Bressac	0,5	1	1
ZU5	Nord Village (Bressac)	0,3	1	2
ZU6	La Cotte	0,5	1	1
ZU7	Le Mège	0,9	2	3
ZU71	Le Mège	0,1	1	1
ZU72	Le Mège	0,36	1	2
ZU8	Le Morginas	0,45	1	1
TOTAUX		5,63	14	20

Capacité d'accueil du projet de PLU (en nombre de logements)

LES ZONES U existantes (directement urbanisables)

Dénomination	Secteur	Surface (ha)	Capacité	
			fourchette basse	fourchette haute
ZU10	Le Sastre	0,17	0	0
ZU11	Le Sastre	0,5	1	2
ZU13	Le Sastre	1,5	4	5
ZU14	Bressac	0,1	0	0
ZU 12	La Cotte	0,27	1	2
ZU15	Village (Pré Neuf)	0,33	3	4
ZU16	Village (Blachette)	0,6	3	5
ZU20	Le Village	0,26	1	2
ZU17	La Cotte	0,5	2	3
ZU18	La Cotte	0,5	2	3
ZU 21	Maranne	0,27	1	1
ZU19	Village Sud	0,4	1	2
ZU20	La Portalière	0,12	0	0
ZU23	La Portalière	0,29	1	1
ZU24	La Portalière	0,8	3	5
ZU25	La Portalière	1,6	3	5
TOTAUX		8,21	26	40

	Surface (ha)	Capacité	
		fourchette basse	fourchette haute
AU TOTAL	13,84	40	60

CAPACITE ZONES AU

Moyens

ZONES AU			Capacité : Fourchette		Echéances	
Secteur	Surface (ha)		Basse	Haute	Court terme	Moyen terme
ZAU1	Le village	1,5	12	15		
ZAU2	Le village	2,2	18	22		
ZAU3	Le village	1,6	13	16		
ZAU5	Le village	1,3	10	13		
ZAU6	Le village	2	16	20		
TOTAUX		8,6	69	86		

Capacité	Capacité : Fourchette	
	Basse	Haute
Court terme	42	53
Moyen terme	26	33

Définition d'une enveloppe constructible totale immédiatement urbanisable (zones U), d'environ 50 logements

Définition de zones AU, urbanisables à moyen terme, d'une capacité d'accueil d'environ 40 logements

Définition de zones AU urbanisables après modification du P.L.U, d'une capacité d'accueil d'environ 30 logements

La capacité totale, en prenant en compte un pourcentage de rétention foncière de 30% sur les zones U, est donc d'environ 105 logements. Echelonnée sur une dizaine d'années, elle conduira en moyenne à la réalisation de 10 logements par an

Au total, la capacité d'accueil se répartit de la manière suivante :

- environ 40% au Sud du village
- environ 60% aux abords du village et autour des hameaux.

On développera donc le village, sans oublier pour autant les hameaux et leurs abords, où s'implantera l'essentiel de l'habitat résidentiel peu dense.

L'adéquation réseaux - zones constructibles

Le P.O.S présentait plusieurs incohérences entre la localisation de certaines zones urbaines et leur desserte effective par les réseaux. Le P.L.U. y a remédié, en ne classant en zone urbaine que les secteurs desservis par les réseaux, exception faite du réseau d'assainissement, lorsque les sols permettent l'assainissement non collectif).

Les liaisons

Pour les zones d'urbanisation au Sud du village, il s'agit d'assurer des liaisons inter quartiers.

Pour cela, a été défini sur le plan de zonage, au travers d'orientations d'aménagement, le principe de voies à créer. Le tracé n'est pas imposé, seuls les principes de liaison entre plusieurs points ont été définis. Par ailleurs, selon les secteurs, la nature des voies à créer a été précisée : voies carrossables, piétonnes ou cyclables.

L'assainissement et l'eau potable

Le Schéma Général d'Assainissement a montré la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome, en particulier dans les zones déjà bâties de coteau. La création d'antennes de desserte par le réseau d'eaux usées de ces coteaux conduirait à des coûts prohibitifs. Le financement d'un tel réseau n'est donc qu'hypothétique et ne peut en tout cas s'envisager que sur le long terme. C'est pourquoi, les zones d'urbanisation dans les coteaux ont été soit gelées soit étendues que de manière très mesurée.

Par ailleurs, l'ensemble des zones constructibles est desservi par le réseau d'adduction d'eau potable.

Rappel des principaux éléments de diagnostic

L'habitat dans la commune, malgré le recentrage récent de l'urbanisation, est encore très largement dominé par l'habitat individuel, sous la forme de lotissements ou de constructions au coup par coup. On trouve peu d'habitations petites ou denses, avec à terme un risque de déséquilibre dans l'offre en logements.

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.

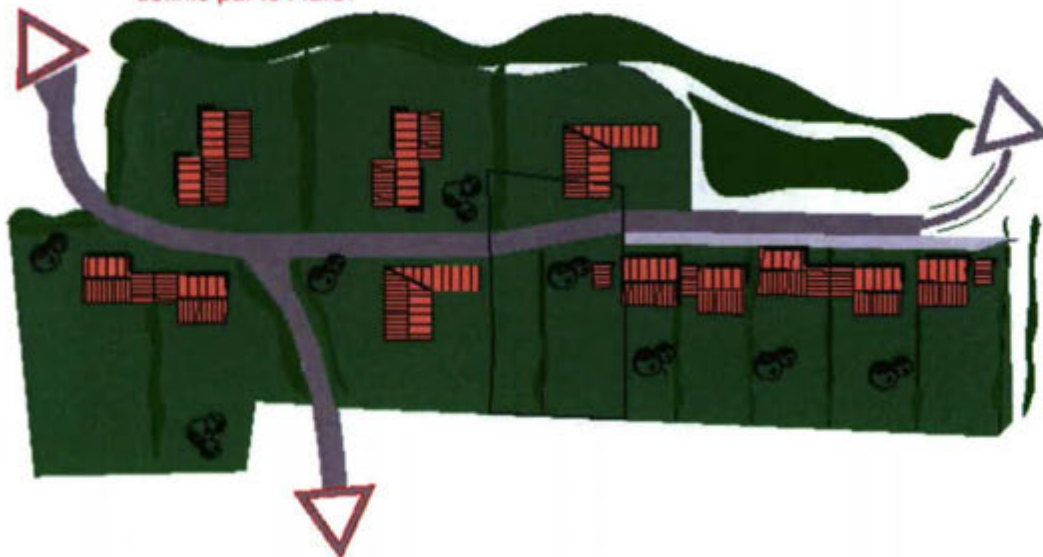
Moyens

La commune a été à l'initiative de la réalisation de logements plus denses, dans le P.A.E. attenant au village, en souhaitant ainsi favoriser une certaine mixité. Elle a souhaité prolonger et renforcer 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. On favorisera ainsi la mixité.

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



Principe de mixité dans les opérations d'ensemble, entre habitat résidentiel et habitat + dense (ici de l'habitat individuel groupé)