

Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

SOMMAIRE

PREAMBULE.....	1
SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC	3
LES ORIENTATIONS DU PADD	5
1. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN	3
1.1. <i>Accueillir une extension résidentielle modérée et organisée.....</i>	3
1.2. <i>Intégrer les futures constructions dans leur environnement</i>	3
1.3. <i>Protéger le patrimoine local</i>	4
2. CONFORTER LA VIE LOCALE ET LE CADRE DE VIE	4
2.1. <i>Favoriser le développement des équipements communaux.....</i>	4
2.2. <i>Sécuriser les déplacements dans le village.....</i>	4
2.3. <i>...Pour favoriser le cadre de vie des habitants</i>	5
3. PROTEGER L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE	5
3.1. <i>Maintenir les activités agricoles</i>	5
3.2. <i>Préserver les espaces naturels</i>	5
3.3. <i>Utiliser les conditions locales pour favoriser le développement des énergies renouvelables.....</i>	5

PREAMBULE

Compte tenu de la nouvelle réglementation en matière d'urbanisme suite à la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan d'Occupation des Sols (POS) change de contenu et d'appellation, en évoluant en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est une nouvelle pièce du PLU. Il traite la commune dans sa globalité et requiert ainsi une approche globale et durable.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune.

Les élus d'Allonnes, sur la base d'une large réflexion, ont donc inscrit dans ce PADD le projet de leur commune construit autour de trois grands thèmes :

- La maîtrise du développement urbain,
- La préservation du cadre de vie et de la vie locale,
- La protection de l'environnement et du paysage.

Chacun de ces grands thèmes comporte des composantes qui sont matérialisées à travers le règlement et ses documents graphiques.

Sur les bases des enjeux communaux, le PADD définit les priorités de développement à court et long terme.

SYNTHESE DES ENJEUX DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic du Plan Local d'Urbanisme d'Allonnes recense les atouts, contraintes et enjeux du territoire à travers plusieurs thématiques telles la géographie, l'environnement, les risques, le paysage, la morphologie urbaine, le patrimoine bâti, les activités économiques et l'emploi... Il a été réalisé à partir d'un travail de terrain, de consultations des différents acteurs concernés ou encore d'analyse bibliographique.

Thématique	Caractéristique	Enjeu
Intercommunalité et document d'urbanisme	Appartenance à la Communauté de Communes de la Beauce Vovéenne et au Pays de Beauce Plan d'Occupation des Sols	↪ Rendre compatibles et cohérents les choix communaux avec les orientations supra-communales
Démographie	Croissance démographique positive depuis les années 80, due, entre autre, à un solde migratoire positif. Forte représentativité de la classe des actifs en âge de procréer (30-44 ans), synonyme de vitalité. Taille des ménages stabilisée à 2,9 personnes par foyer	↪ Stabiliser la population et maintenir le développement démographique dans un cadre maîtrisé.
Logement	Parc de logement dominé par les résidences principales et les propriétaires, témoignant d'une certaine stabilité de la population sur le territoire. Logement locatif peu développé. Parc ancien mais de nouvelles constructions viennent compléter l'offre en logement	↪ Prendre en compte les caractéristiques architecturales typiques de l'habitat ancien et intégrer les nouvelles constructions dans leur environnement.
Economie et emploi	Tissu économique local très peu développé (quelques activités artisanales) mais forte présence de l'activité agricole Forte représentativité du secteur tertiaire, synonyme de nombreux déplacements domicile-travail	↪ Prendre en compte l'activité agricole dans le développement urbain et identifier les éventuels changements de destination.
Mobilité	Desserte principale constituée par la RN 154, projet de déviation du village. Plan de circulation dans la zone urbaine (impass) même si raccordements ultérieurs programmés Majorité de déplacements motorisés, absence d'aménagements pour modes doux	↪ Intégrer le futur contournement dans la définition des zones à urbaniser ↪ Organiser l'urbanisation en favorisant les connexions et en intégrant les modes doux
Topographie	Ondulations molles	↪ Absence d'enjeu pour l'urbanisation
Hydrologie	Aucun cours d'eau sur le territoire. Appartenance au bassin Loire-Bretagne	↪ Respecter les prescriptions du SDAGE Loire-Bretagne.
Risques naturels et technologiques	Pas de risques naturels majeurs détectés. Toutefois prise en compte du risque cavités souterraines et retrait-gonflement des argiles. Commune soumise au risque de TMD	↪ Prendre en compte ces secteurs dans la définition du développement urbain.
Nuisances sonores	Arrêté existant mais projet de déviation de la RN 154 (mur antibruit)	↪ Absence d'enjeu à court terme
Milieu naturel	Majorité du territoire composé d'espaces agricoles (plaine céréalière). Milieux naturels protégés (ZICO)	↪ Identifier les espaces naturels protégés dans le PLU et protéger ces zones de toute construction en définissant une zone spécifique.

Paysage	Dominance de la plaine agricole céréalière animée par les éminences bâties et artificielles (château d'eau, éoliennes, activités..) et naturelles (bosquets, arbres isolés) et présentant des vues ouvertes sur l'horizon. Forte perception de la trame urbaine dans ce grand paysage (toitures et ouches)	☞ Identifier ces entités paysagères pour les protéger (ouches)
Forme urbaine et architecture	Armature urbaine constituée de plusieurs noyaux urbains (centre-bourg et hameau). Forme urbaine linéaire le long de la RN et compacte sur l'arrière. Structuration par le réseau viaire et le parcellaire agricole. Typologie urbaine très distincte entre le bâti ancien et récent.	☞ Apporter une différenciation dans la réglementation tout en imposant un cadre minimal.
Patrimoine	Patrimoine local riche (nécropole mérovingienne, calvaire)	☞ Identifier ce patrimoine bâti pour le protéger

Projections

La pression foncière sur la commune reste forte au regard de la proximité de l'agglomération de Chartres et de l'aire urbaine parisienne. Ainsi, les objectifs d'urbanisation fixés dans le POS ont été atteints et la zone à urbaniser précédemment définie est aujourd'hui construite. La commune d'Allonnes ne comprend pas de logement vacant sur son territoire.

La commune d'Allonnes compte 308 habitants en 2009 (source : données communales) et souhaite accueillir dans un cadre organisé et maîtrisé une nouvelle population.

La commune structure ainsi son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir environ 70 habitants supplémentaires lors des 10 à 15 prochaines années. C'est donc sur une hypothèse d'environ 25 nouveaux logements que se bâtit le projet des élus d'Allonnes. Le nombre d'habitants par foyer étant de 2,9 en 2008 (données INSEE) et la densité fixée à 12 constructions par hectares, c'est environ deux hectares à ouvrir à l'urbanisation. Toutefois, le territoire comporte quelques dents creuses au niveau du bourg-centre (3) et d'Ymorville (6) permettant de densifier d'abord le tissu urbain existant et de limiter ainsi la consommation foncière de l'espace.

	Nombre d'habitants supplémentaires	Nombre de constructions supplémentaires	Superficie nécessaire (densité retenue de 12 constructions par hectare)
Maintien de la population	/	/	/
Hypothèse de développement	70	25	2 ha
Intégration des dents creuses		16	1,3 ha

LES ORIENTATIONS DU PADD

1. Maîtriser le développement urbain

1.1. Accueillir une extension résidentielle modérée et organisée

L'un des objectifs majeurs de la commune est de maintenir la population actuelle sur le village et d'organiser à long terme le développement urbain. La pression foncière sur la commune reste en effet forte au regard de la proximité de l'agglomération chartraine mais aussi de l'aire urbaine parisienne. Allonnes a en effet enregistré ces dernières années une forte hausse de son nombre d'habitants (+18% depuis 1990).

Au regard de l'évolution urbaine entamée ces dernières années, les élus ne souhaitent pas connaître un développement résidentiel trop important. Les élus ambitionnent donc aujourd'hui de stabiliser la population et d'accueillir de nouveaux habitants dans un cadre maîtrisé. La commune désire ainsi avoir une extension raisonnée des constructions et garder la maîtrise de son extension urbaine en instaurant un phasage des constructions.

Il s'agit donc pour la commune d'Allonnes de structurer l'évolution du village en ceinturant la trame bâtie existante. Compte-tenu des contraintes urbaines, naturelles, techniques et économiques, le développement résidentiel s'envisage dans la poursuite du front bâti existant, soit sur la frange Sud-Ouest de la rue Jean-Yves Cousteau. L'urbanisation du hameau d'Ymorville ne constitue pas une priorité pour les élus qui souhaitent cadrer son urbanisation en laissant quelques opportunités de développement (dents creuses actuelles).

Dans le cadre de l'extension du village, dans la zone AU, les réseaux permettront de desservir les nouvelles habitations et la voirie existante fera l'objet d'un élargissement afin de desservir de façon optimale les futures constructions.

1.2. Intégrer les futures constructions dans leur environnement

Le tissu urbain et architectural d'Allonnes est scindé en deux entités bien distinctes. Deux époques principales de constructions ont en effet marqué l'organisation et l'aspect du village. Le parc de logement ancien représente ainsi plus de la moitié des constructions et donne au village un aspect très dense et minéral. Les nouvelles opérations d'habitat répondent quant à elles à un nouveau schéma urbain en matière de forme urbaine et d'architecture.

Une réflexion au niveau du zonage et du règlement a lieu afin d'apporter une qualification aux différentes zones d'habitat ne possédant pas les mêmes caractéristiques typologiques et morphologiques.

Les élus souhaitent imposer un cadre minimal au niveau du règlement afin de pouvoir maîtriser l'implantation des futures constructions et éviter un développement anarchique de l'urbanisation. Ce cadre minimal permettra notamment de fixer les règles d'implantation et d'aspect extérieur des futures constructions. Ainsi les nouveaux quartiers d'habitat s'inspirent des règles érigées lors des précédentes opérations d'ensemble et intègrent des éléments relatifs à l'insertion paysagère (parcelles clôturées et plantées...). Toutefois, les élus veulent laisser une certaine souplesse dans le règlement afin de ne pas rendre celui-ci trop contraignant. Cette liberté maîtrisée s'applique

notamment dans l'utilisation des techniques innovantes pour les constructions. La commune souhaite en effet développer ces principes sur son territoire.

1.3. Protéger le patrimoine local

La commune d'Allonnes ne dispose d'aucun élément patrimonial protégé au titre des Monuments Historiques et ne se situe pas dans l'un des cônes de vue de la cathédrale de Chartres.

Nombre d'éléments archéologiques ont toutefois été recensés sur le territoire (voie et villa gallo-romaine, nécropole mérovingienne à proximité de l'église). Afin de protéger ce patrimoine et d'éviter toute nouvelle construction, ce secteur est classé en secteur naturel protégé, Np dans le PLU.

Un calvaire, situé au lieu-dit d'Emanville fait l'objet d'une mise en valeur communale. L'équipe municipale, propriétaire foncier, souhaite en effet protéger cet édifice, aménager ce lieu de promenade (arboretum...) et reconstruire l'ancien porche. La classification en zone naturelle, N ainsi que l'application de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme permettent ainsi aux élus de protéger ce petit patrimoine.

2. Conforter la vie locale et le cadre de vie

2.1. Favoriser le développement des équipements communaux

Certains équipements communaux, dont une salle polyvalente, ont été réalisés sur le territoire à travers le POS. La commune, disposant de foncier à proximité de cet équipement, souhaite toutefois répondre à de nouveaux besoins en créant une aire de stationnement à proximité de cet équipement et éviter ainsi un engorgement du domaine public.

Par ailleurs, le centre de secours et d'incendie est aujourd'hui à l'étroit. La commune disposant de foncier au Sud-Ouest du terrain de tennis désire délocaliser et agrandir cet équipement.

Enfin, les élus mentionnent le besoin de créer une salle de classe supplémentaire et de prévoir l'extension de la mairie de façon à créer notamment une salle de réunion et de disposer de surface nécessaire à l'accueil de la population. Les parcelles limitrophes de l'école et de la mairie sont ainsi optimisées.

L'ensemble de ces projets sont intégrés au plan de zonage du PLU à travers la création d'un secteur particulier UAp et permettent de conforter cette volonté municipale.

2.2. Sécuriser les déplacements dans le village...

Afin de réduire la circulation à l'intérieur du village, limiter les nuisances sonores aux abords des habitations et assurer la sécurité routière, la RN 154 fait l'objet d'une déviation. Ainsi, d'ici 2012, l'ensemble de la circulation motorisée sera reportée à l'extérieur du village. Ce projet supra-communal est reporté sur les plans de zonage du PLU.

Par ailleurs, afin d'optimiser les conditions de desserte du futur quartier résidentiel et intégrer la circulation des Personnes à Mobilité Réduite ainsi que la mise en conformité de leur accessibilité, un Emplacement Réservé est défini le long de la rue Jacques-Yves Cousteau.

2.3. ...Pour favoriser le cadre de vie des habitants

Dans le cadre de la politique menée en matière de déplacement, la municipalité souhaite poursuivre les efforts réalisés en matière de mise en valeur des entrées de ville. Ces dernières sont ainsi arborées et engazonnées.

Les élus souhaitent par ailleurs réaliser un arboretum au lieu-dit d'Emanville. Ce jardin botanique permettra à la population locale de bénéficier d'un lieu de promenade et d'informations pédagogiques sur les espèces d'arbres. Ce projet fait ainsi l'objet d'une classification particulière en zone Naturelle, N à travers le PLU.

3. Protéger l'environnement et le paysage

3.1. Maintenir les activités agricoles

Une large superficie du territoire communal est couverte par l'activité agricole. Huit exploitations, situées au cœur du bourg centre, en périphérie ou sur le hameau d'Ymorville présentent un caractère pérenne. Deux de ces exploitations (poulailler et porcherie) présentent un périmètre de réciprocité de 100 mètres obligeant un recul des tiers, sauf dérogation. Le semencier présent sur le territoire permet également d'ancrer l'activité agricole sur le territoire communal.

Les élus souhaitent, à travers le PLU, prendre en compte cette activité en lui réservant une large zone A, agricole, permettant l'implantation de constructions nécessaires aux exploitations.

Une attention est donc portée sur les éventuelles extensions de l'urbanisation vers ces exploitations afin de limiter les nuisances réciproques d'une part et sur les espaces cultivés en évitant le mitage de l'urbanisation d'autre part.

3.2. Préserver les espaces naturels

L'activité agricole est dominante dans le paysage communal. La commune souhaite prendre en compte et protéger les quelques boisements présents sur le territoire. Ces masses boisées éparses constituent des aires de respiration parmi le grand paysage agricole. Le POS les identifiait en Espaces Boisés Classés. L'objectif du Plan Local d'Urbanisme est de maintenir cette disposition. Ainsi le classement d'une partie de ces boisements en Espaces Boisés Classés permet de les protéger en rendant toute demande de défrichement irrecevable.

3.3. Utiliser les conditions locales pour favoriser le développement des énergies renouvelables

Le territoire d'Allonnes est inclus dans une Zone de Développement de l'Eolien. Profitant des conditions éoliennes beaucéennes, le territoire accueille ainsi une douzaine d'aérogénérateurs. Leur localisation ainsi que leur périmètre de protection sont précisés sur les plans de zonage et pris en compte dans la définition du développement urbain.

Par ailleurs, les élus souhaitent pouvoir intégrer l'utilisation d'énergies renouvelables dans le règlement et généraliser ainsi leur utilisation au sein du village.