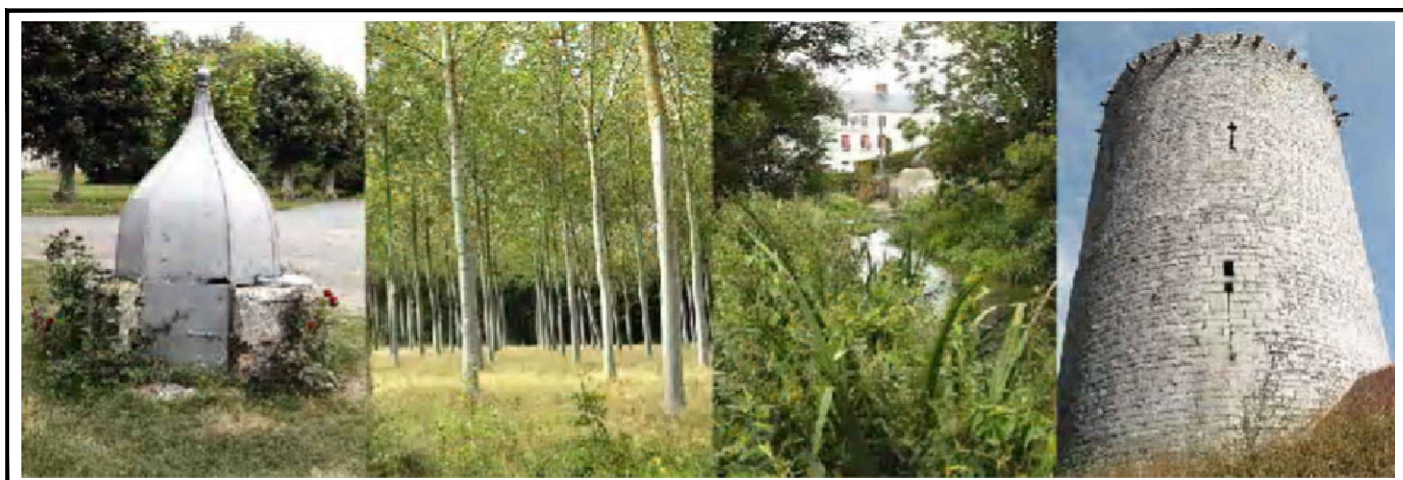


Commune
d'Alluyes

18 rue de la Basse Cour - 28800 Alluyes - Tél : 02 37 47 25 09 - Fax : 02 37 47 44 19 - mairie-dalluyes@wanadoo.fr

Révision du **Plan Local d'Urbanisme**



PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

3.a

- Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme le 16 avril 2018
- Arrêt du projet le 26 septembre 2019
- Dossier soumis à enquête publique du 15 février au 16 mars 2021
- Révision du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 7 décembre 2021

PHASE :

Approbation

Vu pour être annexé à la
délibération du conseil municipal
du 07/12/2021

approuvant la révision
du plan local d'urbanisme
de la commune
d'Alluyes

Le Maire,



en perspective
urbanisme & aménagement

4 bis, rue Saint Barthélémy - 28000 Chartres | 02 37 30 26 75 | agence@enperspective-urba.com

Sommaire

1. Préalable	3
2. Encadrer le développement	4
2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain	4
2.2. Optimiser les espaces en creux de la trame bâtie	4
2.3. Accorder aux hameaux le statut de secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)	4
2.4. Anticiper sur un secteur de développement au-delà de l'application du présent document d'urbanisme	4
2.5. Garantir le maintien de la desserte du secteur de développement	5
2.6. Prendre en compte les programmes et autorisations en cours dans les perspectives démographiques et résidentielles.	5
2.7. Encadrer l'urbanisation des écarts	5
3. Préserver le cadre de vie	6
3.1. Respecter la capacité de traitement de la STEP	6
3.2. Garantir la qualité de l'adduction d'eau potable	6
3.3. Consolider l'offre d'équipements publics et l'extension du cimetière	6
3.4. Garantir la qualité architecturale des éléments bâtis les plus anciens / maintenir les vues sur le donjon	6
3.5. Prendre en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre	6
4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local	7
4.1. Préserver les terres agricoles et conforter les sièges d'exploitation agricole	7
4.2. Asseoir les conditions nécessaires au développement local	7
4.3. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie	7
5. Garantir la qualité environnementale	8
5.1. Maintenir et protéger les corridors écologiques	8
5.2. Assurer l'intégrité du site Natura 2000	8
5.3. Garantir la qualité environnementale des Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques	8
5.4. Protéger les zones potentiellement humides	8
5.5. Préserver les fonds de jardins	8
5.6. Préserver les milieux naturels ouverts	9
5.7. Respecter les dispositions réglementaires liées au risque inondation	9
6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain	10
6.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain	10
6.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine	10
6.3. Eviter les extensions d'urbanisation	10
6.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis	10
6.5. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	10
7. Plan du territoire communal	12

8. Plan du village	13
9. Plan de Saint-Germain	14
10. Plan de Villebon	15
11. Plan de la Vieuville	16
12. Plan de La Ronce	17
13. Plan de Coulommiers	18
14. Plan de Bourgeray	19

1. Préalable

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D) définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le P.A.D.D. arrête, pour les dix ans à venir, 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 la commune. Ces orientations doivent être formalisées puis spatialisées.

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

Les principes mis en avant par le code de l'urbanisme (article L.101.2) visent à atteindre les objectifs suivants :

« 1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

Les objectifs du PADD, doivent intégrer une volonté de croissance dans le cadre des conclusions du diagnostic et répondre ainsi aux problèmes identifiés en proposant des stratégies de développement adaptées.

Il s'agit de prévoir et d'organiser les secteurs de développement urbain et économique mais aussi de créer les conditions d'une attractivité suffisante en termes de qualité du cadre de vie, d'animation culturelle et sportive. Ce projet d'aménagement propose aussi bien des actions concrètes sur l'espace public que des actions de l'ordre de la politique de développement.

Les objectifs du Projet d'Aménagement de Développement Durables (P.A.D.D.) d'Alluyes consistent à développer et à faire vivre la commune, sans gaspiller l'espace et tout en garantissant la protection du patrimoine naturel, la mise en valeur du patrimoine bâti afin de les transmettre aux générations ultérieures. De ces objectifs se dégage l'essentiel des actions qui sont programmées dans le cadre de cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

2. Encadrer le développement

Actuellement, la population d'Alluyes est de 765 habitants, contre 702 habitants en 2008.

Depuis 1990, la commune a toujours enregistré une croissance démographique positive et constante grâce à un solde migratoire largement positif. Ces dernières années, la croissance démographique est entretenue aussi par un solde naturel relativement important, caractéristique de l'attrait familial que suscite la commune.

Le PLU approuvé en 2008 a permis à la commune de se développer suivant une logique d'extension urbaine. Désormais, dans une logique d'optimisation urbaine, le développement se concentre au sein des enveloppes bâties. Ce principe d'aménagement s'inscrit dans une logique de développement durable visant à une organisation urbaine plus optimale, plus compacte et moins consommatrice d'espaces naturels ou agricoles.

Sur le plan sociologique, les opérations d'aménagement à vocation résidentielle proposeront une offre diversifiée en vue de favoriser l'accueil et le maintien de tout type de population.

2.1. Définir une enveloppe bâtie pour contenir l'étalement urbain

Le projet d'aménagement oriente principalement le développement sur l'espace aggloméré existant et plus spécifiquement sur des secteurs dotés d'une desserte optimale et d'infrastructures en état.

A travers cette action, est poursuivie une politique d'aménagement encadrée, économe, traduite par la limitation de l'extension des espaces bâtis.

2.2. Optimiser les espaces en creux de la trame bâtie

Au sein des espaces bâtis il existe un certain nombre d'espaces mobilisables, susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions. Ces dernières doivent satisfaire les besoins en matière de développement résidentiel de la commune. Si les entités bâties les plus constituées offrent l'essentiel des opportunités (village, hameaux de Saint-Germain et de la Vieuville), quelques terrains sur les hameaux de la Ronce et de Bourgeray peuvent être considérés comme mobilisables. A ce titre, ces terrains doivent être identifiés comme secteurs de taille et de capacité limités (voir point suivant).

2.3. Accorder aux hameaux le statut de secteurs de taille et de capacité limités (STECAL)

Les dispositions législatives nationales comme les orientations du SCoT du Pays Dunois tendent à orienter le développement des communes sur les entités bâties les plus structurées (équipements, emplois, services...). Néanmoins, il peut être envisagé d'accueillir de nouvelles constructions sur des hameaux présentant des possibilités d'optimisation foncière. Ainsi, les hameaux de la Ronce et de Bourgeray peuvent être considérés comme des secteurs de taille et de capacité limités (STECAL), eu égard à leur disponibilité foncière.

2.4. Anticiper sur un secteur de développement au-delà de l'application du présent document d'urbanisme

Pour limiter la consommation de la ressource foncière dans son projet territorial, la commune d'Alluyes a abrogé les secteurs d'extension à long terme prévus dans son précédent document d'urbanisme tant sur le bourg que sur le hameau de Saint-Germain considéré, au même titre que le bourg, comme faisant partie de l'entité centrale du village.

Néanmoins, la municipalité a souhaité afficher qu'au-delà de la durée d'application du présent PLU, un secteur d'urbanisation préférentiel se positionnerait sur le hameau de Saint-Germain.

2.5. Garantir le maintien de la desserte du secteur de développement

Pour éviter que les terrains promus à l'urbanisation sur le hameau de la Vieuville se retrouvent enclavés, le projet met en avant la nécessité de garantir l'accès à ces mêmes terrains.

2.6. Prendre en compte les programmes et autorisations en cours dans les perspectives démographiques et résidentielles.

La commune cherche à poursuivre sa croissance démographique durant la durée d'application de cette révision de PLU. Au-delà des espaces mobilisables, de la prise en compte des logements vacants pouvant être potentiellement réaffectés, la croissance entrevue prend en considération les programmes et autorisations d'urbanisme en cours dans les perspectives de développement. Ainsi, il est attendu durant l'application du présent PLU une croissance théorique comprise entre **1 et 1.5% par an**.

2.7. Encadrer l'urbanisation des écarts

Le développement des petits hameaux et des écarts ponctuant le territoire, sera très limité par la seule acceptation d'extensions mesurées et d'annexes de faible emprise au sol. L'objectif attendu est d'éviter le mitage des espaces agricoles et naturels et ainsi de préserver le cadre naturel remarquable qui définit si bien ce territoire rural.

3. Préserver le cadre de vie

Le cadre de vie de la commune est un de ses atouts majeurs. La compacité de son enveloppe bâtie a permis à la commune de préserver ses espaces agricoles et naturels. Parallèlement, l'enveloppe bâtie du bourg et des hameaux présente des éléments patrimoniaux et naturels qui affirment l'identité de la commune. Cet équilibre demeure toujours un objectif probant pour la municipalité. Par conséquent, le projet tend à préserver et protéger pleinement ces espaces dans ses orientations d'aménagement.

3.1. Respecter la capacité de traitement de la STEP

La station d'épuration doit couvrir les besoins liés aux perspectives de développement entrevues par la Municipalité. Considérant que cet équipement est relativement récent et répond aux normes sanitaires, cette STEP pourra couvrir les besoins en matière d'assainissement pour la durée d'application du PLU.

3.2. Garantir la qualité de l'adduction d'eau potable

Le captage en eau potable, les périmètres de protection qui lui sont associés, les zones d'infiltration et de renouvellement de la ressource, seront gérés de telle manière à ce qu'aucune politique d'aménagement ne vienne impacter sur la qualité et la fragilité de la ressource en eau. Par ailleurs, le développement démographique de la commune est attaché à la bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau.

3.3. Consolider l'offre d'équipements publics et l'extension du cimetière

Les équipements participent à la bonne lecture et au bon équilibre de la commune. Au regard de sa population présente et à venir, la commune dispose d'un panel varié et suffisant d'équipements. C'est avant tout sur le plan qualitatif que la municipalité souhaite faire évoluer les équipements et les espaces publics.

Clairement définis, les équipements de services se localisent exclusivement dans le centre du village. Le parti d'aménagement suggère de poursuivre cette logique territoriale dans la mesure où celle-ci limite les déplacements automobiles et les nuisances qui en découlent.

3.4. Garantir la qualité architecturale des éléments bâtis les plus anciens / maintenir les vues sur le donjon

Certains éléments architecturaux remarquables confèrent à Alluyes son identité. En ce sens, ce patrimoine d'intérêt doit être protégé (anciens corps de fermes, donjon, maisons particulières...).

De plus, et afin de respecter la lecture actuelle de ces entités dans l'espace aggloméré, il est attendu que les nouvelles constructions s'insèrent dans le respect des structures générales du bâti (implantation, gabarit, hauteur...).

Par ailleurs, il existe des ouvertures visuelles sur le donjon. Ces vues doivent être appréhendées comme des éléments de mise en valeur patrimoniale des caractéristiques paysagères locales. Elles doivent être maintenues par l'impossibilité de construire dans leurs perspectives.

3.5. Prendre en compte du classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La municipalité se fixe comme objectif de prendre en compte les nuisances sonores, source de pollution de plus en plus importante. Dès lors, des mesures relatives à l'isolation phonique des constructions devront être prises pour limiter l'impact sonore de ces infrastructures routières et ferroviaires.

4. Asseoir les conditions nécessaires au développement économique local

Historiquement rurale, la commune d'Alluyes tend progressivement à évoluer vers un caractère résidentiel. Cette appréciation se traduit concrètement par les migrations pendulaires vers les pôles d'emplois situés hors du territoire. De fait, la municipalité, à travers ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables, souhaite asseoir les conditions nécessaires au développement local du territoire, notamment pour limiter les déplacements.

4.1. Préserver les terres agricoles et conforter les sièges d'exploitation agricole

Les espaces cultivés prennent corps de part et d'autre de la vallée du Loir, de telle sorte qu'ils définissent l'identité du paysage local. En ce sens, la présence d'exploitations doit être confortée et valorisée par la diversification des activités compatibles avec l'activité agricole.

Les terres de culture, à fortiori de qualité, doivent être réservées au maintien de l'activité agricole. Cette dernière orientation contribue à modérer la consommation de l'espace et vise à lutter contre le mitage.

4.2. Asseoir les conditions nécessaires au développement local

Sous réserve d'une cohabitation respectueuse, les dispositions générales du Plan Local d'Urbanisme garantiront une mixité des usages où les activités de petite taille (artisanales, commerces de proximité, offre touristique, services à la personne...) se conjuguent avec les secteurs habités sans conflit d'usage.

De plus, pour conforter l'activité locale, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables cherche à asseoir les conditions nécessaires pour le développement des infrastructures numériques en privilégiant l'accueil de la population et des activités où se concentre la couverture par le haut débit.

L'objectif est d'autoriser l'installation de dispositifs techniques pour minimiser l'importance des zones non couvertes où insuffisamment desservies par les communications numériques.

4.3. Accompagner les projets dans une logique d'économie d'énergie

La commune cherche à engager son projet d'aménagement dans une démarche de développement durable.

A ce titre, le Plan Local d'Urbanisme facilitera la mise en œuvre de techniques alternatives en faveur d'économies d'énergie et de réduction des impacts sur l'environnement (amélioration des performances énergétiques des bâtiments, dispositifs de récupération et de valorisation par réutilisation des eaux pluviales à usage non domestique, énergies renouvelables, limitation de l'imperméabilisation des sols).

5. Garantir la qualité environnementale

La commune d'Alluyes a su jusqu'à présent concilier son développement et la préservation des espaces d'intérêt écologique. Cet équilibre demeure toujours un objectif fort de la Municipalité : en ce sens, le projet intègre pleinement les espaces naturels et forestiers dans ses orientations d'aménagement.

5.1. Maintenir et protéger les corridors écologiques

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la région Centre Val de Loire identifie la vallée du Loir comme un élément participant à la reconnaissance de la Trame Bleue sur la commune tout comme la vallée de la Malorne qui contribue à la qualité environnementale de la commune.

Dès lors, la Municipalité souhaite prendre en compte ces corridors écologiques. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à la sauvegarde et à la remise en état de ces vallées.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables répond également aux enjeux de préservation de la ressource en eau conformément aux objectifs définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire Bretagne.

5.2. Assurer l'intégrité du site Natura 2000

La reconnaissance de la qualité environnementale de la commune se traduit aussi par des mesures de protections des espaces naturels, et plus particulièrement le classement en zone Natura 2000 « Vallée du Loir et ses affluents aux environs de Châteaudun ». Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables conforte cette disposition et garantit la conservation des milieux en empêchant toute forme d'aménagement sur cet espace fragile.

5.3. Garantir la qualité environnementale des Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques

Dans le même esprit que le site Natura 2000, la définition de la qualité environnementale sur la commune est établie par l'existence de deux Zones Naturelles d'Intérêts Faunistiques et Floristiques. Tant pour leur valeur paysagère qu'environnementale, ces ZNIEFF assurent la diversité biologique de la commune.

5.4. Protéger les zones potentiellement humides

Dans la définition de la trame bleue spécifique à la commune, la municipalité souhaite prendre en compte les différents milieux humides qui ponctuent le territoire. L'enjeu du parti d'aménagement retenu est d'asseoir les conditions nécessaires à leur maintien.

5.5. Préserver les fonds de jardins

Les espaces verts privés et notamment les jardins participent à la qualité paysagère de la commune et à son cadre de vie. Certains jardins constituent en effet en partie intérieure de certains ilots, comme sur les limites de l'espace aggloméré, des espaces de respiration et des espaces tampon entre le milieu bâti et les espaces agricoles.

La municipalité souhaite ainsi limiter la constructibilité et l'aménagement de la majorité de ces espaces afin, d'une part, de mettre en avant leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation et présence d'une trame végétale au sein des milieux habités) et, d'autre part, d'encadrer et de limiter les optimisations foncières et une densification bâtie trop conséquente dans ce milieu rural. L'idée force de cette démarche est de conserver la morphologie existante de l'enveloppe bâtie composée à la fois de constructions et d'espaces de jardins.

5.6. Préserver les milieux naturels ouverts

Les milieux naturels ouverts sont omniprésents dans la vallée du Loir. Leur rôle, à travers les zones humides qui leur sont associées, est essentiel dans la régulation de la rivière. Ces espaces participent également à l'image verte de la commune et à son cadre de vie, et il s'avère nécessaire d'en limiter la constructibilité pour maintenir leur fonction écologique (limitation de l'imperméabilisation).

5.7. Respecter les dispositions réglementaires liées au risque inondation

Sur la commune d'Alluyes, le passage du Loir présente un risque naturel majeur. Il convient donc d'appliquer strictement la réglementation en vigueur afin de limiter la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. Dans ce contexte, toute forme de nouvelle urbanisation sera évitée sur les secteurs sujets aux phénomènes d'inondation.

6. Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain

La Loi de Modernisation de l'Agriculture du 27 juillet 2010 et la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Grenelle II) affichent comme objectif commun de réduire de moitié le rythme annuel de consommation d'espace agricole à l'échelle nationale. Pour répondre à cet objectif, la municipalité souhaite circonscrire la consommation d'espaces naturel et agricole en favorisant le renouvellement du tissu urbain existant, l'occupation des secteurs bâtis par le comblement des espaces « en creux » et l'ouverture de l'urbanisation de terrains aux justes besoins démographiques du projet.

6.1. Empêcher le mitage et circonscrire l'étalement urbain

L'enveloppe et la morphologie bâtie du bourg présentent encore quelques opportunités foncières de renouvellement ou de complément et ce malgré un site très contraint (inondabilité). De fait dans les espaces bâtis, les terrains considérés à ce jour comme mobilisables peuvent garantir la capacité d'accueil attendue en terme de vocation résidentielle. Par conséquent aucune forme de mitage ne peut être entrevue.

6.2. Promouvoir le principe de densification au sein de l'enveloppe urbaine

L'objectif est d'accroître la densité constructive, à l'image des dernières réalisations, pour limiter la consommation d'espace.

6.3. Eviter les extensions d'urbanisation

Le parti d'aménagement adopté n'a retenu aucune zone d'extension urbaine. La volonté municipale est ainsi d'opérer strictement le développement démographique au sein des enveloppes bâties.

6.4. Encadrer tout projet d'aménagement par un cadre programmatique précis

Le projet d'aménagement propose une gestion très maîtrisée de l'espace et une politique de diversification des formes urbaines. Dès lors, les espaces identifiés dans le présent document voient leur capacité d'accueil précisés dans le rapport de présentation (pièce 2. du dossier)

6.5. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La réduction de la taille de surface des parcelles pour les logements

Analyse sur les 10 dernières années	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
La moyenne des parcelles sur les nouvelles constructions était de l'ordre de 1 000m ²	Près de 69 logements issus de la construction neuve sur 4,9 hectares.	On tend à une moyenne de 720 m ² par logement

La production de logements dans le cadre du renouvellement urbain.

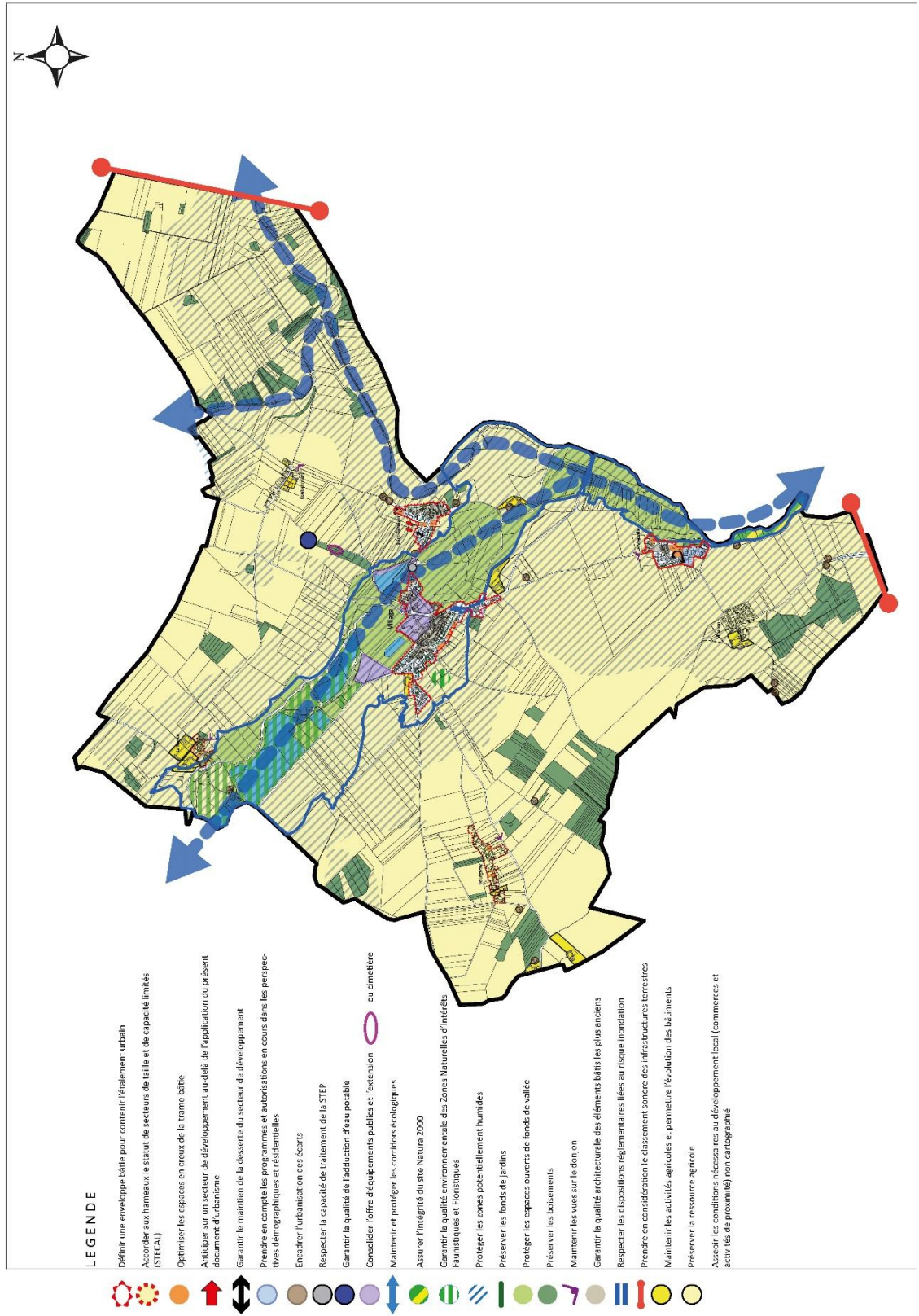
Etat actuel	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
33 logements vacants sur les 370 que compte le parc	14 logements vacants mobilisés en renouvellement sans avoir recours à la consommation d'espace	Ces 14 logements permettent l'économie d'environ 1 hectare

La contraction des enveloppes bâties

Etat actuel	Le projet pour les 10 prochaines années	Objectifs chiffrés
Le PLU de 2008 a inscrit 70.7 hectares en zone urbaine et 11.2 hectares en zones à urbaniser	La révision du PLU inscrit <u>uniquement</u> en zones urbaines 41.5 hectares	Restitution de près de 30 hectares de terrains en zones agricole ou naturelle

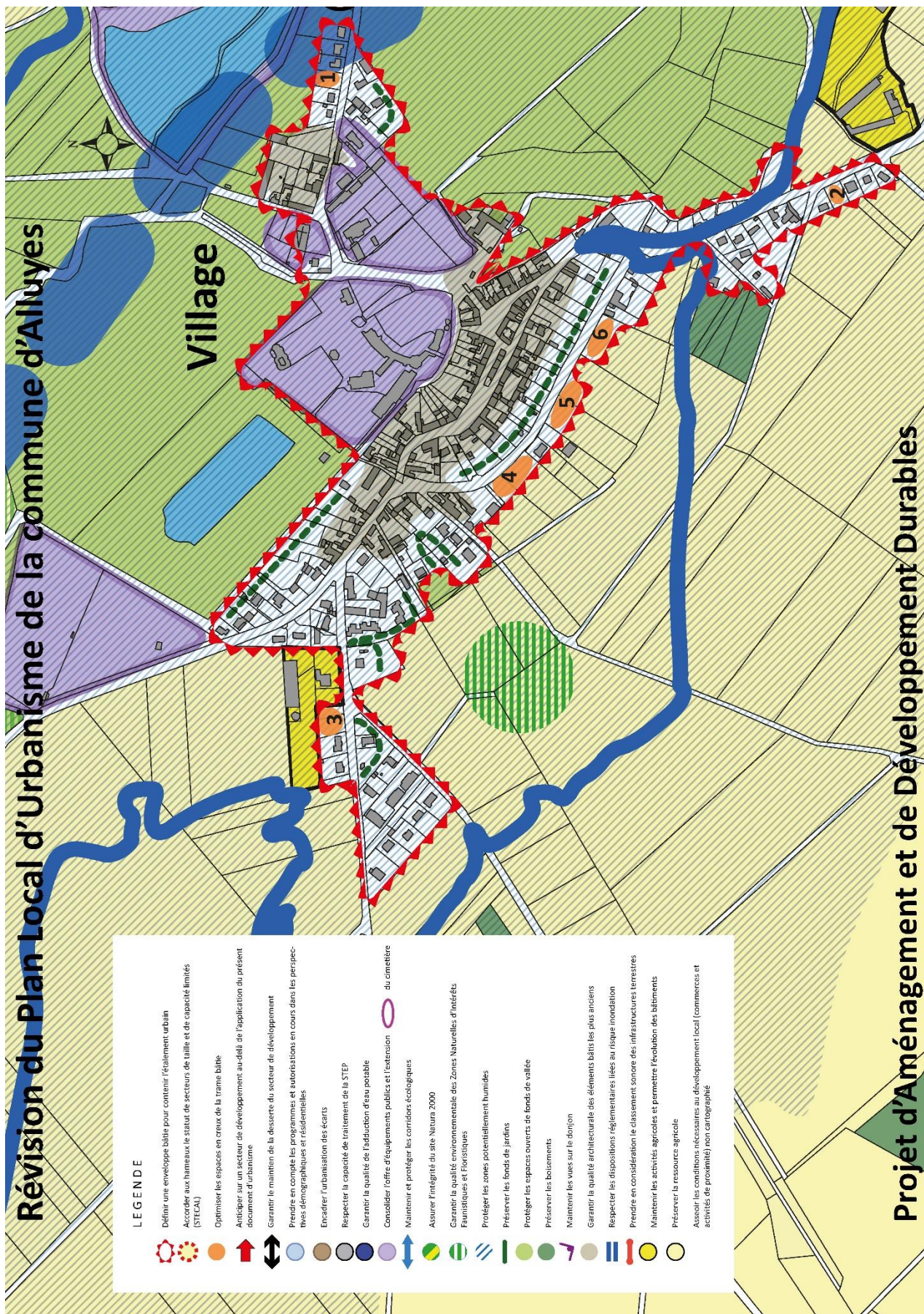
7. Plan du territoire communal

Révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Alluyes

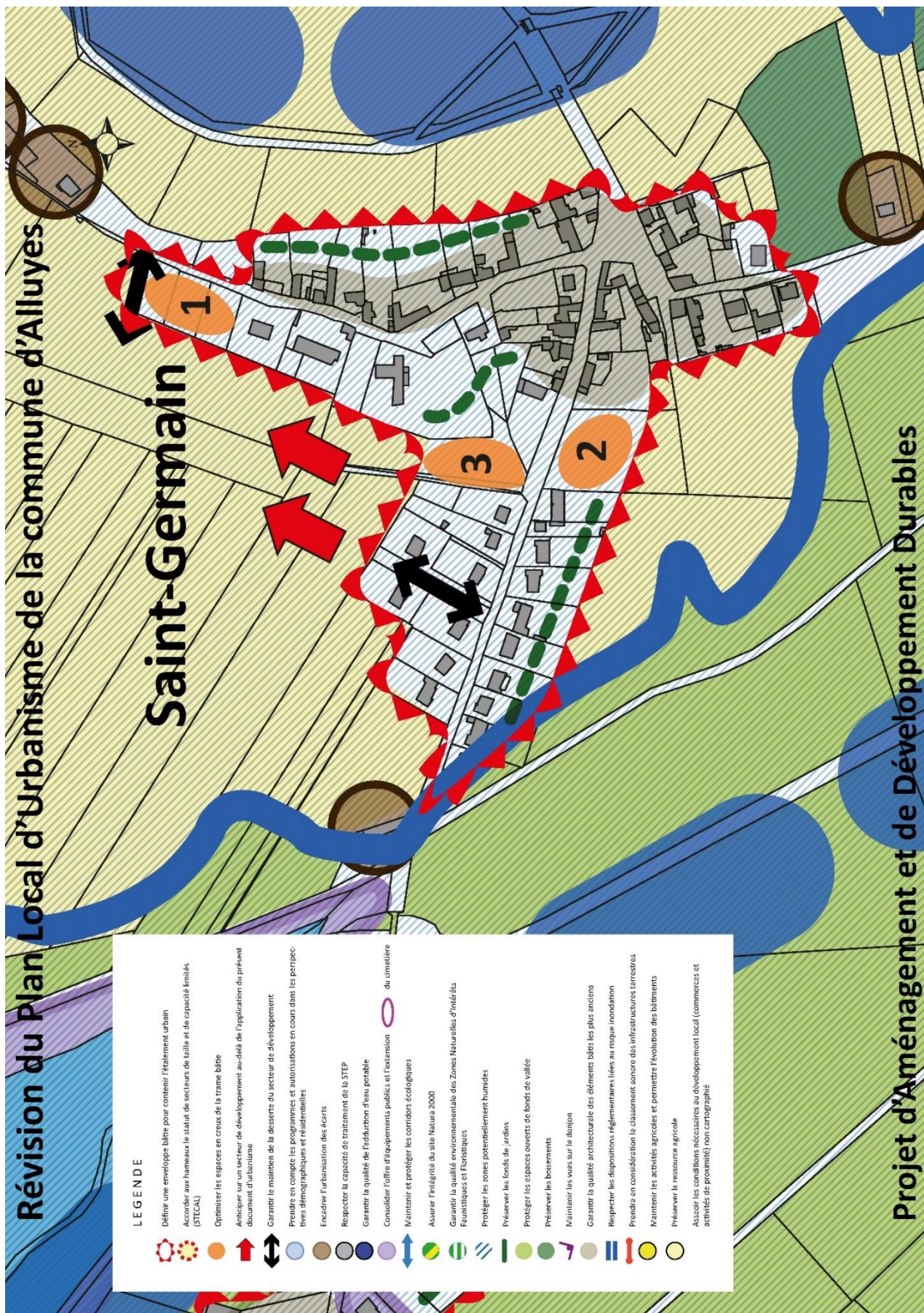


Projet d'Aménagement et de Développement Durables

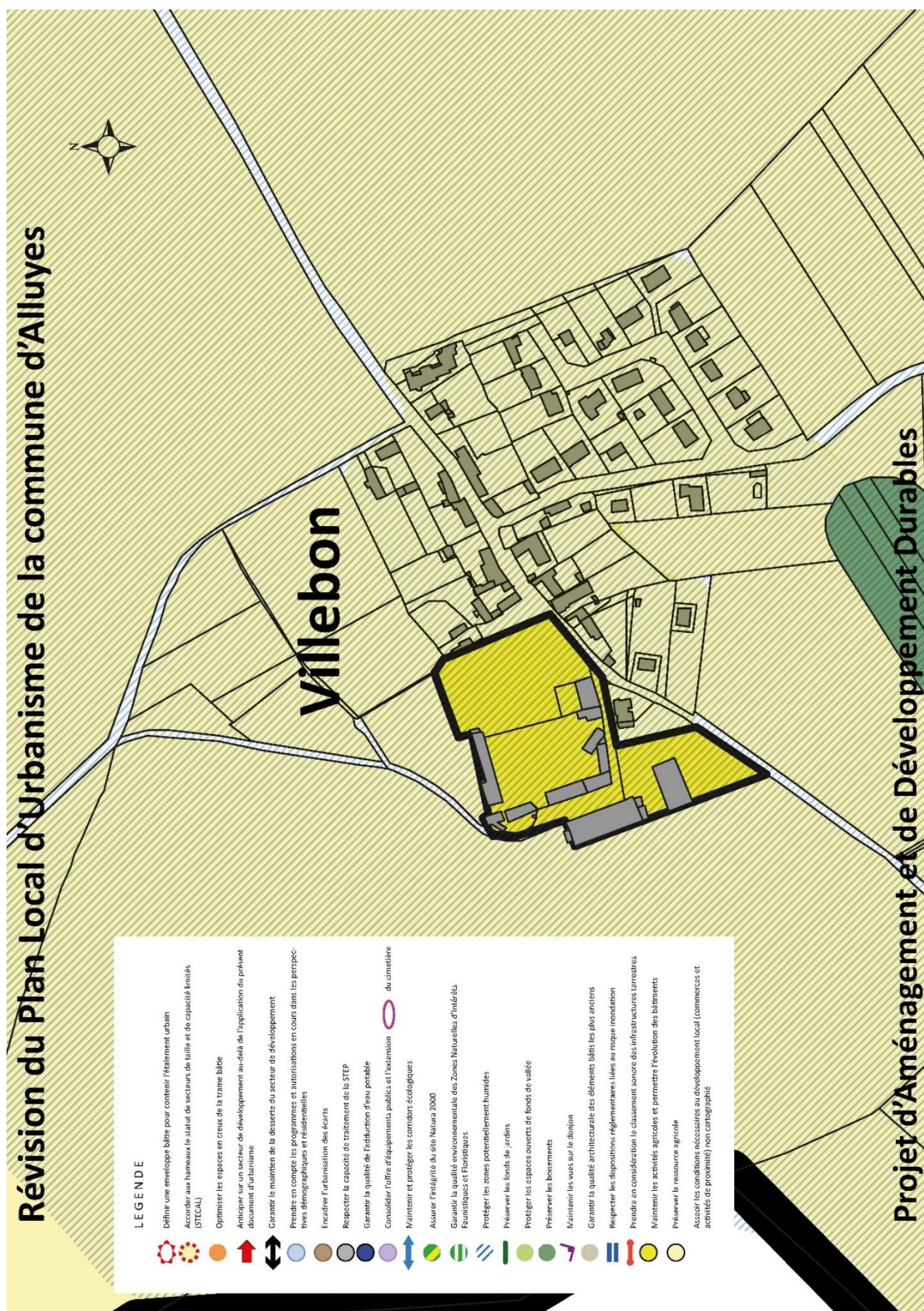
8. Plan du village



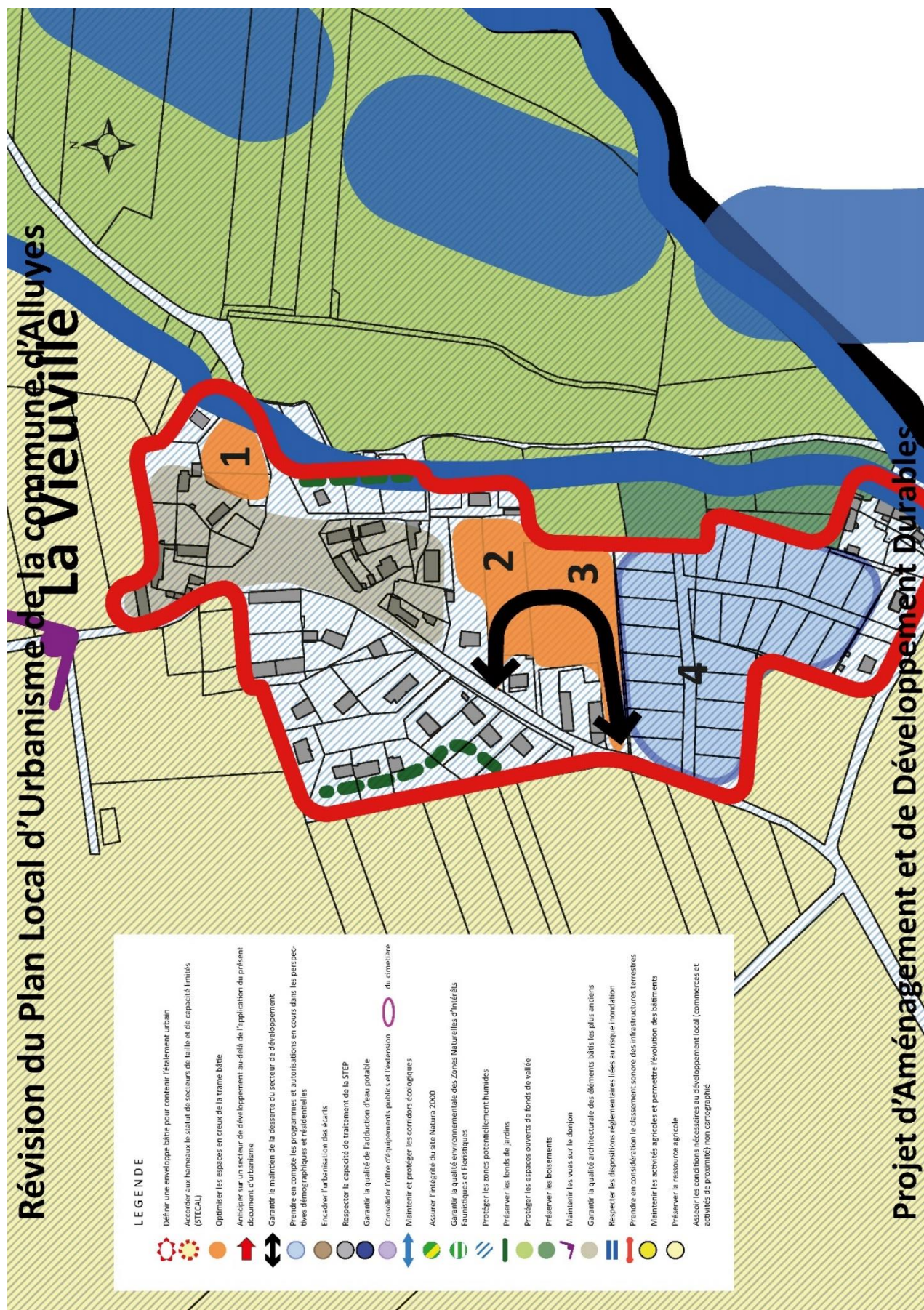
9. Plan de Saint-Germain



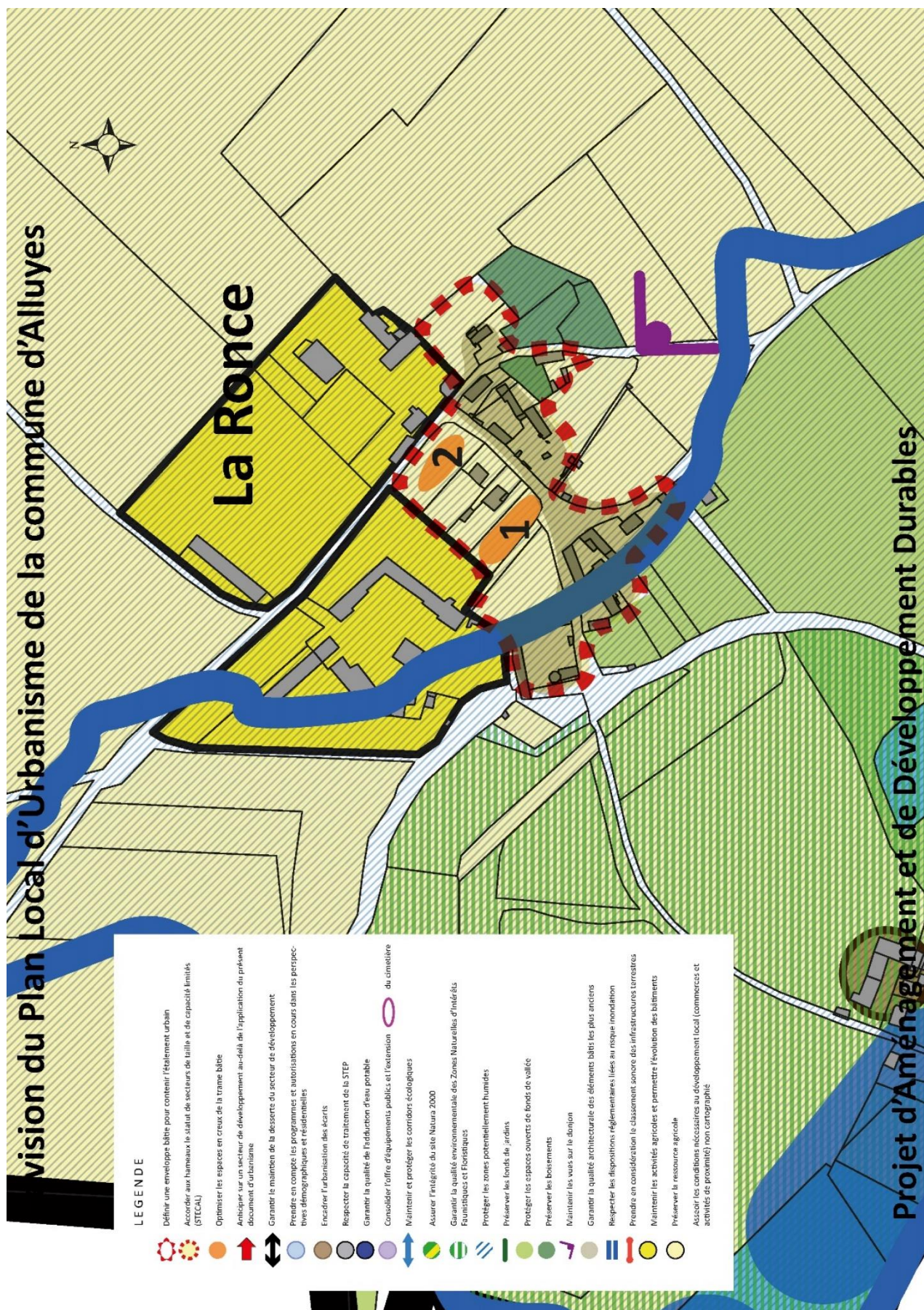
10. Plan de Villebon



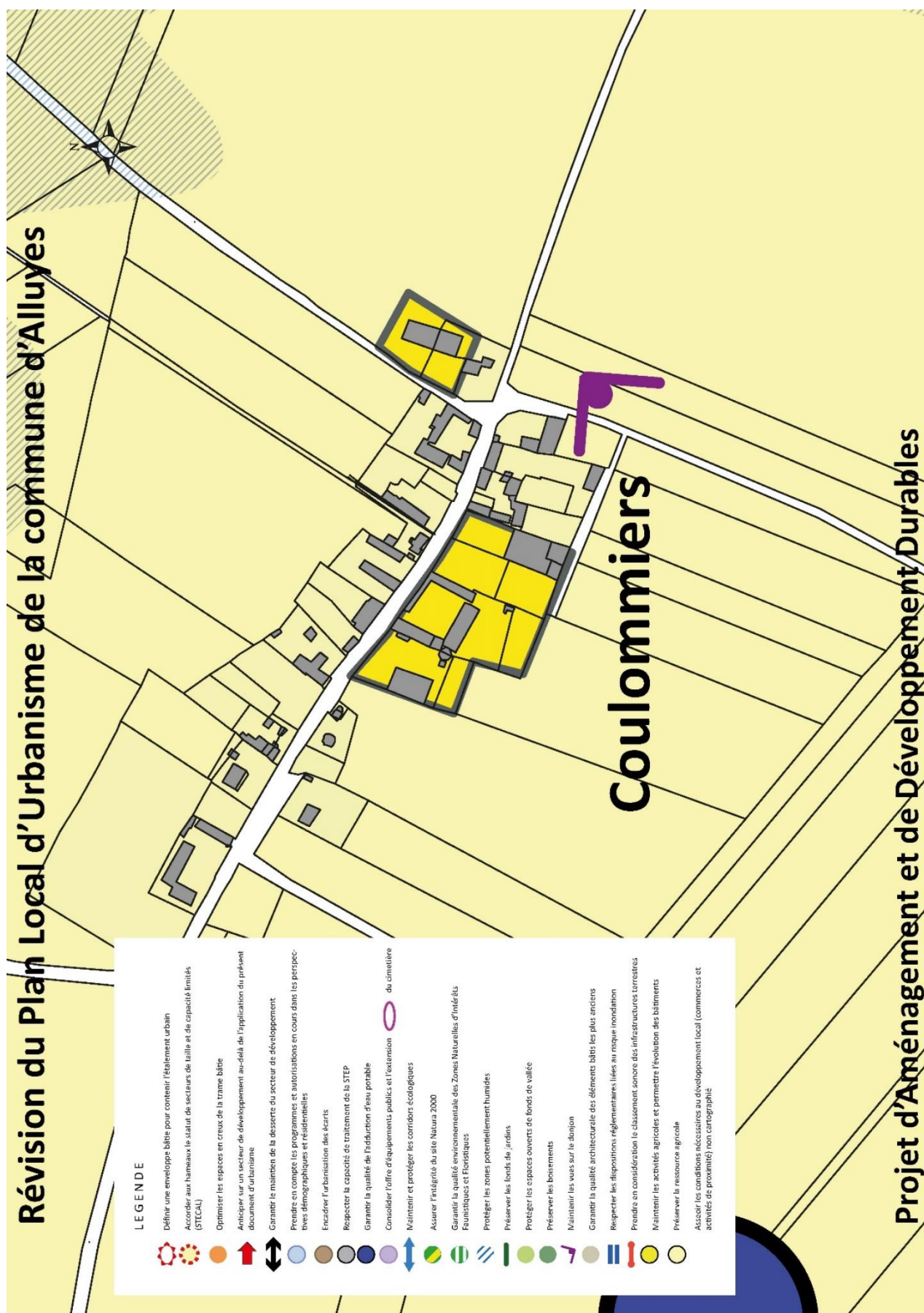
11. Plan de la Vieuville



12. Plan de La Ronce



13. Plan de Coulommiers



14. Plan de Bourgeray

