



Plan Local d'Urbanisme



Prescription : 10 décembre 2014
Arrêt : 12 décembre 2016
Approbation : 9 octobre 2017

2a. Projet d'aménagement et de Développement Durables (PADD)



10 rue Condorcet - 26100 Romans-sur Isère
Tél : 04 75 72 42 00 - Fax : 04 75 72 48 61
Courriel : contact@beaur.fr - Site : www.beaur.fr

5.14.127

Oct.
2017

PROJET DE P.A.D.D.

Rappel du code de l'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

→ définit les orientations générales des **politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection** des espaces naturels, agricoles et forestiers, **et de préservation ou de remise en bon état** des continuités écologiques.

→ arrête les orientations générales concernant **l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs**, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

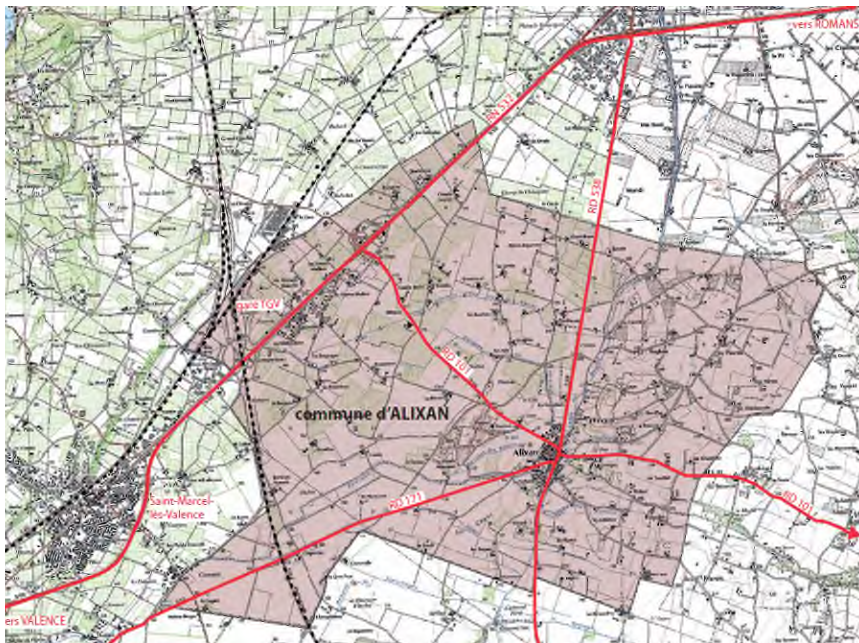
→ fixe **des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**.

SOMMAIRE

▪ Des objectifs de développement équilibré pour le P.L.U.	3
▪ Aménagement - Equipement - Urbanisme - Habitat	4
▪ Déplacements – Transports – Communications numériques	9
▪ Développement économique - Commerces – Loisirs- Tourisme.....	11
▪ Protection des espaces agricoles, naturels et forestiers - Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques.....	14
▪ Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	16

ALIXAN A L'ECHELLE SUPRA COMMUNALE :

- > Un **village circulaire** de caractère disposant d'un potentiel touristique
- > Une voie rapide, la **LACRA**, qui traverse et dessert la commune (2 sorties dans les 2 sens) et permet un accès rapide à l'A49 (direction Grenoble) et l'A7 (Lyon – Marseille)
- > Présence de la **Gare** Valence TGV, sur la partie ouest de la commune (1 h de Grenoble en TER, 35 mn de Lyon, 1h 10 de Marseille, ou encore à 2 h 20 de Paris en TGV)
- > Dynamique économique forte due à l'aménagement de la **ZAC Rovaltain** en continuité de la gare TGV (en 2015 : 120 entreprises, 1800 emplois ; d'ici 2025 : création de 3500 emplois), mais au détriment du vieux bourg (absence de commerces et de transport)



ALIXAN A L'ECHELLE COMMUNALE :

- > Une **commune à la fois péri urbaine** (de par ces équipements Lacra, Gare TGV, ZAC Rovaltain,) **et rurale** (2.200 ha de terres agricoles soit 77% du territoire).
- > Une dynamique démographique forte jusqu'en 2012. Stagnation due à l'absence de construction nouvelle et de rénovation du centre. Et un développement moindre du village avec un risque de déséquilibre potentiel (ressources en priorité affectées sur Rovaltain).
- > Une desserte par les **transports en commun** importante pour le site Rovaltain et quasiment absente pour le village.
- > La réalisation programmée d'une **déviation** des RD autour du village dont les impacts sont à anticiper et à accompagner.
- > Une vie économique basée sur : la ZAC de Rovaltain, les **activités artisanales** et de services dans la zone d'activités des Marthes et au village, et une **agriculture diversifiée** avec des grandes cultures, de l'arboriculture, du maraîchage et de l'élevage.
- > Un territoire compris dans :
 - la communauté d'agglomération Valence Romans Sud Rhône-Alpes depuis le 1^{er} janvier 2014, avec un nouveau PLH en préparation ;
 - le périmètre du **SCOT du grand Rovaltain**, en cours d'élaboration.
- > Un village très impacté par les risques inondations liés aux nombreux cours d'eau.
- > Problème d'attractivité du centre du village qui entraîne une diminution de la population dans le centre historique.
- > Diminution du nombre de personne par foyer.

DES OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ POUR LE P.L.U.

→ **Réfléchir à l'accueil de nouveaux habitants** avec pour priorité le dynamisme du village et l'intégration des futures opérations à la vie locale du village, en tenant compte de la capacité des équipements, du potentiel agricole, des risques et du projet de déviation ;

→ **Faciliter l'installation de nouveaux habitants en priorité sur le bourg** en tenant compte de la problématique inondation et fluidifier la liaison avec le centre historique

→ **Stopper l'étalement urbain** des Soubredieux, prévoir l'amélioration des équipements sur ce secteur qui accueille plus de 900 habitants et tenir compte du potentiel de densification ;

→ **Accompagner le projet de déviation** qui offrira une nouvelle perception du village et qui modifiera la vie du village (espace public, liaisons inter-quartiers, commerces, ...)

→ **Développer le vivre ensemble** par l'apport de services à la personne en centre bourg, de commerces de proximité proches du village, la création d'un centre culturel sur le thème de l'enseignement du savoir au cours du temps, pôle sportif, ... ;

→ **Mettre en valeur le patrimoine existant** : réhabilitation du centre ancien, valorisation des boulevards anciens ;

→ **Permettre le développement économique de la commune** (prise en compte des activités et des zones d'activités existantes, de la ZAC Rovaltain, ...)

→ Préserver les conditions de pérennisation et de développement des **activités agricoles** ;

→ Tenir compte des **zones humides et du corridor biologique** inscrit au SRCE (schéma régional de cohérence écologique) ;

→ **Assurer la sécurité des habitants en tenant compte des dernières données sur le risque d'inondation.**

AMÉNAGEMENT - EQUIPEMENT - URBANISME - HABITAT

Objectif :

Prévoir une croissance démographique adaptée aux équipements du village et qui permette de préserver le caractère rural de la commune.

→ La volonté communale est de prévoir une production moyenne de *15 logements par an, soit 180 logements à l'échelle du PLU (12 ans)*.

Une partie de ces logements pourrait être réalisée :

- *en favorisant la mobilisation des logements vacants,*
- *en permettant le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles,*
- *dans les espaces libres dans le tissu urbain,*
- *par la densification sur des parcelles bâties de la zone urbaine.*

Afin d'assurer un dynamisme au village, les zones d'extensions urbaines seront principalement autour du village et à Coussaud.

Objectifs :

Prévoir le développement de l'habitat autour du village afin de revitaliser le centre ancien et les commerces.

Intégrer le projet de déviation et son impact sur le fonctionnement urbain et les commerces.

Orientations :

Le développement du village a dû être réfléchi en intégrant la prise en compte des zones inondables, les enjeux de préservation des terres agricoles, la capacité des réseaux,

Le projet communal vise renforcer le village, prévoir une extension au nord en lien avec le projet de déviation et un renforcement de Coussaud qui pourra être connecté plus facilement au village par le nord.

→ Renforcer le village :

Le projet communal vise à maintenir une centralité et un dynamisme au centre village en prévoyant une politique de la ville avec un programme de rénovation du centre ancien.

En plus des projets de réhabilitation ou de densification à l'intérieur du village, les extensions de l'urbanisation en continuité du village ont été étudiées. Etant donnée les contraintes liées aux zones inondables, à la préservation des terres agricoles, aux reculs de la déviation, ... : seule une extension qualitative à l'ouest du village peut être envisagée. Cette extension devra être pensée comme une mise en valeur et un renforcement du village circulaire.

→ Accompagner le projet de déviation en :

- **assurant une urbanisation sous la forme d'une opération cœur de village à la future entrée de ville nord.** L'objectif est de favoriser l'accueil de commerce de proximité et du logement. Cette opération vise à assurer un lien entre le village et Coussaud et à offrir une alternative d'installation pour les commerces existant au village.

- **valorisant l'espace public** pacifié et de l'accessibilité des commerces pour compenser le transfert des flux sur la déviation et pour développer les commerces en lien avec la restauration - bistrot.

→ Poursuivre le développement de l'urbanisation à Coussaud

La constitution d'un nouveau quartier de caractère à Coussaud permet de dynamiser le centre tout en étant hors des zones inondables, tout en préservant les terres agricoles à fort potentiel, ...

Le terrain concerné présente l'avantage d'être bien exposé du point de vue de l'ensoleillement et d'offrir de belles vues sur le village et son environnement. Sa surface est l'occasion de développer un projet d'ensemble cohérent et harmonieux, et bien intégré au paysage.

→ Prévoir une intégration paysagère très importante des zones d'urbanisation futures

→ Stopper l'urbanisation au sud est de la route du Battoir, de Besayes car ces espaces sont situés en zones inondables et sur des terres agricoles de qualité.

Objectifs :

Stopper l'étalement urbain du secteur des Soubredieux

Prévoir des aménagements qui permettent de créer du lien social dans ce quartier

Orientations :

→ Prévoir des réserves aux Soubredieux pour une aire de jeux d'enfants, l'aménagement des arrêts de cars (parking, emplacements), un terrain de sport,

....

→ Utiliser et optimiser le potentiel de construction dans les espaces interstitiels du tissu urbain et du potentiel de densification.

→ Aucune extension de la zone urbaine du PLU n'est envisagée.

L'objectif étant d'utiliser le potentiel disponible sans développer ce secteur qui pourrait déséquilibrer le développement du village.

Objectifs :

Renforcer les hameaux historiques du village : aux Chambres et aux Faures (en tenant compte de la problématique des eaux pluviales)

Orientations :

→ Densifier les hameaux des Faures et des Chambres en prenant en compte les contraintes.

→ Ces deux hameaux situés à quelques kilomètres du village où le nombre – important de personnes présentes à l'époque – a permis le développement d'une identité spécifique.

→ L'accueil limité de constructions nouvelles autour de ces hameaux permet de répondre à une demande spécifique et permet de prendre en compte la répartition du bâti sur le territoire.

Objectifs :

Diversifier l'offre de logements en termes de modes d'occupation et de formes urbaines :

- afin de répondre à la demande des personnes âgées, des jeunes ménages, des actifs de Rovaltain,
- afin de réduire la consommation d'espace pour l'habitat.

Volonté forte de proposer un habitat diversifié qui tienne compte et respecte les caractéristiques du village.

Orientations :

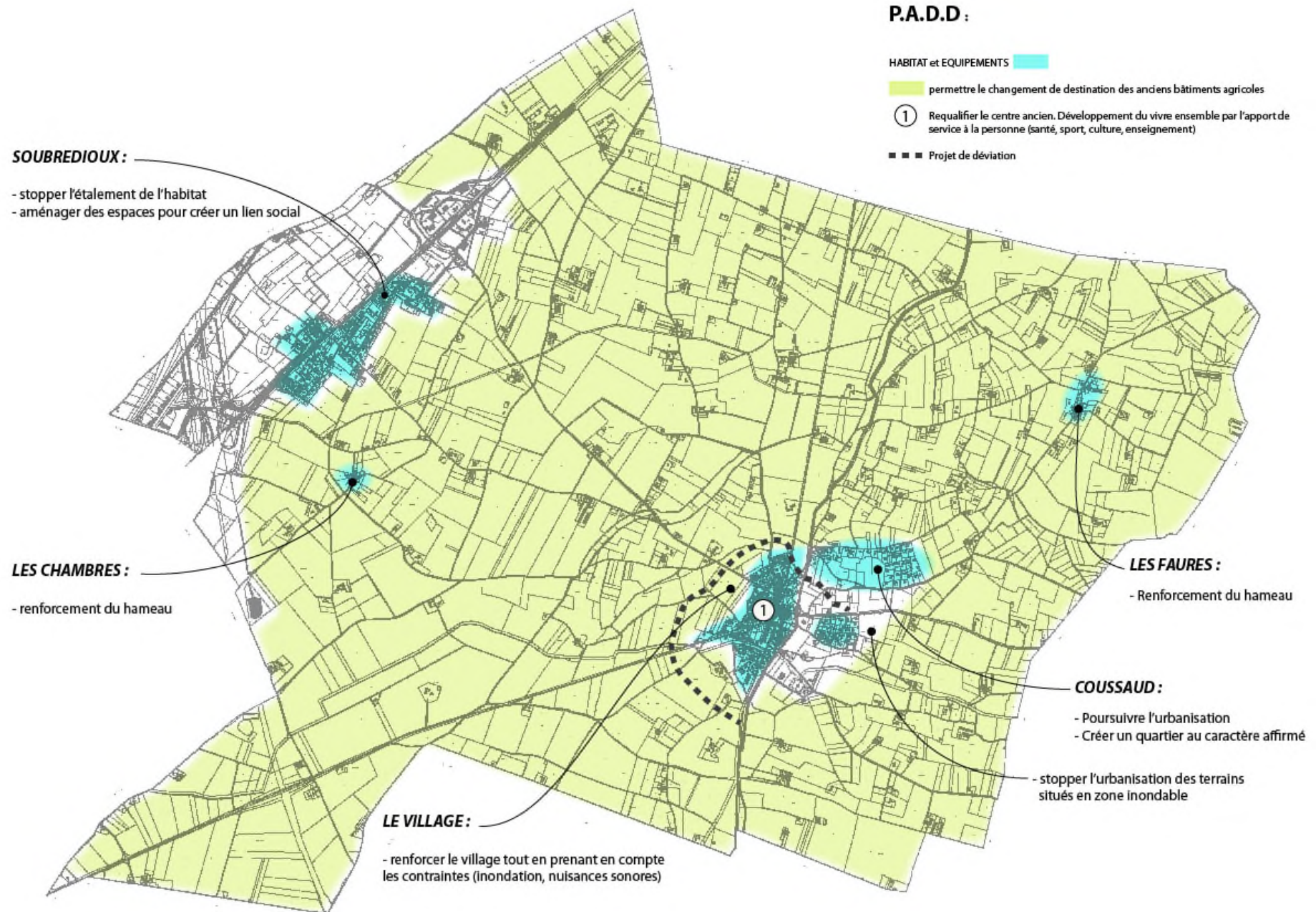
→ Tenir compte des objectifs du PLH : limiter l'habitat individuel ; favoriser l'habitat groupé et en petit collectif.

→ Adapter l'offre aux actifs de Rovaltain : en permettant des opérations au village et aux hameaux

→ Adapter les formes urbaines aux sites retenus ;

→ Poursuivre les projets en cours :

- sur l'ancienne cure : projet pour personnes âgées et personnes à mobilité réduite ;
- favoriser la réduction du nombre de logements vacants dans le village grâce à la réhabilitation urbaine ;
- prévoir la réalisation de logements locatifs aidés avec une répartition étudiée (petits immeubles en centre, petites maisons en zones d'urbanisation futures).



DÉPLACEMENTS – TRANSPORTS – COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

Objectif :

Intégrer les changements de circulation liés à la réalisation de la déviation

Améliorer l'offre des modes de transports alternatifs

Améliorer l'utilisation des modes de transport doux entre le village et la gare et également entre le village et Coussaud.

Orientations :

→ Développer un réseau de liaisons douces (piétons et cycles) et d'itinéraires de promenade : entre Coussaud et le village ; entre Rovaltain et le centre bourg et entre les différents quartiers du village.

→ Développer l'offre de stationnement :

- Autour de la Gare
- Pour les véhicules électriques, avec la création de bornes électriques,
- Au village : création de parking, créer un espace de covoiturage, augmenter le nombre de parking vélo.

Objectif :

Favoriser le développement des communications numériques.

Orientations :

→ Prévoir le **développement progressif de l'accès au réseau très haut débit** mis en place par le département (dans le cadre de l'association ADN).

Objectif :

Poursuivre l'adaptation des équipements publics et des services

Prévoir la création d'un pôle culture, loisir, enseignement.

Orientations :

Le projet communal vise à intégrer l'ensemble des besoins et projet en cours :

→ **Besoin de développer l'offre pour la petite enfance** (problématique avec la présence du risque d'inondation qui ne permet pas d'étendre la structure actuelle.)

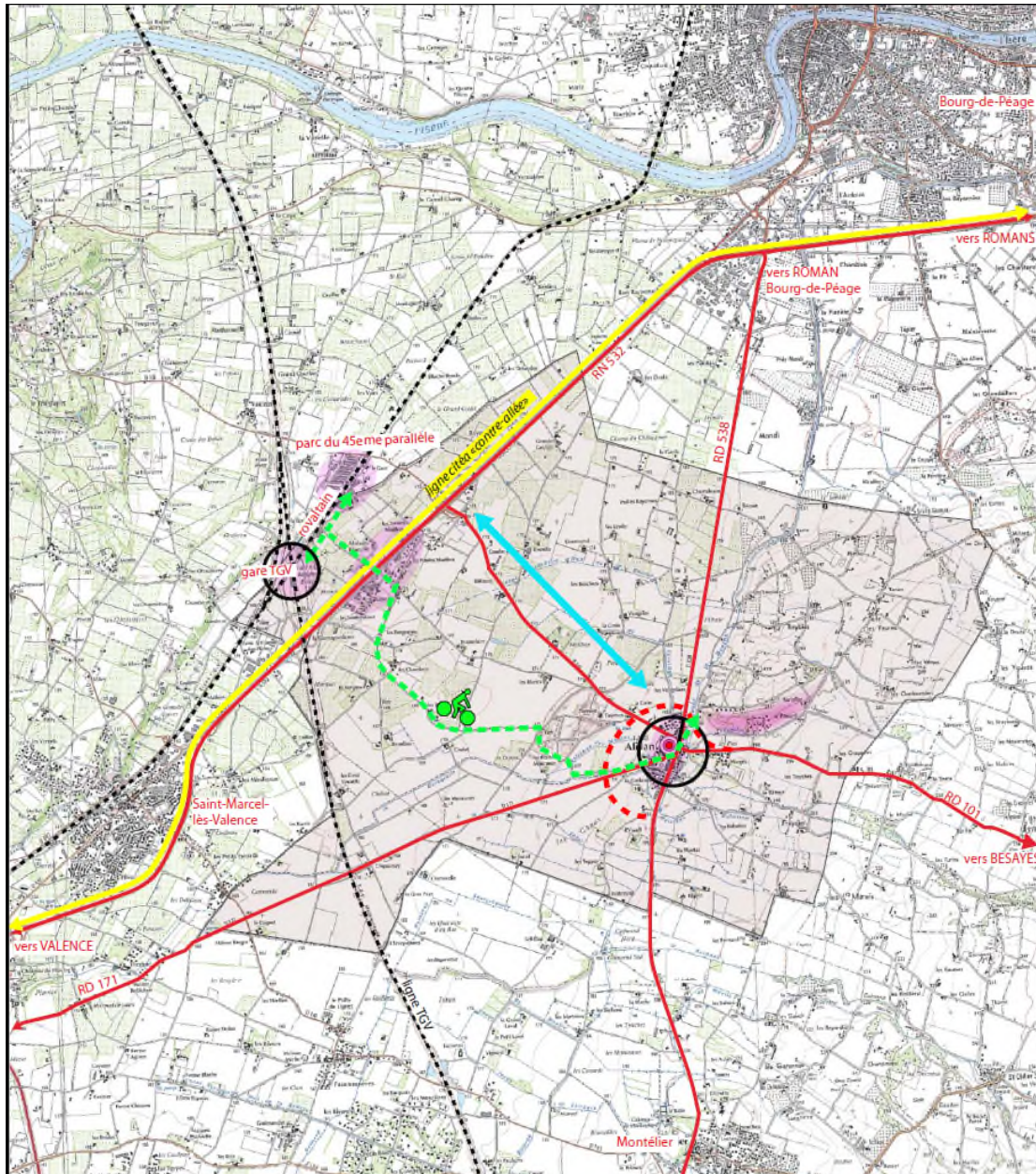
→ Aménagements légers autour du **plateau sportif**

→ *Création d'un pôle médical en complément à celui existant, associé à la création de logements*

→ Création d'une voirie supplémentaire à l'est du village

→ Aménagement de la place de la poste, restauration du bâtiment communal et nouvelles offres de service à la personne

→ Création de jardins familiaux à l'est du village utilisant l'eau de la Bourne



P.A.D.D :

DEPLACEMENT - STATIONNEMENT

Améliorer les liaisons entre la gare Rovaltain et le village :

↔ Développer les transports en commun

--- Favoriser les déplacements des cycles

Répondre aux besoins en stationnement : ○

--- Prendre en compte la réalisation de la déviation pour les dessertes dans le village et à Coussaud.

DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE - COMMERCES – LOISIRS- TOURISME

Objectif :

Pérenniser les activités agricoles.

- Limiter la consommation pour l'urbanisation de terres à bon potentiel agricole ;
- Tenir compte des unités d'exploitation facilement exploitables en limite des zones urbaines
- Permettre la pérennisation des structures agricoles existantes : en classant les bâtiments agricoles en zone agricole permettant le développement de leurs activités.

Objectif :

Tenir compte des projets de la ZAC Rovaltain

L'Ecoparc Rovaltain, dont l'aménagement est conduit par le syndicat Rovaltain, se déploie sur 160 ha (périmètre de ZAC) dont 130 ha environ sur le territoire d'Alixan. Sa particularité est d'intégrer la gare Valence TGV-TER, pôle structurant de communication. Plus de 100 entreprises représentant 1700 emplois ont investi l'Ecoparc à ce jour et le Parc de la Correspondance qui offre environ 100 000m² de nouvelles opportunités de développement pour les entreprises.

La gare TGV-TER de Valence est au centre du projet urbain du secteur Rovaltain et représente le premier critère d'attractivité pour les investisseurs. Dès lors, l'enjeu du projet Rovaltain est de valoriser les liens entre l'Ecoparc et la gare en termes de qualité urbaine, architecturale et environnementale mais également d'accessibilité, de mobilité et de stationnement.

Dans ce contexte, une expertise engagée en 2007 entre la SNCF, la Région Rhône Alpes et le syndicat Rovaltain a prévu de recomposer le pôle d'échange multi-modal de Valence TGV pour favoriser les interfaces avec le développement urbain de Rovaltain.

Bien que cette expertise ne se soit pas poursuivie, une nouvelle étude a été engagée en 2010, dans le cadre de la programmation urbaine du futur Parc de la Correspondance. Une réflexion sur la stratégie des mobilités, l'accessibilité et le stationnement a été engagée par le syndicat Rovaltain. **Dans le cadre de cette expertise, les emprises foncières de la gare ont été remodelées dans le cadre d'un projet urbain couvrant le périmètre du futur parc de la Correspondance. Celui-ci prévoit notamment une mutualisation du stationnement sous forme de parkings souterrains et de silos sur l'emprise foncière SNCF et l'Ecoparc, l'aménagement d'un parvis de la gare et la continuité des parcours « modes doux ».**

Objectif :

Tenir compte du potentiel économique de la Lacra et sa vitrine pour les artisans locaux (ZA des Bayannes et des Marlhes)

→ Zones d'activités le long de la LACRA :

- accompagner, prévoir la reconversion des friches (ancien hôtel, ancienne discothèque, ...)
- prévoir une extension de la zone à vocation d'activité à l'est de la zone AUe du PLU actuel.

Objectif :

Maintenir et développer l'offre de commerces et services de proximité du village.

→ Renforcer l'offre de services à la personne dans le village :

- Projet d'un **pôle médical** et paramédical
- Projet d'une maison pour **assistantes maternelles**
- Réhabilitation du bâtiment communal avec des **petits commerces** (et distributeurs de billets)

→ Tenir compte de l'impact de la déviation et définir une **zone de commerce qui s'intégrera dans un projet cœur de village . L'objectif étant de conserver les commerces sur la commune après la réalisation de la déviation.**

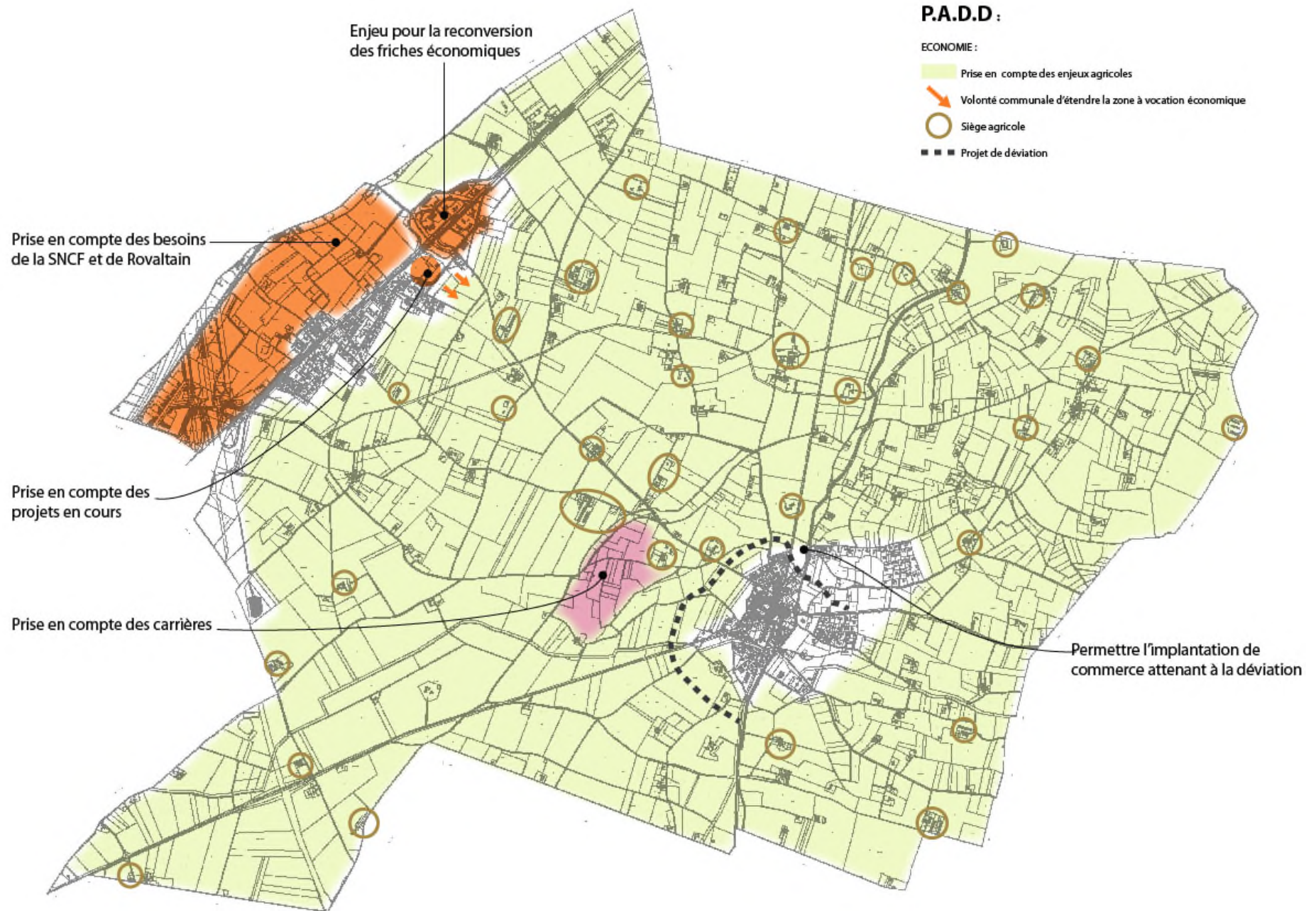
→ Tenir compte des activités artisanales implantées au village.

Objectif :

Développer l'attractivité du village avec un projet culturel et touristique et la valorisation du patrimoine.

Orientations :

- réflexion sur un programme **d'artistes** et d'artisans d'art dans le village,
- demande de **labélisation** « Plus beau village de France »,
- projet d'un **musée** sur le thème de l'enseignement du savoir au cours du temps,
- projet sur le **restaurant** : étude pour qu'il soit en lien avec le projet touristique de la commune,
- continuer à « faire vivre » et à « habiter » le patrimoine bâti en le rendant attractif, en accompagnant et en encourageant la réhabilitation des logements anciens.



PROTECTION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS PRÉSERVATION OU REMISE EN BON ÉTAT DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Objectif :

Protéger les espaces naturels et agricoles et les continuités écologiques.

Orientations :

- Protéger les espaces agricoles et plus particulièrement les grandes unités vierges de tout mitage ;
- Préserver les espaces naturels : boisements ; cours d'eau et leur ripisylve, zones humides et éviter toute coupure des continuités écologiques ;
- Protéger les rares haies présentes dans la plaine agricole ;
- Renforcer les arbres en entrée de village ;
- Prendre en compte les zones inondables.

Objectif :

Préserver et mettre en valeur les éléments identitaires du paysage et du patrimoine communal

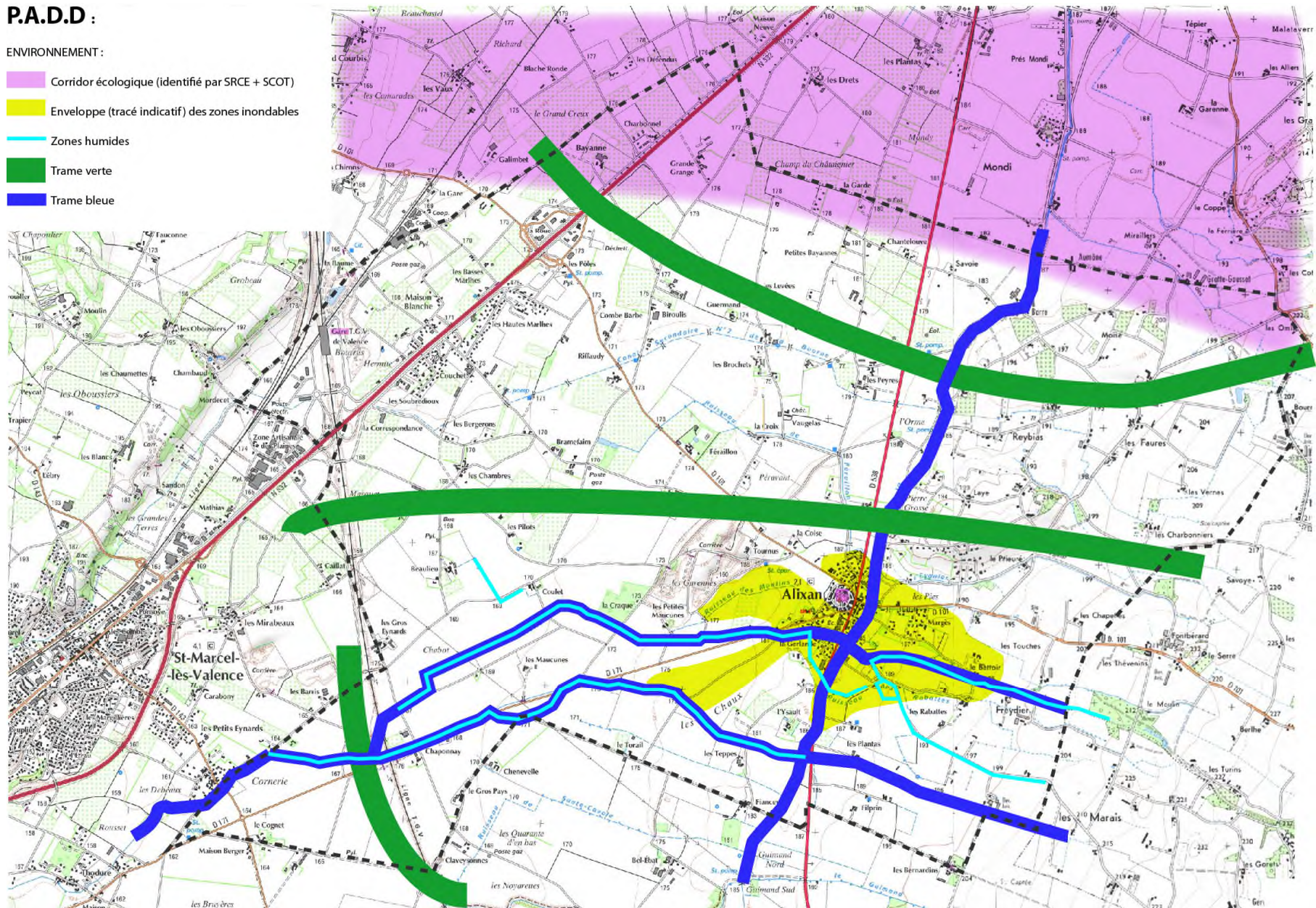
Orientations :

- **Préserver les éléments identitaires du patrimoine bâti ou du paysage :**
 - Bâtiments traditionnels (fermes, maisons de maîtres, habitat rural groupé, croix anciennes...),
 - Haies bocagères, ruisseaux, arbres remarquables, ...
 - En permettant le changement de destination des bâtiments sans lien avec l'activité agricole et sans impact sur l'exploitation des terres avoisinantes.
- **Soigner l'intégration paysagère et architecturale des futurs espaces urbains :**
 - Réglementer les modes et aspects des clôtures en bordure d'espace rural et des voies publiques principales.
 - Intégrer les nouvelles constructions à la morphologie traditionnelle du bâti et à la topographie.
 - Inciter à la gestion paysagère des eaux pluviales dans les nouvelles urbanisations.

P.A.D.D. :

ENVIRONNEMENT :

- Corridor écologique (identifié par SRCE + SCOT)
- Enveloppe (tracé indicatif) des zones inondables
- Zones humides
- Trame verte
- Trame bleue



OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

→ Réduire la consommation moyenne d'espace pour l'habitat.

Rappel Bilan PLU de 2000 à 2010 : densité moyenne de 12 logements par ha (=consommation moyenne de 830 m² par logement)

Objectif fixé dans le PLU : viser une densité minimale de 26 logements à l'hectare en moyenne (conformément aux objectifs du SCOT arrêté en septembre 2015).

→ Renforcer l'urbanisation pour l'habitat en continuité du village et de Coussaud ;

→ Réduire les surfaces des zones d'urbanisation futures à celles nécessaires aux besoins en habitat.

→ Favoriser la densification dans les zones urbanisées.

