ALLONVILLE

Plan Local d'Urbanisme

APPROBATION

2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 18 MARS 2024

INTRODUCTION

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, une démarche de qualité

Elaboré à partir du diagnostic et de l'analyse de l'état initial de l'environnement de la commune exposés dans le rapport de présentation, le projet d'aménagement et de développement durables –PADD- **exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune doit s'engager**. Il est l'une des pièces obligatoires du PLU, son contenu est défini aux articles L.123-1 et R.123-3 du Code de l'Urbanisme. Sa portée réglementaire est établie à l'article R.123-1.

Le PADD a donc pour mission de clairement définir les orientations générales de la politique urbaine dans le respect des objectifs généraux définis aux articles L110 et L121-1 du Code de l'Urbanisme.
Ces articles, récemment modifiés par la loi SRU, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, ainsi que la loi Urbanisme-Habitat, précisent que les objectifs du développement durables doivent permettre d'assurer :

- "l'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, et la protection des espaces naturels ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain, et l'habitat rural
- une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux."

Dans le développement durable, la notion de durabilité est envisagée d'un point de vue spatial, environnemental, social, économique et culturel.

Des enjeux existent sur la commune d'ALLONVILLE. Il est nécessaire de les concilier à travers un Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui sera la base de toute réflexion d'aménagement de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit répondre à quatre questions :

- Comment respecter et préserver les espaces naturels sensibles ?
- Comment ordonner le territoire, pour qu'il conserve sa cohérence ?
- Comment envisager un développement et l'intégrer dans son environnement (grands paysages, perspectives …) ?
- Comment développer les fonctions économiques (agriculture, activités artisanales, industrielles…) en préservant un cadre de vie de qualité ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit ainsi, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L 110 et L121.1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain, préserver et mettre en valeur les qualités architecturales et environnementales des sites.

OBJECTIFS DU P.A.D.D. D'ALLONVILLE

Une politique d'aménagement conditionnée
par sa localisation en couronne amiénoise, et la qualité de son cadre de vie

La commune d'ALLONVILLE jouit d'un tissu bâti traditionnel remarquable, qui constitue un véritable patrimoine. Les formes urbaines, les matériaux, anciens, se maintiennent et sont valorisés, affichant toujours leur légitimité au sein d'un site et d'entités paysagères de qualité.
En complément, la commune, proche d'Amiens, s'est aussi beaucoup développée durant les dernières décennies, avec la création de plusieurs opérations d'ensemble, répondant aux logiques de construction récentes, mais pour lesquelles les principes urbains se sont voulus adaptés et donc non-banalisants par rapport à leur site d'adoption.

Au vu de l'attractivité communale, la municipalité souhaite non seulement poursuivre l'accueil d'une population nouvelle dans des proportions mesurées, entretenir son dynamisme, et continuer de préserver et mettre en valeur ses particularités tant bâties que paysagères.

A l'image de celles qui se sont précédemment développées, les extensions urbaines à venir ne doivent pas être source de contradiction entre centre ancien et nouveaux quartiers – mais au contraire tisser des liens harmonieux, fonctionnels, paysagers...

Assurer l'intégration des nouveaux développements, dans l'organisation, la structure et le paysage du village et de la commune, tout en préservant et en valorisant les spécificités locales, constitue donc un objectif essentiel du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

La commune souhaite donc conjuguer préservation des richesses dont elle a hérité et développement, en assurant une qualité des futurs projets en harmonie avec leur environnement, qu'il s'agisse du patrimoine bâti comme naturel.

ORIENTATIONS GENERALES DU TERRITOIRE

Cette partie exprime les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

« le projet d'aménagement et de développement durables 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 par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».
Code de l'Urbanisme

LES OBJECTIFS DU P.A.D.D. D'ALLONVILLE SONT DONC :

1. **PROTEGER L'IDENTITE DU VILLAGE, VALORISER SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES**

   A – HABITAT

   B – ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

2. **PRESERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES**

3. **DEVELOPPER LA COMMUNE : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE**

4. **DEVELOPPER LA VIE LOCALE EN MAINTENANT L'ESPRIT RURAL**

1 – PROTEGER L'IDENTITE DU VILLAGE, VALORISER SES CARACTERISTIQUES

A – HABITAT

Front minéral formé par une succession de maisons et de granges, la Ruelle

Habitation R+1 Grande Rue, richesse des matériaux

Rue du Bout de Ville, traitement minéral de l'alignement, y compris lorsque le bâti est en retrait

Le Beau Regard, habitat cossu, appareillage brique et pierre, toit à la Mansart en ardoise

Les communs du château abritent depuis 1997 des logements sociaux et la bibliothèque

Dépendances et murs en matériaux traditionnels peuvent aussi assurer une continuité minérale à l'alignement de la voie

- Préserver et valoriser le tissu bâti traditionnel

- Préserver les ensembles architecturaux caractéristiques de qualité, exemple un alignement bâti en front-à-rue...

- Favoriser l'inscription du nouveau projet ponctuel (habitation, petit collectif...) dans son contexte bâti et paysager

- Se soucier de l'intégration des secteurs en mutation, dans le fonctionnement et l'image de la commune en considérant les relations spatiales et visuelles.

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Délimitation de secteurs identifiant l'urbanisation ancienne et au sein desquels toute construction nouvelle devra s'harmoniser avec les composantes traditionnelles*
- *Réglementation et implantation des constructions en fonction des composantes architecturales locales, du relief et des paysages*
- *Identification de liaisons viaires à créer ou à prévoir*
- *Instauration du Droit de Préemption Urbain et du permis de démolir*
- *Inventaire des éléments à protéger au titre de la Loi Paysage (éléments historiques etc...)*
- *Accueil et extension d'activités en zone urbaine, en accord avec leur contexte*

B – ESPACES PUBLICS ET EQUIPEMENTS

Espace central – la mare

Les espaces publics d'Allonville sont très végétalisés, très verdoyants ; pelouses, alignements d'arbres, eau, participent au caractère rural du lieu...
La Place centrale abrite une mare, d'autant mise en valeur par les éléments qui l'enveloppent : communs du château, église, école....

L'espace public de la rue – rue des Auges

Rue des Auges, pelouse, arbres et mobilier urbain valorisent grandement l'espace public de la rue

Chemin d'Amiens

L'église et l'ancien presbytère

L'église et l'ancien presbytère bénéficient également d'un bel écrin végétal...

La végétation – fil conducteur des espaces publics d'Allonville...

Rue du Bout de la Ville
Ancienne mare et puits

L'espace public est constamment enrichi par la verdure, les plantations, le mobilier urbain, un patrimoine historique... Il allie plusieurs fonctionnalités (paysagère, ludique, détente, stationnement...)

Rue du Bout de la Ville - Puits

Grande rue

Rue de l'Anglette – l'espace public intègre stationnement et différences de traitement de sol...

Terre des Vignes

Chemin des Rousses Terres
Espaces public et privé s'accordent pour que la végétation s'exprime...

Une aire de jeux Tour des Haies

L'école

Salle polyvalente

Le stade

Les équipements communaux sont nombreux et variés ; ils sont particulièrement appréciés des habitants...

- Préserver la variété et la qualité des espaces publics présents (squares paysagers, cheminements piétonniers, places et placettes…), notamment tous les espaces verdoyants, pour leur atout paysager et dans un intérêt environnemental…

- Valoriser :
- certains secteurs dans le tissu existant, les abords de monuments et lieux historiques par exemple, le « segment » église-cimetière...
- les secteurs de mutation (zone d'extension de l'habitat, pôle d'activités...) aussi bien en leur sein, qu'à leur interface avec le tissu constitué ;
  Un développement au Nord-Est du village implique de traiter l'interface avec les éléments présents : la place centrale avec la mare, les communs du château, l'école, l'église ; il s'agit de conjuguer la composition paysagère (éléments historiques, végétation...) et le fonctionnement des lieux (traiter les problèmes de sécurité...)...

- Maintenir et développer les équipements en place, et leur dynamisme (école, bibliothèque, terrains de sport et de jeux...)

- Aménager les espaces de manière à sécuriser les déplacements, véhiculaires, piétons, réduire la vitesse, dégager la visibilité, assurer les stationnements...

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Définition d'emplacements réservés pour sécuriser les déplacements, assurer du stationnement, créer des espaces publics en zone d'extension*
- *Orientations d'aménagement sur les secteurs en mutation*
- *Inventaire des éléments à protéger au titre du L 151-19 du Code de l'Urbanisme (éléments historiques etc...)*

2 – PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET LES PAYSAGES

Les vallées sèches présentes sur le territoire génèrent de très belles perspectives, au sein du village et dans les espaces naturels alentours

Les chemins sont des éléments précieux ; le Tour de Ville est un lieu de promenade privilégié à l'interface entre les espaces bâti et naturel ;

Tout comme ils ont été préservés et mis en valeur dans les zones d'habitat récent, les arbres présents en zone d'extension bénéficieront de la même considération...

Les entrées de village sont des secteurs « stratégiques », une sorte de « carte d'identité » communale... Certaines sont qualitatives, d'autres peuvent être valorisées ; celles concernées par des secteurs en mutation doivent être traitées avec la plus grande attention...

Des talus, des rideaux boisés sont autant d'éléments participant à la qualité paysagère des lieux, qu'à leur équilibre environnemental...

Les bois également, comme ce couronnement arboré visible depuis la rue de l'Angliette...

- Protéger les vallées sèches comme « secteurs sensibles » (faune, flore,..), patrimoine naturel de la commune et outils essentiels en matière de gestion des eaux pluviales

- Recenser et protéger les espaces significatifs tels que les bois, talus, haies, fossés

- Valoriser les panoramas en fonction du relief existant
  Protéger les perspectives lointaines sur les entités bâties depuis les espaces naturels et réciproquement

- Gérer les transitions espaces bâtis/espaces naturels, en particulier dans les secteurs de mutation, et les franges

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Zonage N (espaces naturels et forestiers sensibles) pour les milieux naturels à préserver*
- *Protection des bois, talus (« rideaux »), haies, bosquets, arbres isolés...*
- *Protection des chemins par une trame au plan de zonage*
- *Instauration d'Emplacements Réservés pour rétablir des portions de chemins manquantes ou compléter des cheminements existants (petit et grand Tour de village...)*
- *Création de trames d'Espaces Boisés à Créer ; réglementation des clôtures, des essences végétales, des annexes en fond de jardins…*

3 – DEVELOPPER LA COMMUNE : FAVORISER L'ACCUEIL D'UNE POPULATION NOUVELLE

AXES DE DEVELOPPEMENT

- Poursuivre un accueil de population, maîtrisé, raisonné :

Offrir des logements aux jeunes du village qui souhaitent rester à Allonville, aux habitants âgés dont les logements deviennent inadaptés, et encore pouvoir accueillir quelques ménages de l'extérieur (chaque semaine des demandes sont exprimées en mairie en ce sens) ;
Donc favoriser une mixité sociale et générationnelle en proposant une offre de logements diversifiée (PSLA , locatif, accession…).

- Rappelons qu'Allonville est classée « commune de la couronne amiénoise » par le SCOT du Grand Amiénois (en révision) qui indique qu'elle doit respecter les critères suivants : une densité brute minimale de 15 logements par hectare, une proportion maximale de 70% pour l'habitat pavillonnaire (et une taille **moyenne** maximale des terrains à usage d'habitat pavillonnaire de 600 m²) - donc au moins 30% d'habitat accolé/intermédiaire/petits collectifs.

- Le PLH quant à lui définit un objectif sur la commune de 5 logements livrés par an, et 30 logements sur les 6 années -2021-2027- dont 8 logements sociaux, la commune étant très dynamique dans ce domaine alors qu'elle n'ait soumise à aucun quota.

- Un recensement effectué par la mairie, concernant les parcelles urbanisées à Allonville entre 2010 et 2021, livre une surface totale 23891m², soit 2,4ha. Il s'agit d'urbanisations réalisées dans les dents creuses, et sur une grande parcelle qui était restée vierge au sein du village et où a pris place l'opération du Vert Chemin. La très grande majorité des parcelles urbanisées respectent une surface de 600 m² en moyenne.

  Le portail de l'artificialisation, lui, livre une consommation foncière de 2ha pour la commune sur les 10 dernières années.

- En termes de projections démographiques, et compte tenu de l'attractivité de la commune, les élus souhaitent poursuivre l'accueil d'une population (762 habitants en 2019) sur la base du taux d'évolution moyen annuel 2014-2019 : objectif 800 habitants en 2030, 820 habitants en 2035. Soit 60 habitants supplémentaires ; à raison de 2,3 personnes/logement, 25 nouveaux logements peuvent donc être envisagés.

- Compte tenu de toutes ces données, et de la nécessité de répondre à la volonté de réduction de 50% de la consommation foncière par rapport aux 10 années précédentes, le PLU -élaboré pour un horizon 2035- retient les principes suivants :

Les possibilités de construction encore disponibles à l'intérieur du village sont quasi inexistantes : 2 <u>dents creuses</u>, pas de <u>cœurs d'îlots</u> à densifier, ni de site de <u>renouvellement urbain</u> (friche) alors que le SCOT en demandait une part minimum de 20%, pas de <u>logements vacants</u> recensés par la municipalité sur ces toutes dernières années, le PLU regroupe donc principalement sa capacité d'accueil -sur les 10/12 prochaines années- sur une zone d'extension limitée de 1,3 ha ; connectée au cœur du village et à ses fonctionnements essentiels, cette dernière pourrait accueillir 24 logements.

- La municipalité souhaite également maintenir les nombreux équipements existants, préserver leur dynamisme, par rapport aux populations en place et souhaitées.

MOYENS D'ACTION : DEVELOPPER L'URBANISATION EN HARMONIE AVEC SON ENVIRONNEMENT BATI ET NATUREL

- Favoriser la densification au sein du tissu constitué, pour le peu de possibilités qui sont encore offertes.

- Retenir une zone principale d'extension à court et moyen terme, qui présente des atouts rares, en cœur de village, à proximité des transports en commun, et directement connectée aux principaux équipements dont l'école.
Favoriser l'intégration de ce secteur d'urbanisation dans les fonctionnements et les paysages de la commune (liens aux urbanisations existantes, traitement des franges par rapport aux espaces environnants, bouclages avec les dessertes existantes…)

- Développer/poursuivre une architecture en harmonie avec le vieux village sur lequel la zone vient se greffer, une architecture de qualité, qui s'intègre.
Il convient d'encourager les techniques de construction liées à la préservation du climat, la qualité de l'air, et aux économies d'énergie (solaire, géothermie, isolation…) et de prendre en compte dans le règlement celles qui émergeront probablement dans l'avenir - sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

Rester aussi en harmonie dans les interfaces avec :

- le tissu bâti, architectural, immédiat, et l'ensemble du village, les éléments patrimoniaux… : créer un bâti plus soutenu à prédominance brique en face de l'église, en entrée de village, et dans la continuité des communs du château,
- les espaces naturels environnants : accueillir un tissu pavillonnaire en transition avec les espaces alentour qui demeureront en prairie/pâture,
- les espaces publics qui constituent la colonne vertébrale du village, en secteur ancien comme plus récent : poursuivre ces espaces dans la zone d'extension, avec la même qualité, et le même caractère verdoyant…

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Délimitation d'une zone à urbaniser pour permettre le développement de la commune*
- *Développement urbain maîtrisé dans la capacité d'accueil et la morphologie du village (modérer la consommation de l'espace), et Réglementation des constructions nouvelles dans la continuité et le respect de l'ancien*
- *Principes d'aménagement sur ce secteur à enjeux, dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.*

4 – DEVELOPPER LA VIE LOCALE EN MAINTENANT L'ESPRIT RURAL

VIE ECONOMIQUE

Dans le domaine des services, des commerces, et de l'activité, Allonville vit en connexion permanente avec Amiens, la Zone Industrielle et d'autres communes importantes à proximité.
Si malheureusement la commune a perdu ses commerces au fil des décennies, elle souhaite que son PLU puisse favoriser leur accueil dans le tissu bâti.
Elle abrite aussi un pôle artisanal dynamique en extrémité sud de village, qu'elle souhaite conforter en permettant le développement des entreprises présentes.
Les activités agricoles, et d'exploitation forestière - notamment de sapins de noël, marquent également le territoire et participent au dynamisme communal.

CADRE DE VIE

S'ajoute à cette vie économique, un cadre de vie très qualitatif qui rend le village attractif, lui permettant de lutter contre un rôle de village-dortoir :

- une architecture et un urbanisme préservés, un patrimoine historique valorisé, un site naturel et des espaces publics développés en symbiose...
- la présence d'équipements variés et vivants (offre ludique, sportive, culturelle, très développée...)
- le maintien des transports en commun

L'activité économique locale est dominée par l'exploitation agricole et le pôle au sud du village qui abrite plusieurs entreprises artisanales et de services...

Un seul siège d'exploitation agricole est présent dans la commune, il s'agit d'une grosse activité positionnée dans le village, voirie Neuve...

Plusieurs sapinières sont visibles sur le territoire et marquent les perspectives...

Différents éléments attractifs ponctuent le territoire, qu'il s'agisse d'entités naturelles (mares, chemins, espaces verts, paysages…) ou bâties (cadre général du village, équipements...) ;
Notons que les efforts de la municipalité en matière de valorisation urbaine vont de paire avec les initiatives des habitants, tout le monde contribuant ainsi à embellir **le cadre de vie...**
A la variété des équipements, s'ajoute la desserte du village par une ligne de bus Amétis constitue également un précieux atout pour la commune

- Encourager l'installation de commerces et services dans le village
- Conforter le pôle artisanal Sud
- Protéger l'activité agricole
- Maintenir et renforcer la vie du village, conforter les équipements en :
    - préservant l'école et l'ALSH
    - favorisant leurs connexions, et notamment les cheminements doux...
    - développant les évènements, les animations, dans les structures existantes, salle polyvalente, aires de sport et de jeux, bibliothèque...
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti vernaculaire
- Contribuer à la découverte de la commune en préservant et en développant les chemins de promenade et de randonnée.

Au niveau graphique et réglementaire, ces orientations se traduisent par :

- *Réglementation permettant l'installation d'activités en zone d'habitat, compatibles avec les habitations*
- *Réglementation confortant et développant le pôle artisanal*
- *Instauration d'une zone Agricole, autorisant uniquement les constructions à vocation agricole, de manière à intégrer les besoins des agriculteurs et à minimiser l'impact paysager des bâtiments et installations*
- *Préservation des chemins présentant un intérêt particulier… et instauration d'emplacements réservés sur les portions à créer*

Le PADD n'est pas opposable au permis de construire. En revanche, les Orientations d'Aménagement et le Règlement doivent être cohérents avec lui.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a pour fonction exclusive de **présenter le projet communal** pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du conseil municipal.

Le PADD a une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité.
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie
- Il est la « clef de voûte » du PLU ; les parties du PLU qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.
- Il fixe la limite entre les procédures de modification et de révision.

La concertation (loi d'aménagement n°85-729 du 18 juillet 1995 et introduite dans le Code de l'Urbanisme) intervient dans la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.
Elle est plus largement l'occasion de présenter les sites pour lesquels pourraient être envisagés les principales évolutions communales, pressentis pour développer de l'habitat, mais aussi des équipements si besoin, sportifs, culturels… et activités commerciales, artisanales etc…

Elle s'est effectuée dans deux directions :

- Celle envers les **personnes publiques associées** (Direction Départementale des Territoires et de la Mer, Agence de Développement et d'Urbanisme du Grand Amiénois, Conseil Général, Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement, Chambre d'Agriculture…) qui a été effective tout au long de la procédure d'élaboration du PLU

- Celle envers la **population.** Dans sa délibération prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme, la commune d'ALLONVILLE a retenu les dispositions suivantes :

    - Rencontre des différents acteurs économiques locaux (agriculteurs…)

    - Rédaction d'un bulletin municipal spécial déposé dans les boîtes aux lettres permettant d'informer la population des choix et des motivations des grandes orientations d'aménagement retenues

    - Affichage en mairie de panneaux expliquant l'avancement des études

    - Mise à disposition en mairie d'un cahier d'expression libre favorisant la communication avec les habitants en leur permettant d'exprimer d'éventuelles remarques

    - Organisation d'une réunion publique permettant de débattre avec la population du projet communal. Celle-ci s'est tenue le 3 juin 2022 à la salle polyvalente.