

## Modification Simplifiée du Plan Local d'Urbanisme



## Notice de présentation

Vu pour être annexé à la délibération du 28/02/2017  
approuvant les modalités de la modification simplifiée du  
Plan Local d'Urbanisme.

Fait à Allones,  
Le Maire,

**APPROUVÉ LE : 09/02/2012**  
**MODIFIÉ LE : 28/02/2017**

Etude réalisée par :



**agence Est (siège social)**  
Espace Sainte-Croix  
6 place Sainte-Croix  
51000 Châlons-en-Champagne  
Tél. 03 26 64 05 01

**agence Nord**  
ZAC du Chevalement  
5 rue des Molettes  
59286 Roost-Warendin  
Tél. 03 27 97 36 39

**agence Ouest**  
Parc d'Activités Le Long Buisson  
380 rue Clément Ader - Bât. 1  
27930 Le Vieil-Evreux  
Tél. 02 32 32 99 12

**agence Val-de-Loire**  
Pépinière d'Entreprises du Saumurois  
Rue de la Chesnaie-Distré  
49402 Saumur  
Tél. 02 41 51 98 39

# SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>1</b>
1. CONTEXTE COMMUNAL .....	2
1.1. Rappel des éléments de synthèse du diagnostic .....	2
1.2. Rappel des objectifs du Plan Local d'Urbanisme .....	4
1.3. Rappel du projet politique communal .....	5
1.4. Rappel des orientations retenues .....	7
2. OBJECTIFS DE LA MISE A JOUR DES PIECES REGLEMENTAIRES .....	11
3. CONTENU DETAILLE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE .....	13
3.1. Modification du règlement .....	13
3.2. Modification du zonage .....	13
3.3. Modification de l'orientation d'aménagement .....	18
4. JUSTIFICATIONS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE DU PLU .....	21
5. ANNEXES .....	28

# 1. Contexte communal

Le droit des sols de la commune d'Allonnes est régi par un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 9 février 2012 et modifié le 10 mars 2015.**

## 1.1. Rappel des éléments de synthèse du diagnostic



- **Situation géographique.** Allonnes est situé dans le département d'Eure-et-Loir. Elle se localise à une vingtaine de kilomètres au Sud-Est de Chartres. Elle appartient au canton de Voves, à la Communauté de Communes de la Beauce Vovéenne et au Pays de Beauce.
- **Intercommunalité et documents cadres.** La commune n'est pas comprise dans un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT). Aucun Plan Local d'Habitat (PLH) ou Plan de Déplacement Urbain (PDU) ne s'applique. La commune appartient au bassin de la Loire-Bretagne et doit répondre administrativement aux objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne
- **Grands projets.** La commune est située sur l'un des axes d'infrastructures majeures du département : la RN 154 reliant Chartres à Orléans. Elle se caractérise aujourd'hui par la présence de la déviation, permettant d'éviter des flux importants au cœur du village. La commune est concernée par la présence d'un parc d'éoliennes implantées sur la partie Sud du territoire.
- **Contraintes technologiques et naturelles.** En matière d'hydrologie, aucun cours d'eau n'est présent sur le territoire. La commune n'est pas concernée par la présence de risque naturel majeur (présence d'aléa lié à l'existence de cavités souterraines, aléa retrait-gonflement des argiles existant). La RN 154 constitue un axe de circulation majeur sur lequel s'applique un arrêté préfectoral relatif à la prise en compte des nuisances sonores et est assujettie au risque de transport de matières dangereuses. Enfin, il est à noter que certains sièges d'exploitation agricole font l'objet de périmètre de réciprocité destiné à prévenir les nuisances avec les tiers (zone inconstructible).
- **Contexte démographique.** La commune connaît une croissance démographique positive depuis les années 80, due, entre autres, à un solde migratoire positif. D'après l'Institut National de la statistique et des études économiques (INSEE), la population de la commune au 1<sup>er</sup> janvier 2013 est de 326 habitants. On note une forte représentativité de la classe des actifs en âge de procréer (30-44ans), synonyme de vitalité. Un phénomène de desserrement de la population est également présent sur le territoire : la taille des ménages est stabilisée à 2,9 personnes par foyer.
- **Logement.** On comptabilisait 136 logements en 2013, décomposés en 83% de résidences principales, 11% de logements vacants et 5,9% de résidences secondaires. Le parc de logement est majoritairement occupé par des propriétaires (86,4%) témoignant d'une certaine stabilité de la population sur le territoire. Le patrimoine de logement est ancien mais de nouvelles constructions viennent compléter l'offre en logement.
- **Equipements.** La commune dispose des équipements publics suivants : mairie (rue de Hélie), salle polyvalente, d'une capacité de 120 places (rue Marcel Proust), bibliothèque (rue du 14 juillet, face à l'école), Centre de secours et d'Incendie (limitrophe de la mairie). En matière d'équipements sportifs, Allonnes est doté d'une salle multisport, d'un stade avec terrain de tennis ainsi que d'un plan d'eau.

- **Economie et emploi.** Le tissu économique local est très peu développé sur le territoire communal (quelques activités artisanales sont présentes). On note une forte présence de l'activité agricole (plusieurs sièges d'exploitations, activité céréalière et d'élevage). La représentativité du secteur tertiaire dans les actifs est forte et synonyme de nombreux déplacements domicile-travail vers les pôles urbains avoisinants et notamment l'agglomération de Chartres.

- **Mobilité.** La desserte principale est constituée par la présence de la RN 154 permettant aux habitants de pouvoirs rejoindre facilement et rapidement les grands pôles urbains. Cet axe de circulation est à la fois un atout pour la mobilité des personnes et l'attractivité du territoire et également une contrainte en matière de nuisances. La majorité des déplacements sont aujourd'hui motorisés, la commune étant peu dotée d'aménagements pour modes doux.



- **Des milieux naturels peu présents.** La majorité du territoire composé d'espaces agricoles (plaine céréalière) présentant peu d'enjeux du point de vue écologique. Quelques milieux naturels protégés sont présents à l'Est de la commune (Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux – ZICO Vallée de la Conie et Beauce centrale). Ces espaces constituent une zone d'accueil et de passage d'un grand nombre d'espèces d'oiseaux relevant de la directive « Oiseaux » 79/409/CEE. Aucune trame verte et bleue n'a été définie sur le secteur. Quelques zones tampons sont présentes en ceinture du village et au cœur du tissu bâti. Ces espaces de biodiversité urbaine représentée par les zones jardinées et arborées constituent des espaces de diversité faunistique et floristique.



- **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).

• **Forme urbaine et architecture.** Armature urbaine constituée de plusieurs noyaux urbains (centre-bourg et hameau d'Ymorville). 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.



- **Patrimoine.** Patrimoine local riche (nécropole mérovingienne, calvaire).

## **1.2. Rappel des objectifs du Plan Local d'Urbanisme**

La pression foncière étant toujours importante sur la commune, au regard de la bonne accessibilité du territoire, de la proximité des agglomérations chartraine et parisienne et de la rétention foncière existante, il était primordial pour la commune de définir de nouveaux axes de développement afin de recréer des conditions favorables à l'accueil de nouvelle population (le POS initial ne permettait en effet plus aucune perspective d'évolution).

La commune a structuré son projet sur la base d'un scénario de croissance, visant à accueillir 70 habitants supplémentaires lors des 10 prochaines années.

La commune souhaite en effet répondre aux besoins actuels de la population et accueillir de nouveaux habitants sur son territoire, afin de pérenniser et de développer de manière pérenne et durable les équipements publics et investissements en place.

L'accueil de 70 habitants supplémentaires nécessiterait vingt-cinq logements supplémentaires. Le projet des élus d'Allonnes intègre toutefois les possibilités laissées par les dents creuses au niveau du centre-bourg et du hameau d'Ymorville ainsi qu'une éventuelle transformation de l'occupation des sols sur une des exploitations agricoles d'Ymorville (exploitant à l'approche de la retraite).

La zone 1AU défini dans le PLU permet dans un premier temps, en lien avec les dents creuses, de développer l'urbanisation d'Allonnes et d'accueillir de nouveaux habitants. La zone de réserve foncière, permettra dans un second temps, d'atteindre ces objectifs.

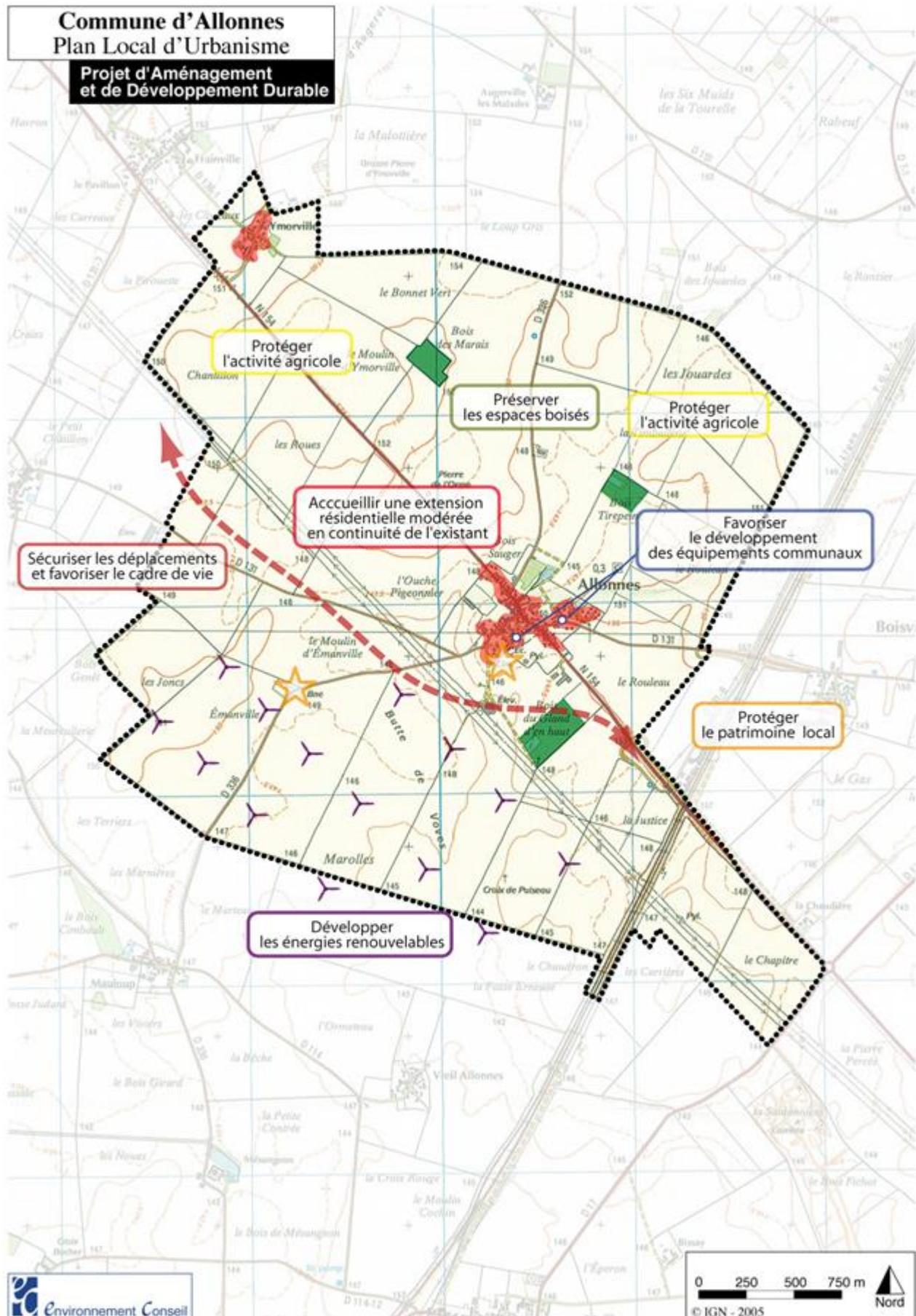
Les **perspectives du PLU** sont les suivantes :

- Doter la commune d'un plan d'urbanisme opposable aux tiers permettant de programmer de manière rationnelle l'offre foncière à destination du développement local,
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine architectural, paysager et environnemental existant,
- Assurer à l'ensemble de la population la pérennité du cadre de vie et encourager l'attractivité du territoire par :
  - Un développement harmonieux en termes architectural et urbain
  - Le maintien d'un cadre de vie agréable
  - La préservation de l'environnement et des paysages

### **1.3. Rappel du projet politique communal**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable fixait ainsi pour le territoire les **ambitions** suivantes :

- **Maîtriser le développement urbain**
  - Accueillir une extension résidentielle modérée et organisée
  - Intégrer les futures constructions dans leur environnement
  - Protéger le patrimoine local
- **Conforter la vie locale et le cadre de vie**
  - Favoriser le développement des équipements communaux
  - Sécuriser les déplacements dans le village...
  - ...pour favoriser le cadre de vie des habitants
- **Préserver l'environnement et le paysage**
  - Maintenir les activités agricoles
  - Préserver les espaces naturels
  - Utiliser les conditions locales pour favoriser le développement des énergies renouvelables



Extrait de la cartographie des orientations du PADD, Plan Local d'Urbanisme, 2012

## 1.4. Rappel des orientations retenues

Les objectifs et ambitions de la commune trouvent une **traduction concrète à travers les documents graphiques et le règlement.**

Le territoire se compose en effet de quatre zones :

- La zone urbaine composée de :
  - **La zone UA** comprenant 1 secteur UAp  
La zone UA qui couvre le bâti ancien du village et ceinture le bâti du hameau d'Ymorville. Le bâti, de qualité architecturale particulière, y est dense et généralement disposé à l'alignement. L'objectif est d'affirmer la vocation centrale du bourg où le résidentiel, les équipements et les activités se mêlent dans un cadre urbain de qualité. Le PLU délimite également un secteur particulier dédié à l'accueil des équipements publics autour des constructions existantes (mairie, école) et du domaine foncier communal nécessaire à la bonne réalisation des objectifs communaux.
  - **La zone UB**  
Cette zone représente les secteurs localisés dans le prolongement de la zone UA. Ils correspondent aux extensions récentes du village. Elle se caractérise par une entité architecturale et urbaine propre (maison pavillonnaire individuelle en retrait...).
- La zone à urbaniser composée de :
  - **La zone 1 AU**  
Elle correspond à la zone à urbaniser située en continuité du bâti existant dans une logique de densification du village sur le flanc Sud de la rue Jacques-Yves Cousteau. Elle est destinée à une urbanisation accueillant principalement de l'habitat.
  - **La zone 2AU**  
Délimitée en partie par la RD 131 et les chemins de ceinture existants (chemin rural 28) et situé dans le prolongement direct de la zone bâtie du village, ce secteur permet de boucler à terme l'urbanisation du village côté Est en confortant sa forme urbaine ?
- La zone agricole comprenant un sous-secteur Ap  
Elle concerne les terres agricoles situées sur la commune, ayant un potentiel agronomique, biologique ou économique. Le PLU intègre dans cette zone certaines exploitations agricoles situées en milieu urbain (centre-bourg ou hameau d'Ymorville) de façon à préserver leur fonctionnement.  
Elle comprend un sous-secteur agricole protégé (Ap). Ce secteur à valeur agronomique, proche des habitations est destiné à ne recevoir aucune construction agricole de façon à empêcher d'une part, toutes nuisances réciproques entre tiers et exploitants, et d'autre part à préserver les perspectives paysagères aux abords des franges urbaines.
- La zone naturelle comprenant 1 sous-secteur : Np  
Elle correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels ou biologiques et des paysages et de leur intérêt.  
La zone N couvre une part minimale du territoire, en raison de l'importance des cultures agricoles sur le territoire d'Allonnes. Sa délimitation a été définie par l'existence de boisements épars sur le territoire et par le souhait de créer une zone tampon aux abords des zones urbanisées ou à urbaniser (éviter l'implantation de construction, notamment agricole dans les zones de friche et de jachère situées aux abords des zones résidentielles à l'intérieur des chemins de ceinture afin de limiter les conflits entre exploitants et tiers et préserver les

perceptions paysagères, éviter les fluctuations des valeurs foncières) ou encore de protéger de toute construction certains secteurs (arboretum, nécropole...). La zone N comporte à ce titre un secteur naturel protégé (Np) ayant pour objectif de protéger de toute construction la zone archéologique (nécropole gauloise) détectée lors des fouilles relatives à la déviation de la RN 154 (entre 3000 et 5000 tombes ont en effet été trouvées dans cette nécropole mérovingienne européenne).

Outre le zonage, les documents graphiques comportent :

#### Des emplacements réservés

De manière globale, ils concernent :

- La **sécurité routière** (élargissement de voirie ou de chemins agricoles afin de faciliter les dessertes et les circulations des PMR et des engins agricoles),
- La **requalification d'un bâtiment** dont la destination actuelle est le stockage de véhicules.

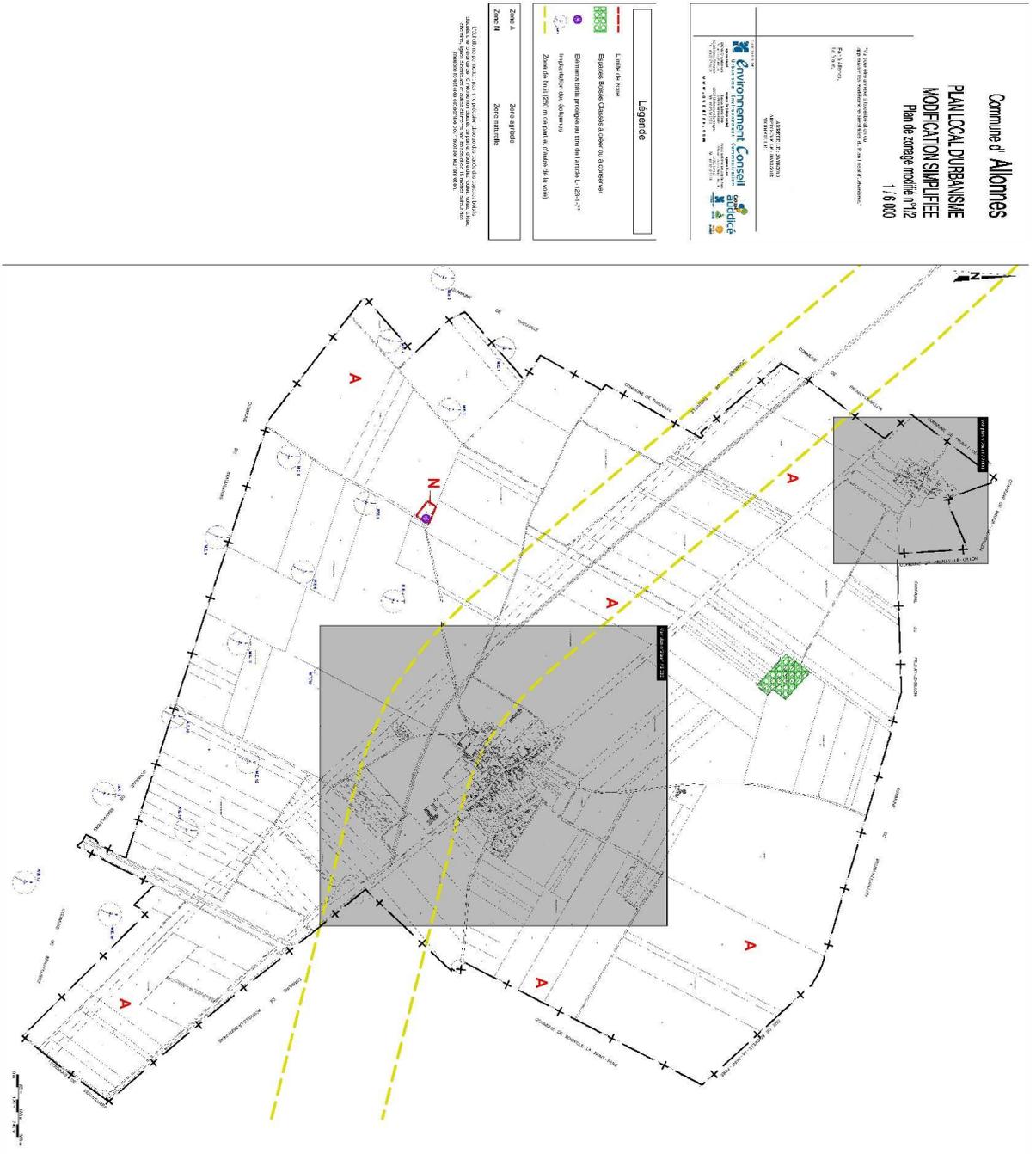
Cet emplacement réservé permet à la commune de réhabiliter cette construction, actuellement vétuste en le transformant en équipement communal (proximité de la salle polyvalente et de son aire de stationnement).

#### Des Espaces Boisés Classés

Les boisements jouant un rôle important dans le paysage et le cadre de vie de la commune sont protégés par le classement en EBC. Ils ne forment pas une zone spéciale du Plan Local d'Urbanisme, mais interdisent toute utilisation du sol autre que le boisement visé au Code de l'Urbanisme. Ils représentent sur le sol communal, une superficie 11,64 ha.

#### L'article L 123-1-5, 7° du Code de l'Urbanisme

Le PLU a identifié et localisé les éléments de paysage à protéger, à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique. Ainsi le calvaire situé au lieu-dit d'Emanville, appartenant au patrimoine local et à l'histoire de la commune est identifié pour en assurer la protection.





## 2. Objectifs de la mise à jour des pièces réglementaires

La commune d'Allonnes souhaite engager une procédure de modification simplifiée du PLU afin de faire évoluer ce dernier et de l'adapter aux besoins nouveaux sur le territoire, et en particulier dans le centre-bourg. La procédure de modification simplifiée du PLU d'Allonnes a été lancée le **25 novembre 2016**.

Il s'agit ainsi de modifier le règlement ainsi que le plan de zonage et l'orientation d'aménagement.

- **Modifier le règlement**

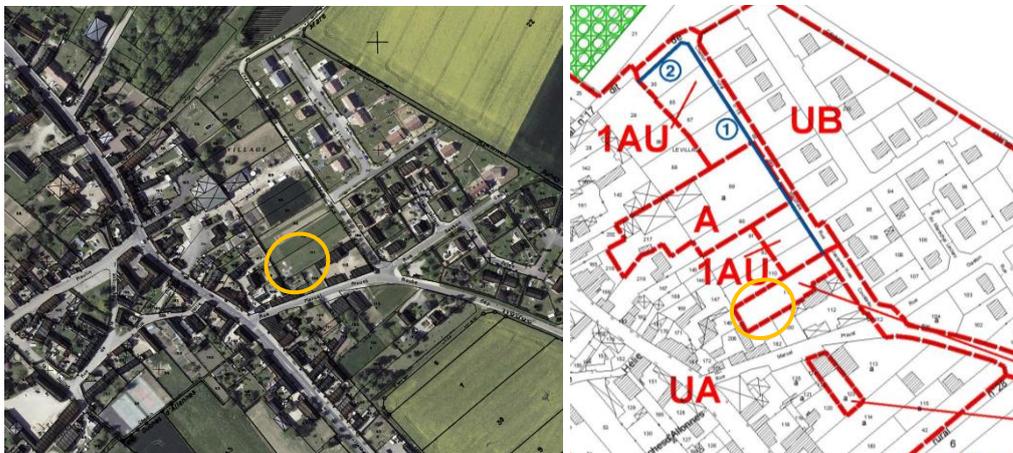
L'article 6 du règlement du PLU de la commune d'Allonnes doit être modifié pour les zones urbaines et à urbaniser. En effet, il stipule actuellement que les constructions doivent être implantées à 5 mètres maximum en retrait de la voie publique. Or, ce retrait doit être modifié pour être porté à **5 mètres minimum** de la voie publique. Ainsi, les articles UA6 et 1AU6 font l'objet d'une modification.

- **Modifier le zonage**

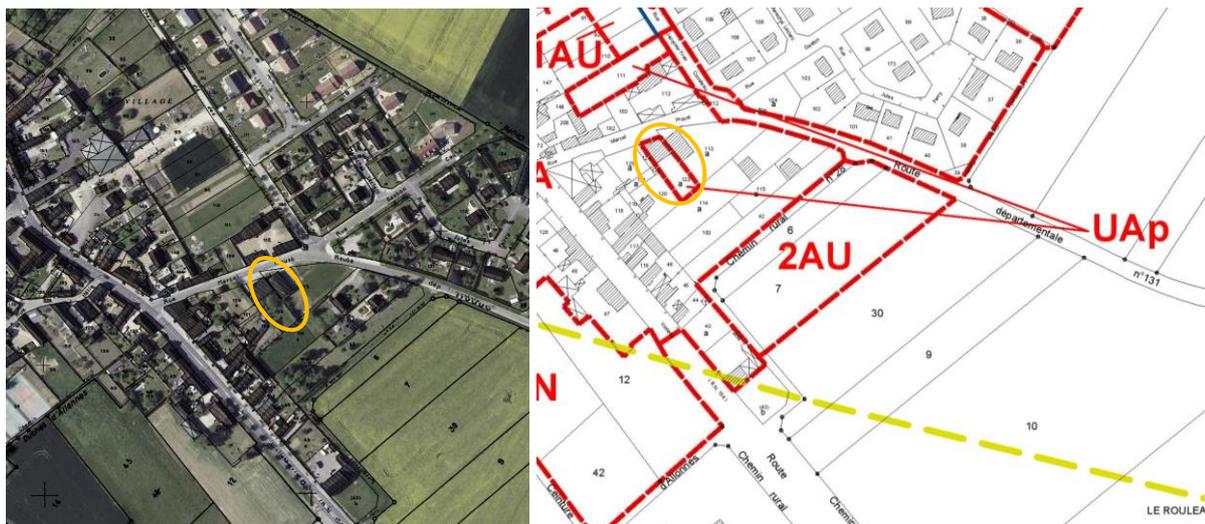
Le plan de zonage comprend une zone UAp, destinée à accueillir de l'équipement public dans le centre-bourg.

Actuellement, une partie de la zone UAp (parcelle AB111) doit bénéficier d'une modification du zonage afin d'être **transformée en zone AU** et s'intégrer à l'aménagement global de la zone à urbaniser rue Cousteau. Pour répondre aux objectifs de la commune, le fond de parcelle AB111 sera intégré en zone 1AU.

De plus, la parcelle 123, actuellement en zone UAp, doit faire l'objet d'un **reclassement en zone UA**. En effet, celle-ci a été achetée et aménagée par la commune depuis la création du PLU.



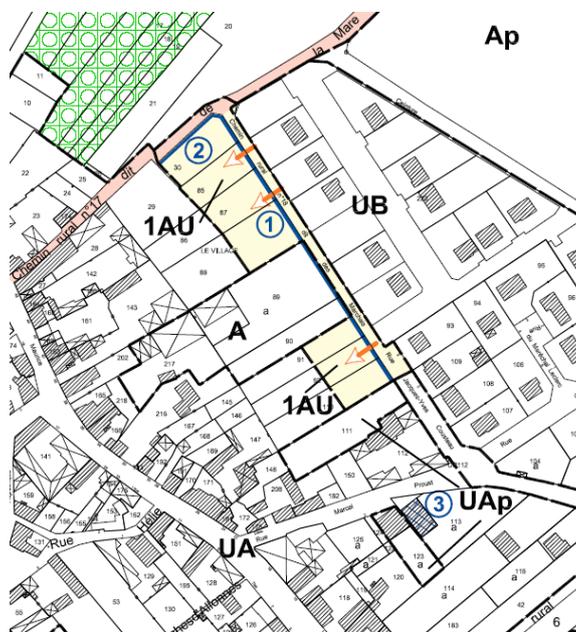
*Reclassement du fond de parcelle AB111 en zone AU*



*Reclassement de la parcelle 123 en zone UA*

- Modifier les orientations d'aménagement**

Le PLU de la commune d'Allonnes contient une orientation d'aménagement pour le secteur de la rue Jean-Yves Cousteau. Elle concerne notamment l'organisation du secteur ; des principes d'aménagement sont définis et doivent être respectés dans le cadre d'un aménagement de la zone. Si actuellement, ces principes sont relativement souples, la commune souhaite les **redéfinir** et surtout les **préciser** afin de pouvoir concrétiser des projets d'habitations, et notamment la création du lotissement en bas de la rue.



*Orientation d'aménagement à modifier*

La modification simplifiée du PLU d'Allonnes consiste alors à apporter des évolutions au zonage, au règlement et aux orientations d'aménagement.

## 3. Contenu détaillé de la modification simplifiée

---

### 3.1. Modification du règlement

#### Changement relatif au retrait des constructions par rapport aux voies publiques

Il a été constaté une erreur de rédaction dans l'article 6 des zones constructibles, et plus particulièrement les articles UA6 et 1AU6. En effet, il est stipulé que « les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques ou en retrait de 5 mètres maximum ». Or, cette prescription limite fortement les possibilités d'implantation. Aussi, cette réglementation est modifiée et le retrait des constructions est porté à 5 mètres minimum.

Suite à des dépôts de permis de construire en zones UA et 1AU, la commune s'est rendu compte que l'article 6 du règlement de PLU est très contraignant. En effet, selon cet article, les constructions doivent s'implanter soit dans l'alignement des voies publiques soit en retrait de 5 mètres maximum par rapport aux voies publiques. Or, cette marge de retrait est bien trop étroite pour les besoins actuels en matière d'habitation. Il s'agit probablement d'une erreur de rédaction qui doit être corrigée grâce à la procédure de modification de PLU. D'autant plus que l'on constate que l'article UB6 stipule effectivement un retrait possible de 5 mètres minimum.

La procédure de modification simplifiée du PLU d'Allonnes va permettre une modification de l'erreur constatée aux articles UA6 et 1AU6 du règlement. Cette modification va permettre de faciliter l'attribution des permis de construire en zones destinées à accueillir de l'habitat. Par ailleurs, les prescriptions en matière d'alignement des constructions seront identiques et permettront une meilleure cohérence dans le tissu urbain de la commune. Enfin, cette modification va dans le sens de l'axe 1 du PADD qui préconise une maîtrise du développement urbain, une plus grande cohérence entre les règles permet en effet une maîtrise plus générale des constructions à venir.

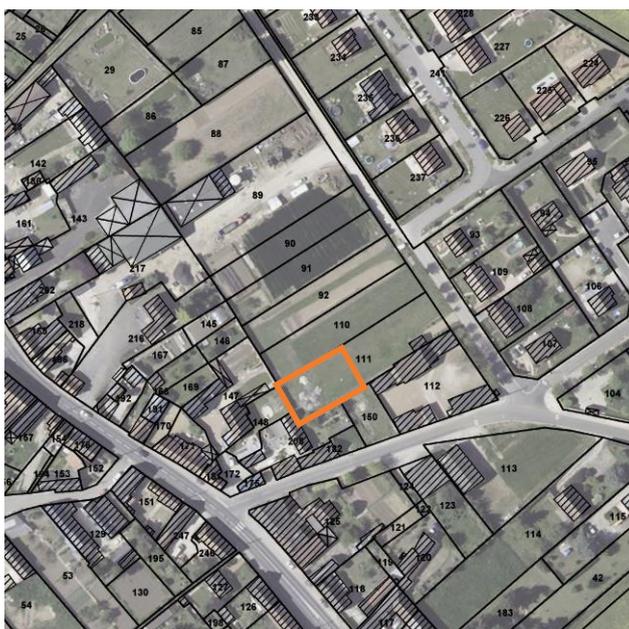
### 3.2. Modification du zonage

#### Reclassement d'une partie de la zone UAp vers la zone 1AU

Lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Allonnes a souhaité classer certains secteurs en zone UAp. Ce zonage a pour vocation de destiner certains lieux du bourg centre à la construction d'équipements publics. Le règlement stipule d'ailleurs qu'aucune construction à vocation d'habitat ne peut y être édifiée.

Le zonage UAp concerne plusieurs parcelles, dont la AB111 située rue Cousteau. Or, celui-ci ne correspond plus au projet de la commune. En effet, la commune d'Allonnes aimerait aujourd'hui pouvoir bénéficier d'une partie de la parcelle AB111 pour mener à bien son projet d'aménagement global du flanc Sud de la rue Cousteau.

Ainsi, la procédure de modification simplifiée du PLU permet de faire évoluer environ 612m<sup>2</sup> du fond de la parcelle AB111 et d'inclure cette surface en zone 1AU pour réaliser un projet d'ensemble et densifier le centre bourg. La seconde partie de la parcelle AB111 (environ 755m<sup>2</sup>) est en effet suffisante à la réalisation d'équipement par commune, qui envisage d'y aménager un parking pour la salle des fêtes. Cette modification est issue d'une réflexion d'ensemble à l'échelle de la rue Cousteau et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de la commune.



*Zone concernée par la modification simplifiée*

### Reclassement de la parcelle 123 (UAp) en zone UA

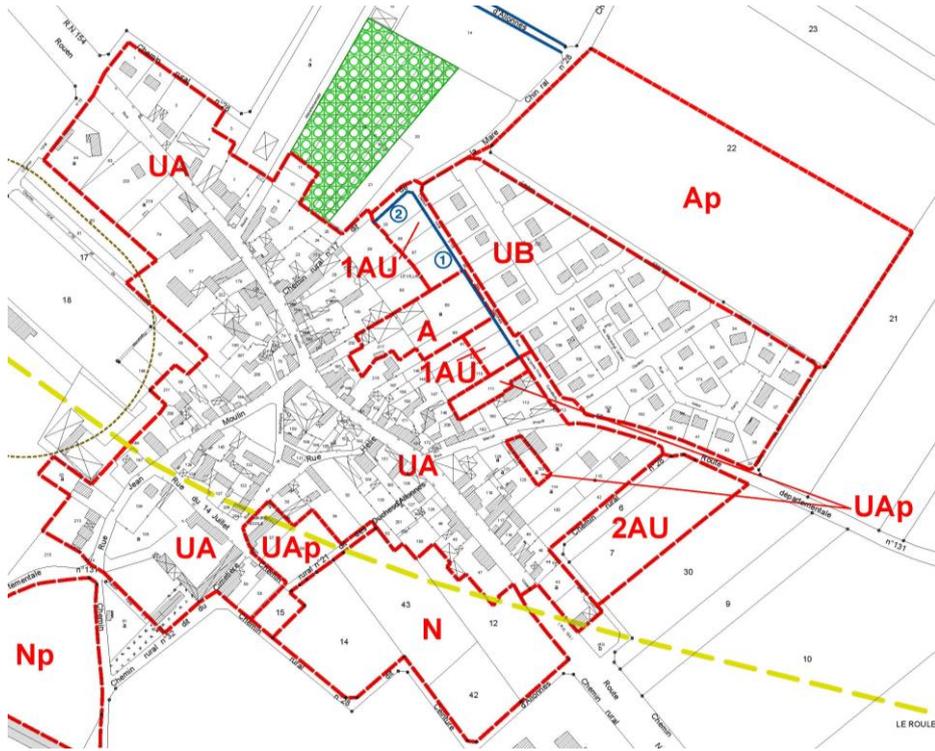
Lors de l'élaboration du PLU, la commune d'Allonnes a souhaité classer certains secteurs en zone UAp. Ce zonage a pour vocation de destiner certains lieux du bourg centre à la construction d'équipements publics. Le règlement stipule d'ailleurs qu'aucune construction à vocation d'habitat ne peut y être édifiée.

Le zonage UAp concerne plusieurs parcelles, dont la 123 située rue Marcel Proust. Toutefois, depuis l'élaboration du PLU, la commune d'Allonnes a pu mettre en pratique ce zonage. La parcelle a été achetée et l'équipement réalisé puisque le système d'assainissement a été mis en place. La commune souhaite désormais reclasser cette parcelle en zone UA afin de la réintégrer dans le fonctionnement global du secteur urbanisé. Ainsi, cette parcelle pourra bénéficier d'une réglementation moins stricte, permettant des changements en accord avec le contexte de développement local. Une partie de cette parcelle, non concernée par l'équipement public pourra alors être vendue à un particulier.

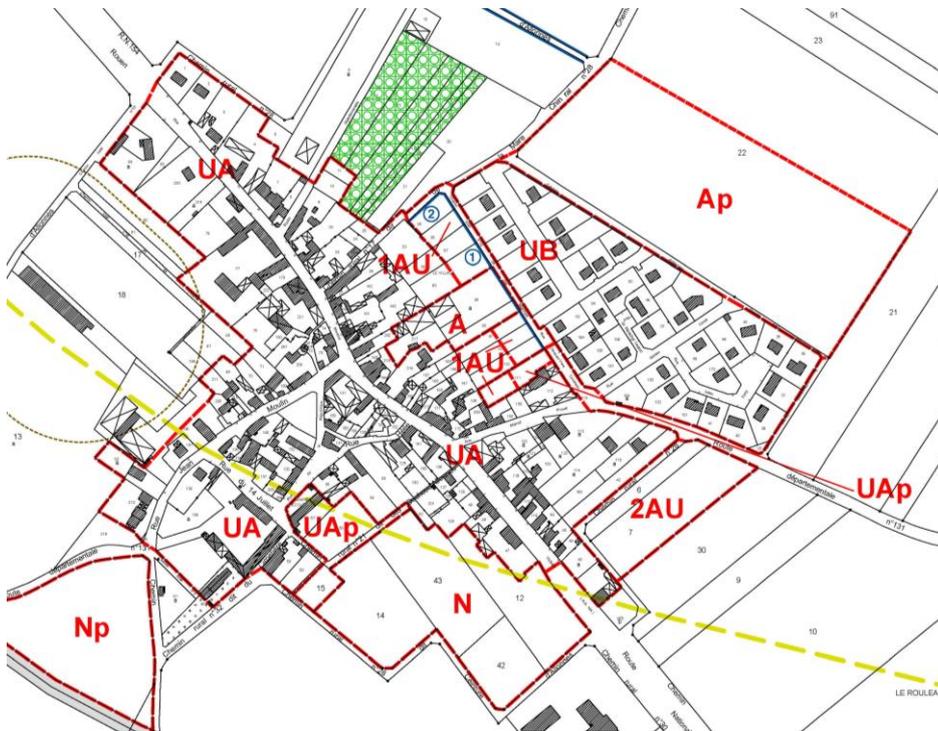
Ainsi, la procédure de modification simplifiée du PLU permet de faire évoluer la surface totale de la parcelle 123, soit environ 628m<sup>2</sup>, et d'inclure cette surface en zone UA pour faciliter les évolutions dans le tissu urbanisé. En effet, les raisons pour lesquelles cette parcelle a été classée UAp lors de l'élaboration du PLU ne sont plus d'actualité puisque la commune a réalisé l'équipement prévu. Une modification du zonage d'Allonnes va alors permettre de faciliter les perspectives d'évolution au cœur du tissu urbanisé. Cette modification est issue d'une réflexion d'ensemble à l'échelle du cœur de bourg et ne remet pas en cause l'économie générale du PLU de la commune.



*Zone concernée par la modification simplifiée*



*Zonage avant modification*



*Zonage après modification*



### **3.3. Modification de l'orientation d'aménagement**

#### **Modification et précision des principes d'aménagement du secteur de la rue Cousteau en vue de réaliser différents projets d'habitations**

Durant l'élaboration de son PLU, la commune d'Allonnes a mis en place une orientation d'aménagement sur le zone 1AU de la rue Cousteau afin de garantir une cohérence globale de l'ensemble urbain. Les opérations de constructions et d'aménagements doivent alors être compatibles avec les schémas élaborés.

Les Orientations d'Aménagement concernent l'aménagement du flanc Sud de la rue Cousteau. Les opérations de constructions et d'aménagement doivent donc être compatibles avec les principes graphiques réalisés. Tout aménagement peut se faire par phase sous conditions d'une prise en compte globale des Orientations d'Aménagement.

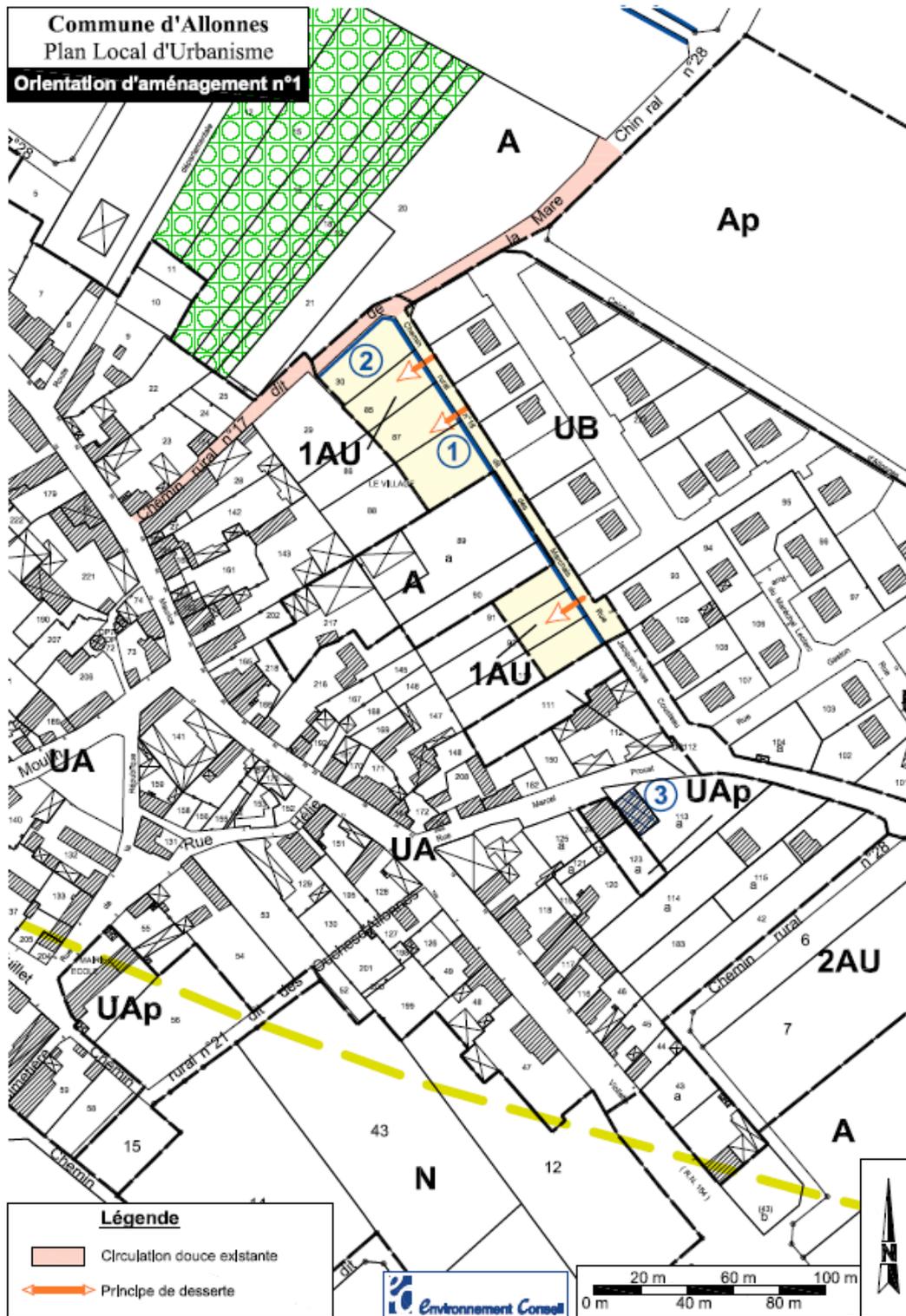
Les Orientations d'Aménagement initiales concernent plus particulièrement l'organisation du secteur à travers la desserte et les voiries et leur raccordement aux réseaux existants. Le secteur d'extension résidentielle d'Allonnes est en effet situé à proximité de la nouvelle zone pavillonnaire du village, sur le flanc Sud de la rue Jacques-Yves Cousteau. Les élus ont défini, lors de leur projet initial, des principes d'aménagement souples mais semblables à l'urbanisation existante afin d'assurer une cohérence visuelle globale de cet ensemble urbain. Afin de respecter cette unité, les élus ont souhaité mettre l'accent sur les principes d'aménagement suivant : utilisation de la desserte transversale existante afin de desservir l'ensemble des constructions et de fluidifier les circulations, et maintien de la forme urbaine existante (profondeur de parcelles de 30 à 40m) afin de conforter une perception paysagère d'ensemble cohérente.

Toutefois, aujourd'hui, les élus de la commune ont une volonté d'urbanisation plus précise à propos de ce secteur. Des projets d'habitations, et notamment un lotissement en bas de la rue, conduisent effectivement la commune à revoir son orientation initiale. C'est pourquoi les élus souhaitent mobiliser la procédure de modification simplifiée du PLU d'Allonnes. L'objectif est de préciser les principes d'aménagement pour permettre une meilleure intégration des futures habitations dans le tissu urbain existant.

Cette modification s'effectue par ailleurs, en parallèle de la modification du zonage énoncée plus haut. Effectivement, le fond de la parcelle AB111 s'intégrant à la zone à urbaniser, le potentiel de constructibilité se trouve augmenté et cela permet une réorganisation globale du secteur. L'accent a été mis sur les principes d'aménagement suivants :

- Utilisation de la rue Cousteau existante afin de desservir les deux ensembles de constructions et de fluidifier les circulations.
- Création d'une desserte commune depuis la rue Cousteau aux quatre parcelles Sud du secteur pour limiter les accès sur la voie et garantir de bonnes conditions de sécurité routière.
- Maintien de la forme urbaine existante (profondeur de parcelles de 30 à 40 m) afin de conforter une perception paysagère d'ensemble cohérente.
- Création d'un parking public aux abords de la salle communale, accessible depuis la rue Jean-Yves Cousteau.

Afin de clarifier ces principes, le schéma a été mis à jour, il devra être respecté dans le cadre des constructions et aménagements du secteur.



*Orientation d'aménagement initiale*



**Orientation d'aménagement de la  
rue Cousteau**  
 Modification simplifiée du PLU  
 d'Allonnes

Principes d'aménagement :

- 
 Zone d'urbanisation à destination d'habitat
- 
 Utilisation de la rue Cousteau pour desservir les nouvelles habitations
- 
 Principe de desserte des habitations
- 
 Création d'une voirie en impasse
- 
 Principe de placette de retournement
- 
 Création d'un parking public

*Orientation d'aménagement modifiée*

## 4. Justifications de la modification simplifiée du PLU

---

La modification simplifiée du PLU d'Allonnes vise à :

- Régulariser une situation existante en modifiant l'article 6 du règlement écrit des zones UA et 1AU, mal déterminé, ne correspondant pas au projet communal et engendrant des dysfonctionnements dans la réalisation de l'application du PLU.
- Adapter le plan de zonage aux nouveaux projets communaux en intégrant le fond de la parcelle AB111 dans la zone 1AU afin de réajuster l'organisation du secteur de la rue Cousteau et en intégrant la parcelle 123 à la zone UA puisque les projets de la commune prévus lors de la réalisation du PLU ont été réalisés.
- Modifier l'Orientations d'Aménagement du secteur de la rue Cousteau en vue de réadapter les principes d'aménagement aux nouvelles configurations communales en précisant les aménagements à effectuer et leur localisation sur le secteur. Les principes de voiries et de zone d'habitations ont notamment été redéfinis, et le projet de parking communal intégré à la réflexion d'ensemble.

Ces évolutions des règlements écrit et graphique ne modifient pas l'économie générale du plan.

La modification du règlement écrit permet de clarifier et mettre en cohérence les prescriptions liées à l'implantation des constructions par rapport aux voies publiques en zones urbaines et à urbaniser. Ainsi le projet d'urbanisme pourra être autorisé et la densification sera permise sans pour autant compromettre le fonctionnement des équipements communaux et leur évolution.

Le secteur UAp est modifié de façon mineure. Il ne remet pas en cause l'objectif d'amélioration des équipements publics de la commune. Effectivement, la modification de la parcelle 123 s'effectue après que la commune a réalisé l'équipement qui y était envisagé. La modification du zonage permet alors que réintégrer cette parcelle dans la globalité de la zone urbanisée et faciliter d'éventuels nouveaux aménagements. En outre, la superficie de la zone UAp restante (moitié de la parcelle AB111 et parcelles 15, 56 et 57) suffit à remplir cet objectif, d'autres équipements publics pourront être réalisés sur ces terrains. Le reclassement du fond de parcelle AB111 permet par ailleurs de répondre à un autre objectif de densification du centre bourg.

La modification des principes d'aménagement de la rue Cousteau permet aux élus une meilleure maîtrise du foncier en centre-bourg. La zone a été repensée du fait de la nouvelle organisation du territoire, les nouvelles prescriptions ont en effet été réadaptées suite aux évolutions. Les élus, en précisant leurs orientations, montrent une réelle volonté d'urbaniser leur territoire selon une cohésion globale. D'autant plus que ces modifications conservent les grands points définis lors du projet initial, l'urbanisation à vocation d'habitat et la desserte par la rue Cousteau restent inchangées, seuls certains éléments, notamment liés aux accès, sont ajoutés pour faciliter les constructions et la densification sur le secteur.

Ces ajustements n'ont pas de conséquence directe sur l'environnement et le paysage. Ces modifications ne réduisent pas de zone agricole ou de zone naturelle au sens du Code de l'Urbanisme, ni un Espace Boisé Classé.

Le projet de modification simplifiée est cohérent avec le code de l'urbanisme.

Il ne porte pas atteinte aux éléments identifiés au titre de la loi paysage sur la commune.

Il ne porte pas atteinte l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Il ne réduit pas un espace Boisé Classé.

Il ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels.

Il ne comporte pas de graves risques de nuisance.

## Synthèse des modifications apportées :

<b>Document</b>	<b>Modifications apportées</b>
Règlement	Modification des articles UA6 et 1AU6 : « Les nouvelles constructions doivent être implantées avec un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ».
Plan 2/2	Classement du fond de parcelle AB111 en zone 1AU.
Plan 2/2	Classement de la parcelle 123 en zone UA.
Orientation d'Aménagement	Modifications des principes d'aménagement et du schéma.









## 5. Annexes

# MAIRIE D'ALLONNES

5, rue de la République 28150  
Téléphone 09 63 00 54 26 Fax 02 37 99 35 25  
mairie28-allonnes@wanadoo.fr Ouverture mercredi 16h à 19h et vendredi de 10h à 13h

## LANCEMENT DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

*Annule et remplace les deux précédents documents.*

Le Maire,

*Vu le code de l'urbanisme, et notamment les articles L 123-13-1 et L 123-13-3 ;*

*Vu la délibération du conseil municipal en date du 9 février 2012 approuvant le PLU.*

*Considérant que pour permettre la bonne instruction des permis de construire, il convient de modifier le règlement des zones constructibles, afin d'augmenter la longueur d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et de modifier en partie la zone UAp, notamment au niveau de la parcelle AB 111, pour l'intégrer à l'aménagement global de la zone AU.*

*Considérant que l'ensemble des modifications apportées ne sont pas de nature à :*

- *changer les orientations définies au projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;*
- *induire de graves risques de nuisances.*

*Considérant que la procédure de modification peut revêtir une forme simplifiée dans la mesure où les modifications envisagées n'ont pas pour conséquence de :*

- *majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *diminuer ces possibilités de construire ;*
- *réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.*

*Considérant que, pour la mise en œuvre de la procédure de modification simplifiée, le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont alors enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition seront précisées par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.*

### A R R Ê T E

**ARTICLE 1 :** En application des dispositions des articles L 123-13-1 et L 123-13-3 du code de l'urbanisme, une procédure de modification simplifiée du PLU est engagée.

**ARTICLE 2 :** Le projet de modification simplifiée consiste à :

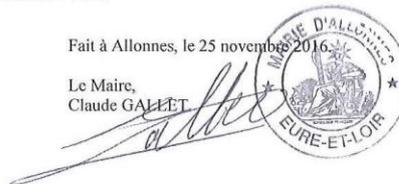
- modifier le règlement des zones constructibles, afin d'augmenter la longueur d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- modifier en partie la zone UAp et notamment au niveau de la parcelle AB 111, pour l'intégrer à l'aménagement global de la zone AU,
- modification de la parcelle 123 classée en zone UAP, pour l'intégrer dans la zone UA, puisque celle-ci a été achetée par la commune depuis la création du PLU.
- modification des orientations d'aménagement en vue de préciser les conditions d'aménagement du secteur de la rue Cousteau et permettre la création d'un lotissement.

**ARTICLE 3 :** Le dossier sera notifié à Monsieur le Préfet ainsi qu'aux personnes publiques mentionnées à l'article L 121-4 du code de l'urbanisme, avant la mise à disposition du public.

**ARTICLE 4 :** Copie du présent arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet.

Fait à Allonnes, le 25 novembre 2016.

Le Maire,  
Claude GALLET



En savoir plus sur ce texte...

JORF n°0141 du 20 juin 2009 page 10057  
texte n° 3

#### DECRET

### **Décret n° 2009-722 du 18 juin 2009 pris pour l'application des articles 1er et 2 de la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés**

NOR: DEVU0908393D

Le Premier ministre,  
Sur le rapport du ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire,  
Vu le code de l'urbanisme ;  
Vu la loi n° 2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés ;  
Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,  
Décrète :

#### **Article 1**

Après l'article R. \* 123-20 du code de l'urbanisme, il est créé deux articles ainsi rédigés :

« Art.R. \* 123-20-1.-La procédure de modification simplifiée prévue au septième alinéa de l'article L. 123-13 peut être utilisée pour :

« a) Rectifier une erreur matérielle ;

« b) Augmenter, dans la limite de 20 %, le coefficient d'emprise au sol, le coefficient d'occupation des sols ou la hauteur maximale des constructions, ainsi que les plafonds dans lesquels peut être autorisée l'extension limitée des constructions existantes ;

« c) Diminuer les obligations de recul des constructions par rapport aux limites de leur terrain d'assiette ou par rapport aux autres constructions situées sur le même terrain ;

« d) Diminuer, dans la limite de 20 %, la superficie minimale des terrains constructibles ;

« e) Supprimer des règles qui auraient pour objet ou pour effet d'interdire l'installation de systèmes domestiques solaires thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, l'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou la pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales ;

« f) Supprimer un ou plusieurs emplacements réservés ou réduire leur emprise.

« Ces modifications ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de porter atteinte aux prescriptions édictées en application du 7° de l'article L. 123-1.

« Art.R. \* 123-20-2.-Un avis précisant l'objet de la modification simplifiée, le lieu et les heures où le public pourra consulter le dossier et formuler des observations est publié en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département et affiché en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées.L'avis est publié huit jours au moins avant le début de la mise à disposition du public et affiché dans le même délai et pendant toute la durée de la mise à disposition.

« Le projet de modification, l'exposé de ses motifs, ainsi que le registre permettant au public de formuler ses observations, sont mis à sa disposition en mairie ou au siège de l'établissement public compétent et, dans ce cas, dans les mairies des communes membres concernées. »

#### **Article 2**

La modification d'un plan local d'urbanisme ou d'un plan d'occupation des sols prévue à l'article 1er de la loi du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés susvisée fait l'objet de la procédure prévue par l'article R.\* 123-20-2 du code de l'urbanisme. La délibération approuvant la modification fait l'objet des mesures de publicité prévues à l'article R.\* 123-25 de ce code.

#### **Article 3**

I. — Au quatrième alinéa de l'article R. \* 121-16 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

II. — A l'article R. \* 123-21-1 du code de l'urbanisme, les mots : « huitième alinéa » sont remplacés par les mots : « neuvième alinéa ».

#### **Article 4**

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de l'aménagement du territoire, et le ministre auprès du Premier ministre, chargé de la mise en œuvre du plan de relance, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au Journal officiel de la République française.

Fait à Paris, le 18 juin 2009.

François Fillon

Par le Premier ministre :

Le ministre d'Etat, ministre de l'écologie,  
de l'énergie, du développement durable  
et de l'aménagement du territoire,

Jean-Louis Borloo

Le ministre auprès du Premier ministre,  
chargé de la mise en œuvre

du plan de relance,

Patrick Devedjian