

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune d'ALIX

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Vu pour être annexé
à la délibération d'approbation du PLU
en date du 22 janvier 2018.

Le Maire,
Pascal LEBRUN



Le code de l'urbanisme précise en particulier que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. ...

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° **Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;**
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° **Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;**
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° **Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;**
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36. »

Un développement urbain « harmonieux et maîtrisé »

La Municipalité a souhaité, dans le cadre de son projet, **assurer un développement urbain globalement maîtrisé, cohérent et valorisant**, qui prenne en compte l'enjeu de **la préservation du cadre de vie de qualité liée au patrimoine architectural et paysager**. Le projet vise également à **poursuivre la diversification de l'offre de logements** afin de répondre notamment aux objectifs de mixité sociale à travers des programmes comprenant des logements de catégories et types différents.

Les principes fixés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation portent sur l'Aménagement du centre-bourg, en particulier sur les terrains en dents creuses constituant les capacités de développement et sur une extension contiguë limitée au besoin du PLU en termes de temporalité. Ils comprennent une partie générale et les secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, dit secteurs d'OAP.

Deux secteurs d'OAP sont définis dans la partie centrale du bourg, entre le noyau historique au Nord et l'extension urbaine Sud, qui supporte les principaux enjeux de développement des équipements publics notamment scolaires, périscolaires et culturels, mais aussi de nouveaux logements. Le premier secteur d'OAP se situe en « dent creuse » (terrains résiduels contenus dans l'enveloppe urbaine) et l'autre en confortement de l'urbanisation poursuivant le premier secteur à l'intérieur de cette partie centrale.

Ainsi, le parti d'aménagement des secteurs potentiellement urbanisables s'adapte à leur localisation. Il retient principalement une diversification des typologies d'habitat en adéquation avec, la proximité des différents équipements, services et commerces, l'environnement (le site et le paysage au sens large), et les formes urbaines existantes sur les parcelles proches et/ou l'importance des opérations.

Les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans les pages suivantes pour les secteurs à enjeux du centre-bourg visent à :

- répondre aux différents besoins en logements par des typologies d'habitat définies par rapport à la situation du secteur et à ses caractéristiques, dans l'objectif de favoriser une mixité sociale et intergénérationnelle,
- veiller à l'intégration urbaine et paysagère des futures opérations, en ciblant, en fonction du secteur en accroche sur la route départementale traversant le village ou sur le versant adossé au boisement, des formes d'habitat adaptées,
- valoriser la qualité urbaine, architecturale et paysagère par rapport aux enjeux paysagers liés au patrimoine bâti et naturel,
- promouvoir un urbanisme de projet, attaché, en interne des futures opérations, à une réflexion globale et transversale, concourant à une qualité soucieuse de la vie des habitants (usage et perception, en particulier).

Orientations générales applicables à la partie centrale du centre-bourg, secteur élargi autour des deux secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Déplacements

Les principaux enjeux d'amélioration de la mobilité sur le territoire d'Alix portent sur les modes doux en particulier au centre-village. En effet, à l'échelle des déplacements intercommunaux, mais aussi communaux au vu des pratiques actuelles liées au territoire rural et aux possibilités de stationnement, la voiture particulière reste le mode de déplacement dominant. Cependant, prenant en compte l'éloignement relativement limité des hameaux au Nord et Nord-Ouest (hors habitat isolé à l'Est) et sans topographie trop décourageante, une évolution des déplacements pourrait tendre vers davantage de déplacements « actifs », c'est-à-dire à pied, vélos, trottinettes et autres.

Le véritable enjeu est donc de développer l'usage des modes doux sur les déplacements de courte portée, donc internes au territoire. La Commune et les opérations à développer devront donc œuvrer sur la création de cheminements ou la sécurisation d'espaces dédiés reliant les secteurs d'habitations proches du centre-bourg, mais aussi les équipements publics notamment scolaires et de sports et loisirs.

Ainsi, les modes doux devront être pris en compte dans chaque opération d'urbanisation lors de la création d'aménagements de voirie et des espaces verts ; une continuité devra être trouvée avec les aménagements existants ou à réaliser par la Commune (créations de trottoirs, aménagement des emplacements réservés...). Cette question des déplacements alternatifs sur Alix se déclinera aussi dans les bâtiments avec des locaux ou espaces de stationnement abrités et sécurisés des cycles.

Gestion de l'énergie

Les projets doivent favoriser un habitat bioclimatique, peu consommateur en énergie privilégiant les apports solaires.

L'objectif de réaliser des bâtiments basse consommation induit des implantations bâties et des dispositifs architecturaux facilitant les économies d'énergie en hiver (chauffage) et en été (climatisation). Ainsi, il est préconisé :

- de réaliser des bâtiments les plus compacts possibles (moins de surface de déperdition),
- d'implanter les bâtiments en veillant à ce qu'ils ne produisent pas d'ombre portée les uns sur les autres,
- de favoriser des implantations de constructions avec des orientations Nord/Sud ou Est/Ouest en fonction des enjeux d'insertion urbaine et paysagère (continuité du front bâti et pente du terrain),
- d'organiser la distribution des logements avec un maximum d'exposition au Sud pour les pièces de jour,
- de concevoir des bâtiments économes en énergie (norme BBC Bâtiment Basse Consommation, isolation, consommation énergétique, ...),
- de recourir aux énergies renouvelables, aux énergies propres et aux réseaux de chaleur (géothermie, éolien, solaire, ...).

Performances environnementales générales

La prise en compte des aspects environnementaux doit être intégrée de façon globale et générale dans les projets avec pour objectifs de :

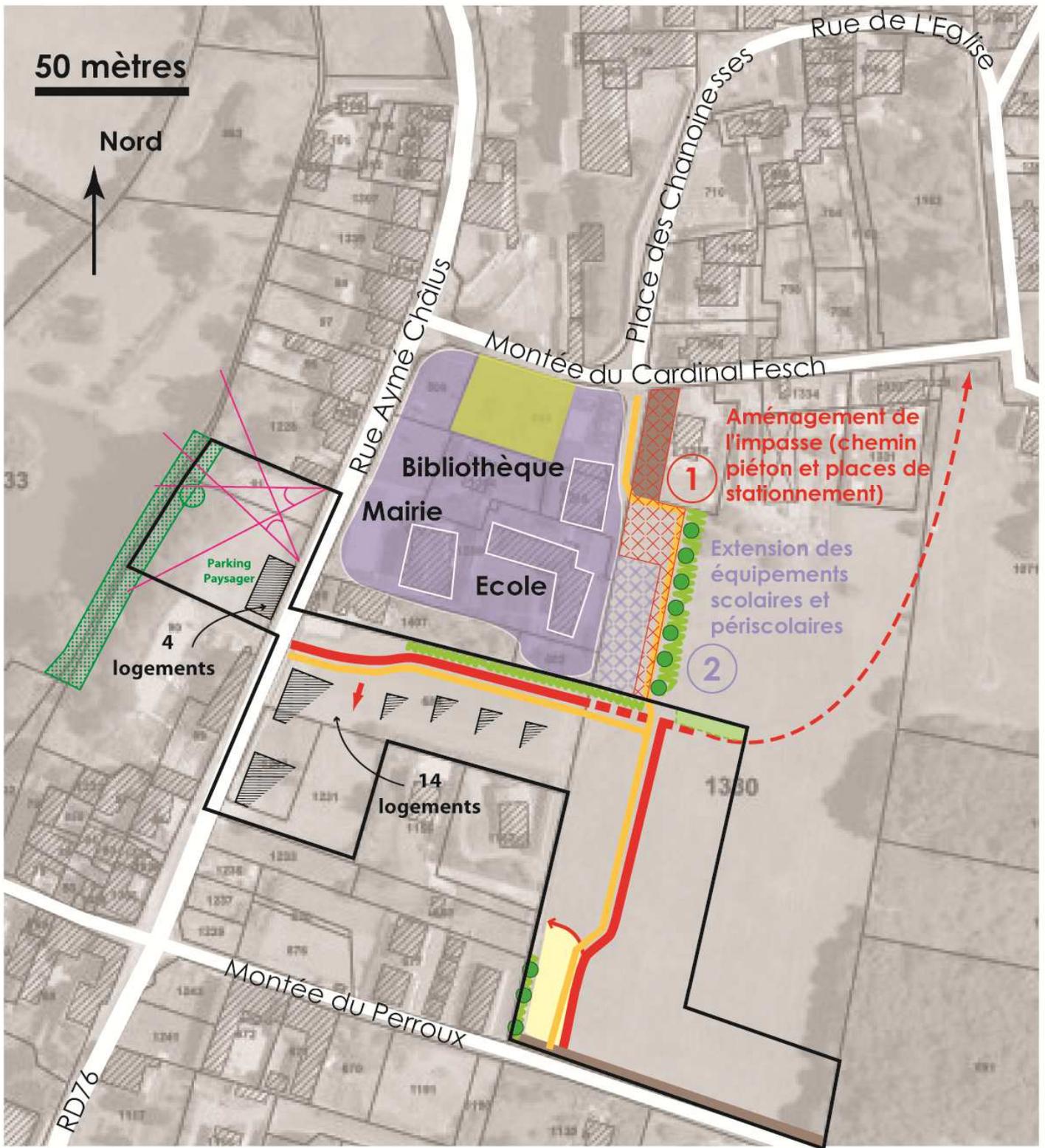
- limiter les incidences liées aux eaux pluviales, en respectant des dispositions du règlement en matière de gestion des eaux pluviales, notamment de rétention adaptée et de rejet limité, mais aussi en favorisant, pour les maisons et autres opérations de logements, une imperméabilisation limitée des sols et une utilisation de matériaux perméables et/ou semi-perméables,
- réduire les pollutions, la combustion d'énergie fossile et les GES Gaz à Effet de Serre (diminution des consommations liées aux bâtiments, des besoins de déplacements en voiture particulière),
- réduire la consommation d'eau, notamment d'eau potable pour les habitants et la collectivité (alternative à l'utilisation de l'eau potable pour l'arrosage et le nettoyage grâce à des récupérateurs d'eau de pluie, plantations privilégiant une végétation adaptée au site, ...),
- limiter, trier et recycler les déchets de chantier et valoriser leur réutilisation,
- réduire à la source le volume des déchets ménagers (collecte sélective, tri...),
- valoriser les déchets organiques (compost via l'implantation de composteurs individuels ou collectifs, nourriture de poules ou autres),
- intégrer et préserver la faune et la flore (espaces de nature, jardins collectifs, végétalisation...).

Paysage

Les enjeux liés au paysage naturel, architectural et urbain du centre-bourg et plus spécifiquement de cette section de l'itinéraire de la RD 76, sont importants, directement induits par la qualité actuellement existante. Ainsi, les projets amenés à se développer devront être composés à partir de cet objectif de préservation de cette qualité.

S'agissant des aspects paysagers, deux échelles sont à distinguer ; celle du cadre sur lequel s'appuieront les projets et celle des opérations. Pour ces dernières, des principes sont énoncés dans les pages suivantes aux « secteurs d'OAP : Côté Est et Au Perroux ». Pour le cadre, « secteur d'OAP : Côté Ouest », ce sont les prescriptions du règlement attachées au document graphique par la localisation d'éléments naturels remarquables du paysage et les espaces boisés classés, mais aussi la délimitation de la zone constructible qui fixent le « paysage » dans lequel les projets s'inscriront. En effet, côté Ouest, les cônes de vue existants depuis la rue Aymé Chalus (RD 76) devront être préservés vers le vallon du ruisseau du Moulin. Cette volonté se traduit donc par les dispositions réglementaires (N_{OA}) et le principe de cônes de vue porté au schéma en page suivante afin de maintenir la dernière fenêtre historique côté Ouest puisque le bâti ne compte que des constructions anciennes en pierres dorées sur cette frange. Le PLU prévoit toutefois qu'elle puisse être réduite en ménageant une possibilité de construction d'un seul bâtiment de quatre logements au plus au Sud (U_{aOA}) sous réserve d'une cohérence avec le tissu urbain et de la prise en compte des enjeux paysagers.

Concernant l'extension des équipements scolaires et périscolaires, la future limite Est devra être traitée paysagèrement en vue d'assurer l'intégration des nouveaux aménagements et équipements par rapport à la transition avec l'espace agro-naturel et les perceptions offertes depuis le versant. La liaison piétonne entre la montée du Cardinal Fesch, depuis l'impasse desservant l'école, et la montée du Perroux pourrait trouver un intérêt également à cette séquence de haie accompagnée d'arbres.



Principes d'aménagement

-  Périimètre OAP
-  Parking
-  Aire de jeux pour enfants
-  Principe d'implantation des bâtiments
-  Emplacement réservé (voirie)
-  Emplacement réservé (extension des équipements publics)

Principes de voirie

-  Elargissement voirie
-  Principe de voirie à créer
-  Principe de desserte
-  Rétablissement des accès aux habitations existantes
-  Principe de déplacements modes doux

Principes d'aménagement paysager

-  Intégration paysagère
-  Alignement d'arbres
-  Élément naturel remarquable du paysage
-  Cône de vue à préserver

Secteur d'OAP « Côté Ouest de la rue Aymé Chalus » (Ua_{OA} et No_{OA})

Superficie du site : 2 325 m² répartis en 365 m² en Ua et 1 960 m² en N

Nombre de logements : 4 logements au plus

Phasage de l'urbanisation : secteur urbanisable sous condition de compatibilité avec les orientations définies en page 6 « Paysage », reprises dans la présente page et illustrées au schéma page précédente

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements publics de la mairie faisant face, bibliothèque et école, de la place et parkings, et, du bar-restaurant sur ce même côté Ouest (cf plan page suivante). Il est localisé au droit de la RD 76, dénommée rue Aymé Chalus dans la section du bourg, côté Ouest.

Les enjeux liés au paysage naturel, architectural et urbain du centre-bourg et plus spécifiquement de cette section de l'itinéraire de la RD 76, sont importants, directement induits par la qualité actuellement existante. Ainsi, les projets amenés à se développer devront être composés à partir de cet objectif de préservation de cette qualité.

VOCATION DOMINANTE, FORMES URBAINES (OU PAYSAGE URBAIN) ET ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE

S'agissant des aspects paysagers, pour l'échelle du cadre, ce sont les prescriptions du règlement attachées au document graphique par la localisation d'éléments naturels remarquables du paysage, mais aussi la délimitation de la zone constructible (Ua / N) qui fixent le « paysage » dans lequel le projet s'inscrira pour ce secteur en particulier présentant une capacité à construire.

En effet, côté Ouest de la rue Aymé Chalus (RD 76), les cônes de vue existants depuis l'espace public devront être préservés vers le vallon du ruisseau du Moulin. Cette volonté se traduit donc par les dispositions réglementaires (No_{OA}) et le principe de cônes de vue porté au schéma en page précédente afin de maintenir la dernière fenêtre historique côté Ouest puisque le bâti ne compte que des constructions anciennes en pierres dorées sur cette frange. Le PLU prévoit toutefois qu'elle puisse être réduite en ménageant une possibilité de construction d'un seul bâtiment de quatre logements au plus au Sud (Ua_{OA}) sous réserve d'une cohérence avec le tissu urbain et de la prise en compte des enjeux paysagers.

Secteur d'OAP « Côté Est de la rue Aymé Chalus » (Ub_{OA})

Superficie du site : 5 322 m²

Densité minimale : 25 logements par hectare

Nombre de logements : 14 logements environ

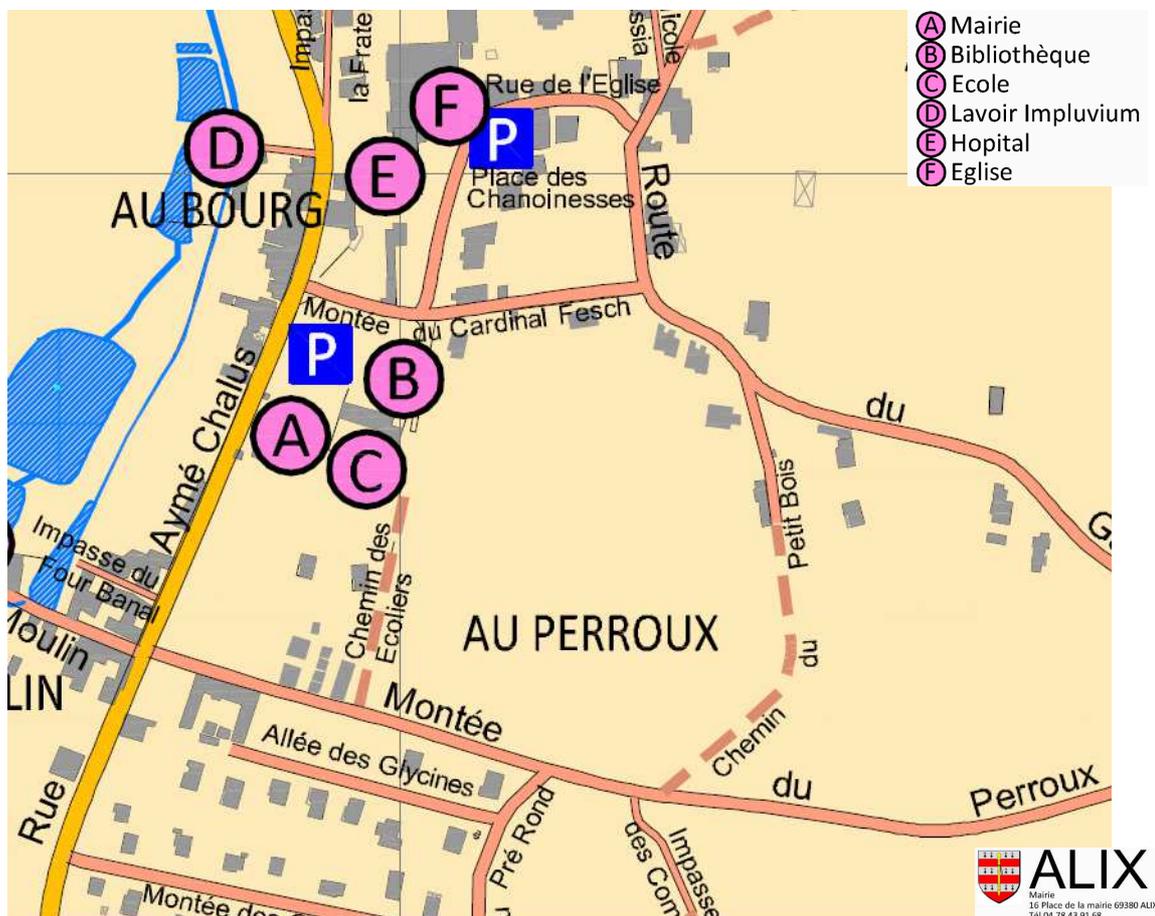
Phasage de l'urbanisation : secteur urbanisable sous réserve d'une desserte interne regroupant les accès sur la rue Aymé Chalus

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur se trouve à proximité immédiate des équipements publics de la mairie, bibliothèque et école, de la place et parkings, sur ce même côté Est, mais aussi du bar-restaurant faisant face.

Ce secteur est localisé au droit de la RD 76, dénommée rue Aymé Chalus dans la section du bourg, côté Est, en pied de versant. Il participe directement à la qualité urbaine de la traversée du Village de par sa situation. En l'état actuel, cet enjeu est déjà traduit par la continuité urbaine assurée par le muret limitant le pré, participant à l'aménagement de la traversée. En effet, l'implantation du bâti en pierres dorées assez optimale côté Ouest de la rue Aymé Chalus structure fortement la morphologie, et ce tout particulièrement dans cette section où murs, murets avec système de clôture et autres constructions s'organisent autour de la route, accompagnant successivement l'utilisateur automobiliste, piéton ou cycliste.

Le terrain présente une partie basse relativement plane en bordure de la rue Aymé Chalus et une partie début du versant jusqu'au niveau du chemin des écoliers.



VOCATION DOMINANTE ET FORMES URBAINES

L'aménagement du secteur permettra la réalisation d'environ quatorze logements, répartis en deux volumes principaux de type très petits collectifs (voire intermédiaires) implantés en partie basse et au plus à quatre maisons dans la pente.

Typologie des logements :

- petits collectifs ou habitat intermédiaire en bordure de la rue Aymé Chalus,
- habitat individuel en accroche sur la voie de desserte.

Hauteur :

- rez-de-chaussée avec un étage (R+1) maximum,
- concernant rez-de-chaussée en bordure de rue, dans le cas de logements ou pièces des logements aménagés côté Ouest des bâtiments, une surélévation du niveau du plancher supérieure à 0,50 mètre par rapport au niveau du trottoir avec une allège à 1,20 mètre minimum participera à la qualité de vie des résidants. Cette disposition ne s'appliquerait pas si des locaux de commerces de proximité ou services devaient être aménagés, par ailleurs souhaitables à cet endroit.

Implantations bâties

Deux principes d'implantation des bâtiments se dessinent sur ce secteur partagé en deux sous-secteurs liés à la topographie et à la traversée urbaine.

En retrait de la rue Aymé Chalus, l'implantation des bâtiments en partie basse devra participer à la qualité urbaine et paysagère de la traversée rappelant ponctuellement certains codes architecturaux présents dans le patrimoine d'Alix, y compris dans une composition très épurée ou simple.

Dans la pente, les constructions devront respecter la topographie et s'étager sur le versant en s'inscrivant au plus près du terrain naturel. Les aménagements des parcelles créées limiteront également les mouvements de terrains ou intégreront, le cas échéant, des murets en pierres dorées d'aspect et d'implantation traditionnels pour Alix.

ORIENTATIONS RELATIVES A LA DESSERTTE

Une voirie à double sens permettra de desservir le secteur à partir de la rue Aymé Chalus jusqu'en limite Nord du secteur d'OAP. Un système de retournement pour les véhicules sera aménagé provisoirement en l'attente du prolongement de la voie en extrémité Nord. Les continuités piétonnes hors secteur, notamment vers l'école, seront assurées conjointement à l'opération par la Municipalité.

ORIENTATIONS RELATIVES AU PAYSAGE

Les plantations et aménagements paysagers de cette séquence urbaine en accroche sur la traversée devra concourir à une bonne insertion du projet en centre-bourg.

Les aires de stationnement bénéficieront d'un traitement qualitatif comprenant au moins la plantation d'arbres pour créer de l'ombre.

Secteur d'OAP « Au Perroux » (AU_{OA})

Superficie du site : 8 403 m²

Densité minimale : 20 logements par hectare

Nombre de logements : 17 logements au moins

Phasage de l'urbanisation : secteur non aménageable en l'état du PLU

Une procédure d'évolution du PLU sera nécessaire pour ouvrir à l'urbanisation la zone AU (modification de droit commun à minima); les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront alors précisées.

CARACTERISTIQUES ET ENJEUX DU SITE

Ce secteur se trouve en continuité du secteur d'OAP « Côté Est de la rue Aymé Chalus » (U_{bOA}), également à proximité immédiate des équipements publics de la mairie, bibliothèque et école dont l'extension est envisagée.

Ce versant exposé à l'Ouest présente une pente assez régulière sur le secteur d'OAP.

Les enjeux du site résident dans le fonctionnement global de cette partie centrale du bourg à l'intérieur de laquelle des connexions viaires et piétonnes seront à créer prenant en compte le développement à termes dépassant celui du PLU. Quelques principes d'aménagement sont déjà portés sur le schéma d'ensemble, y compris l'élargissement de la montée du Perroux et le rétablissement des accès existants depuis le chemin des écoliers.