

Pièce
n°2

DEPARTEMENT : MARNE

COMMUNE :
ALLEMANT

Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

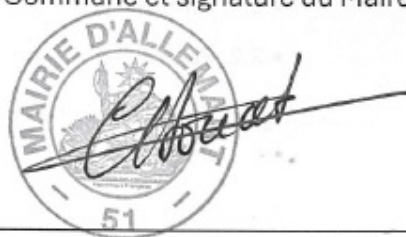
PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT
DURABLES

Vu pour être annexé à la délibération

En date du 8 octobre 2026

Approuvant l'élaboration
du Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Commune et signature du Maire :



Prescription de l'élaboration du PLU le 4 Juillet 2007 et complétée par la délibération du 5 septembre 2024

Dossier du PLU réalisé par :



PERSPECTIVES

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com

Sommaire

PREAMBULE	3
------------------	----------

OBJECTIFS DU PADD	5
--------------------------	----------

LE PROJET COMMUNAL	6
---------------------------	----------

Axe 1 : Maintenir et accueillir la population	7
---	---

- 1.1. Proposer un projet démographique adapté au territoire 7
- 1.2. Diversifier les typologies de logements sur la commune 8
- 1.3. Dessiner les limites de l'urbanisation 8

Axe 2 : Assurer le cadre de vie du coteau	9
---	---

- 2.1. Affirmer et préserver le caractère historique du coteau 9
- 2.2. Pérenniser les équipements et les espaces publics au sein du village 9
- 2.3. Assurer les mobilités à travers le coteau 10
- 2.4. Maintenir les activités artisanales et agricoles existantes 10
- 2.5. Permettre le développement des énergies renouvelables 10
- 2.6. Développer les nouvelles technologies de l'information et de la communication 10

Axe 3 : Préserver les milieux naturels et viticoles	11
---	----

- 3.1. Préserver les paysages locaux 11
- 3.2. Agir pour le maintien des espaces naturels et des continuités écologiques 11
- 3.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques 11



Préambule

Pour répondre aux enjeux de son territoire, le Conseil Municipal a décidé de réviser son Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) en date du 21 Mars 2023. Cette procédure donne l'occasion aux élus de réfléchir sur les problématiques rencontrées sur la commune et sur les opportunités à saisir. Ce moment de réflexion est l'occasion de dessiner les contours et le contenu d'un projet pour la commune qui mêle développement et aménagement, à court, moyen et long termes.

1 / RAPPEL DES OBJECTIFS ET DE LA DEFINITION DU P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection, de mise en valeur et de développement de la commune, c'est-à-dire exprimer un projet global pour le territoire.

Le PADD doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagement sectorielles.

2 / DEFINITION D'UN PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES :

Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit « PADD », est défini dans l'article suivants :

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



3 / LE P.A.D.D., UN PROJET :

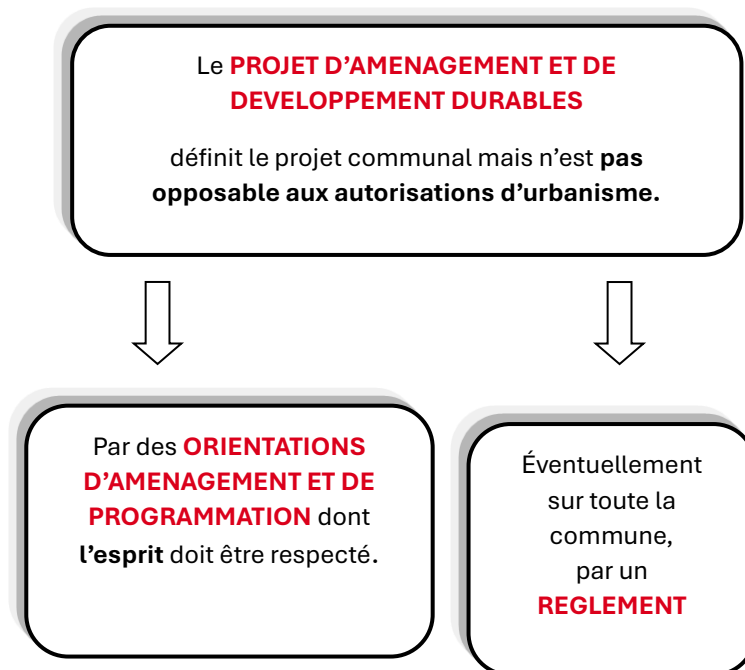
Le P.A.D.D., traitant de la globalité de la commune, est un projet d'ouverture qui impose de traiter différemment le développement communal : il requiert une approche globale (la commune est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation. **Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.**

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective.

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population auprès de laquelle il faut tenter de recueillir un consensus le plus large possible.

Le P.A.D.D. garde 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 « clé de voûte » du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et de programmation et règlement) doivent être cohérentes avec lui.



Objectifs du PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) a pour objectif global d'exploiter au mieux les atouts de la commune tout en assurant un aménagement urbain de qualité visant à permettre un développement à long terme.

Dans ce cadre, la stratégie de développement durable de la commune s'articule autour des orientations suivantes :

Axe 1 – Maintenir et accueillir la population

Axe 2 – Assurer le cadre de vie du coteau

Axe 3 – Préserver les milieux naturels et viticoles

Ces différentes orientations sont interdépendantes et se complètent les unes les autres. Elles répondent aux objectifs énoncés par les élus et repris dans le lancement de la démarche de révision du P.L.U. Elles prennent en compte les enjeux de la commune et de son territoire d'influence tout en tenant compte des contraintes et des servitudes qui affectent le territoire communal.

Le P.A.D.D. procède ainsi d'une vision globale et cohérente et s'inscrit dans la durée pour s'adapter aux mutations des conditions socio-économiques, urbaines ou environnementales. Il se doit donc de ne pas être complètement figé afin de préserver des marges de manœuvre aux élus qui ont en charge les affaires communales. Ainsi, tout en respectant les orientations générales définies dans le présent document, les actions et opérations qui en découlent peuvent le cas échéant être complétées ou réajustées.

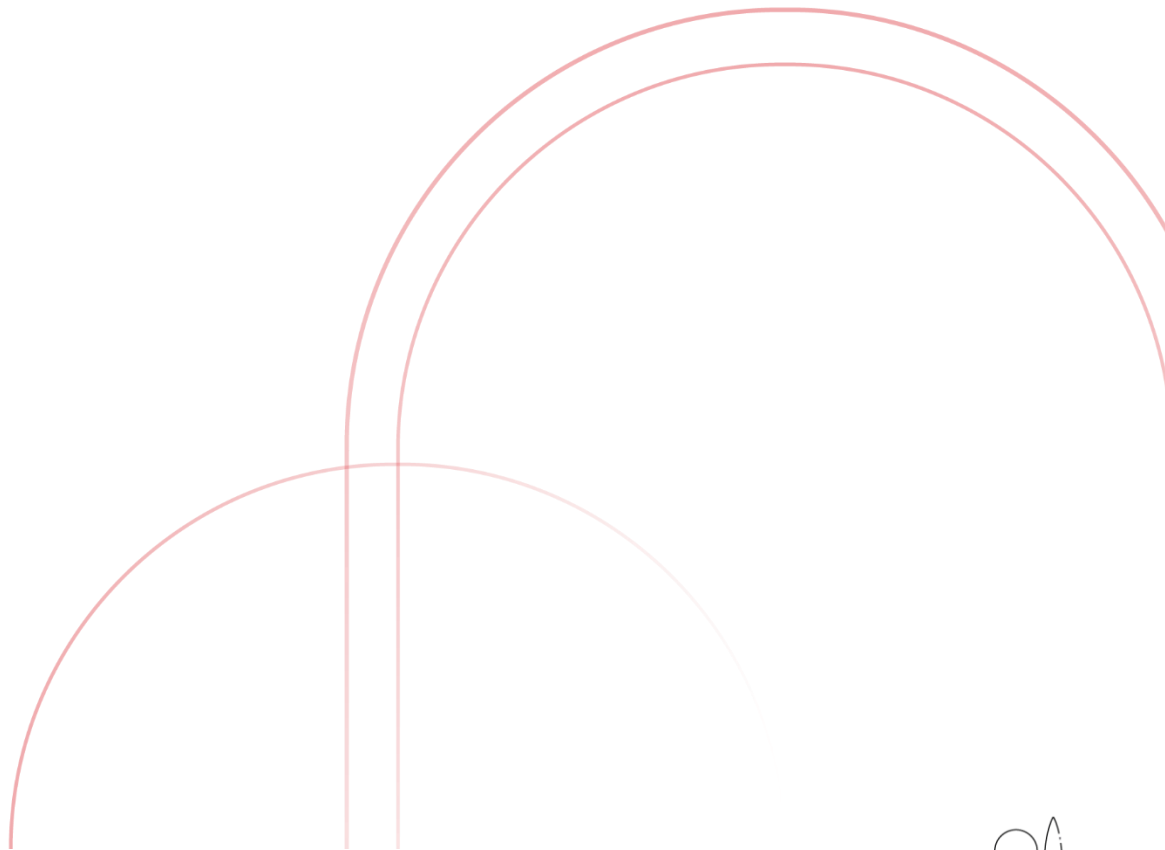
Par ailleurs, le P.A.D.D. n'établit pas un programme strict de mise en œuvre avec un phasage précis ou un ordre de priorité entre les objectifs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune sert de base à l'établissement du plan de zonage et éventuellement du règlement qui constituent les autres pièces du P.L.U.



Partie 01.

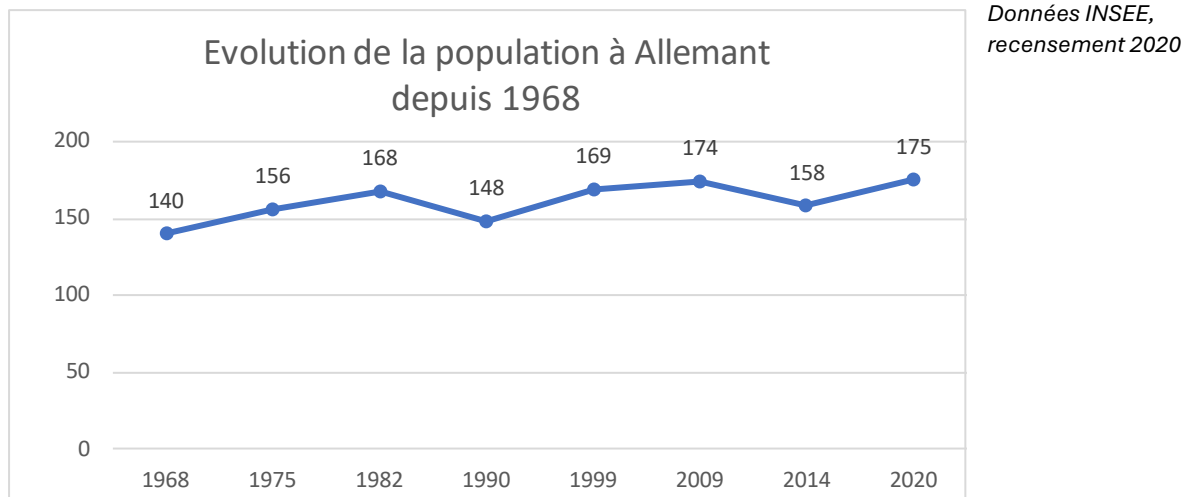
Le projet communal



Axe 1 : Maintenir et accueillir la population

■ 1.1. Proposer un projet démographique adapté au territoire

La commune souhaite se projeter sur une augmentation de sa population d'entre 10 et 15 habitants à l'horizon 2034.

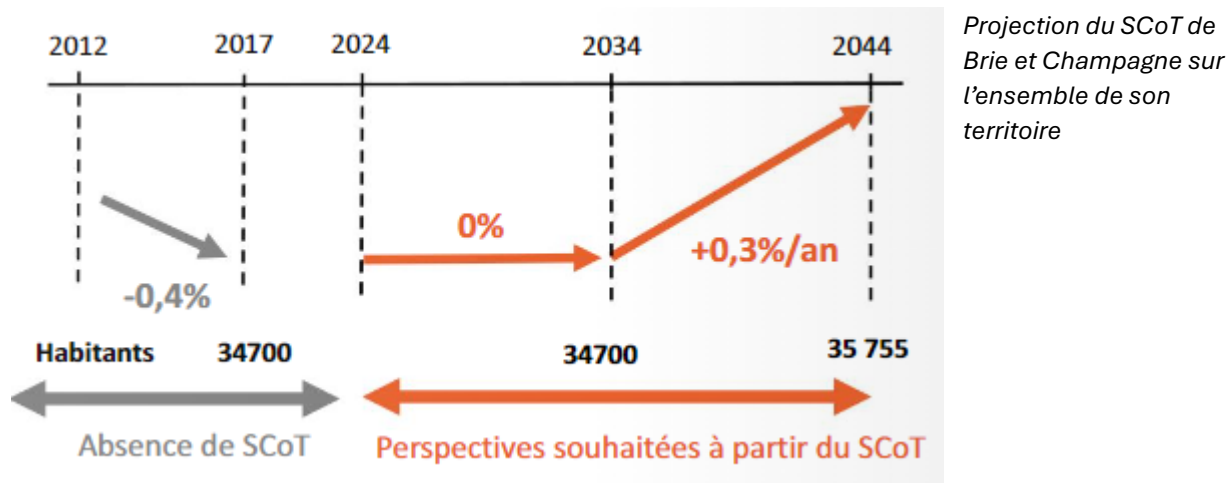


L'objectif pour la commune est d'une part, certes, l'accueil de nouveaux habitants pour que la commune puisse se développer et entretenir la vie sociale locale mais aussi, d'autre part, maintenir les jeunes viticulteurs sur le territoire.

Or cette situation impose une réflexion particulière en matière d'offre de logements puisque certains d'entre eux ne constitueront pas l'habitat permanent des personnes mais plutôt une offre ponctuelle de logements saisonniers pour la main d'œuvre aux périodes stratégiques des exploitations (palissage, vendanges, etc...).

De la même manière certains logements pourraient accueillir de l'activité touristique sans pour autant constituer de l'habitat permanent. Or, cette typologie de constructions est également essentielle au développement touristique du territoire.

L'intégration de ces enjeux au projet démographique de la commune permettra d'assurer un parcours résidentiel complet. Pour cela, la commune souhaite limiter les extensions de l'urbanisation (dans la limite de 1,1 ha de consommation foncière en extension et en densification) et reprendre les logements vacants existants.



■ 1.2. Diversifier les typologies de logements sur la commune

La commune souhaite diversifier les typologies de logements afin d'offrir un nouveau parcours résidentiel sur son territoire. Elle fait, en effet, face à un vieillissement de sa population, malgré le renouvellement de ses habitants. Dans le même temps, la commune fait état de 3 logements vacants qui seront intégrés dans la stratégie d'habitat.

La commune souhaite **créer des logements plus adaptés pour les personnes âgées**, dont les actuels peuvent ne pas répondre à leurs besoins particuliers, mais aussi **pour de jeunes actifs ou des personnes vivants seules**. Cela permettrait de libérer certaines habitations qui accueilleraient à terme de nouvelles familles par exemple, et offrirait une meilleure rotation des logements ainsi qu'un parcours résidentiel.

Les personnes âgées ou seules pourraient être logées dans des espaces plus adaptés tout en leur permettant de rester sur la commune. En parallèle, ces logements pourraient aussi profiter aux jeunes actifs travaillant sur Sézanne par exemple, si du **locatif** est mis en place dans ces bâtiments.

La commune est favorable au **changement de destination des corps de ferme**, à la rénovation du bâti ancien, pour la création de **logements de taille plus réduite** au sein de ces bâtiments, ou de **logements touristiques** ou bien un **changement d'activité** en adéquation avec la vocation viticole du village par exemple. En raison de l'ancienneté de certains logements du bourg, il peut parfois s'avérer complexe d'œuvrer à leur rénovation. Ainsi, des dispositions seront mises en place dans le PLU pour faciliter l'accueil de nouveaux ménages et réglementer la rénovation du bâti.

■ 1.3. Dessiner les limites de l'urbanisation

Allemant se caractérise par une urbanisation linéaire le long des axes routiers, donnant par conséquent de nombreux espaces de respiration sur le coteau, avec la présence de jardins, boisés ou non, ainsi que des terres viticoles. L'urbanisation du bourg doit donc être pensée en fonction de cette morphologie, tout en s'interrogeant sur la façon de mobiliser ces espaces de respiration (densification, espaces naturels), en préservant l'existant lors de potentielles densifications.

La commune souhaite en parallèle créer des zones de transition entre espaces urbanisés et naturels/agricoles (franges), pour s'intégrer dans le paysage viticole et boisé environnant. De cette manière, les entrées de ville feront l'objet d'un traitement particulier ; la commune étant traversée par une *Route Touristique du Champagne Coteaux du Sézannais et Coteaux du Morin*. Des franges urbaines plantées seront ainsi développées lorsqu'elles ne sont pas présentes au niveau des entrées de ville et des fonds de jardin directement en lien avec l'espace agricole. En plus d'adoucir certains points de vue, cela permettra de maintenir la forme urbaine actuelle de la commune.



Exemple d'entrée en ville à requalifier : terrain de tennis et château d'eau dénotent avec la qualité architecturale du centre-bourg



Axe 2 : Assurer le cadre de vie du coteau

■ 2.1. Affirmer et préserver le caractère historique du coteau

La configuration du village à la fois sur le rebord du plateau et à flanc de coteau a conduit au développement d'une trame urbaine de deux types. Une configuration très linéaire, de type « village-rue » sur le plateau et une trame plus compacte sur le coteau, accueillant le patrimoine bâti le plus remarquable. Le bâti ancien et traditionnel sera identifié et respecté lors de rénovations futures, que la commune encourage, à la fois pour pérenniser son caractère rural mais aussi pour mettre en valeur ces bâtiments.

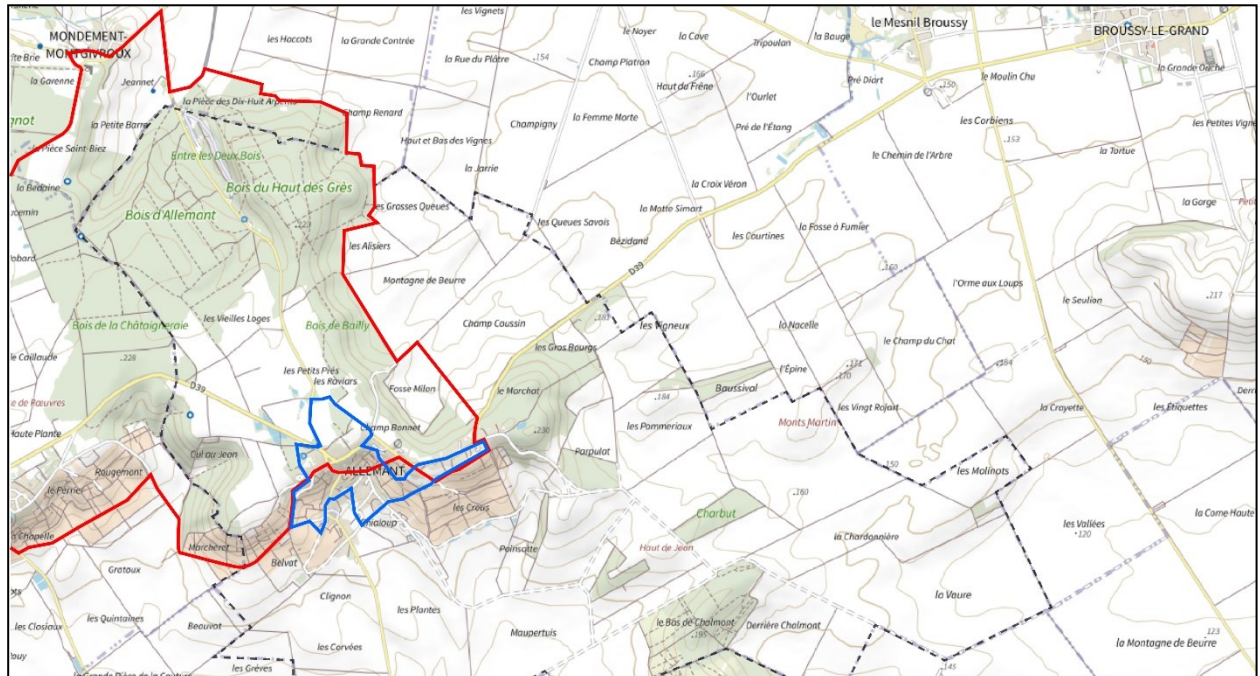
Dans le même temps, l'Eglise Saint-Rémi, classée en tant que Monument Historique en 1932, fait l'objet d'un périmètre de protection, encadrant l'urbanisation à ses abords : il conviendra de veiller à l'intégration du bâti lors d'opérations d'aménagement à proximité.

De plus, la commune possède un patrimoine lié à l'eau riche, qu'il conviendra d'identifier et de préserver, avec notamment des puits et lavoirs, alimentés par des sources émanant du coteau.

■ 2.2. Pérenniser les équipements et les espaces publics au sein du village

Les élus souhaitent pérenniser les équipements et espaces publics existants, comme le terrain de tennis et ses abords, ainsi que la place au centre du village, pouvant être un lieu de vie prisé.

La commune souhaite ensuite faciliter la pratique des loisirs sur la commune (marche à pied, vélo, randonnée, etc, ...), à travers les sentiers de randonnées balisés sur la commune, en lien avec l'office de tourisme de la Marne.



Sentiers de randonnées balisés sur la commune

Le positionnement de la commune à l'interface entre espaces agricoles et forestiers, la présence de quelques équipements de loisirs, mais surtout de nombreux espaces naturels offrant un cadre de vie de qualité et une diversité en termes de loisirs sportifs sont autant d'éléments qui permettent à la commune de disposer d'une offre satisfaisante en cohérence avec sa taille.



■ 2.3. Assurer les mobilités à travers le coteau

A proximité d'axes de communication d'importance (RN4 en particulier), sans pour autant en subir les contraintes, la commune de Allemant ne connaît pas de difficultés spécifiques liées à une circulation de transit.

Indépendamment de cet aspect routier, la structure même de la commune avec une structure bâtie dense à flanc de coteau, la configuration urbaine sous forme de village rue en partie haute amène à réfléchir sur les principes d'une meilleure prise en compte des déplacements à l'échelon local. Ainsi, il s'agit d'assurer le renforcement des liaisons piétonnes et douces au sein de la trame bâtie en s'assurant de leur préservation.

La commune souhaite enfin assurer les déplacements des camions et engins agricoles sur la commune, notamment la partie basse du coteau : les rues étroites rendent le passage de certains véhicules complexe. Les élus ne veulent ainsi pas se fermer à l'utilisation d'un chemin d'exploitation à l'avenir pour faciliter le transit routier pour les exploitants de la commune.

■ 2.4. Maintenir les activités artisanales et agricoles existantes

La commune souhaite permettre l'implantation d'activités économiques, compatibles avec la vocation résidentielle et agricole du bourg.

Bien que l'équipement commercial soit absent de la commune aujourd'hui et que ses possibilités de développement limitées, le PLU doit à minima permettre l'implantation de telles activités pouvant contribuer à améliorer son attractivité. Le tout est de veiller à ne pas induire d'activités source de nuisance sur le bourg.

L'activité agricole demeure un point clé de l'économie locale. Pour cela, la commune souhaite protéger son activité agricole et permettre son développement, en confortant les activités de production. Ce sont les exploitants qui permettent de conserver la qualité du paysage agricole qui en fait sa renommée, à travers les vignes et la production de champagne sur les coteaux crayeux, classés en AOC et inscrits dans le périmètre d'engagement UNESCO.

De plus, il conviendra d'anticiper tant que possible, les besoins d'évolution des structures agricoles et futures (diversification, valorisation du bâti traditionnel...) et permettre leur changement de destination si nécessaire.

■ 2.5. Permettre le développement des énergies renouvelables

La commune est favorable au développement des panneaux photovoltaïques sur toitures sur son territoire. Elle respectera en parallèle la charte photovoltaïque du site UNESCO des Coteaux, Maisons et Caves de Champagne, de sorte à ne pas porter atteinte aux paysages et aux vues de la commune.

■ 2.6. Développer les nouvelles technologies de l'information et de la communication

Le maintien et l'accueil de la population dépendent des services qui peuvent être offerts aux professionnels et aux particuliers. La commune souhaite donc permettre le développement des Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication. Le territoire est couvert par la fibre optique et possède une couverture réseau hétérogène au niveau du bourg, ce que la commune souhaite améliorer.



Axe 3 : Préserver les milieux naturels et viticoles

■ 3.1. Préserver les paysages locaux

La mise en valeur des espaces d'AOC constitue un enjeu important pour l'agriculture sur la commune.

Le paysage constitue lui aussi un élément important du cadre de vie qui rentre en compte dans l'élaboration du PLU. Sa préservation doit être une des priorités du document. Le coteau et les larges espaces boisés sur la commune ont tout intérêt à être préservés, afin de préserver le cadre rural qui participe à l'attractivité de la commune. Il s'agit ainsi de préserver ces points de vue, en préservant l'activité viticole sur les coteaux, en empêchant tout type de construction qui viendrait obstruer les vues identifiées.

De même, les espaces agricoles tant au niveau de la plaine crayeuse, que du plateau de Brie, se doivent d'être identifiés et protégés, ceci dans une logique de mise en valeur et de préservation, au travers de dispositions réglementaires spécifiques. Ces dispositions permettront aussi de préserver les jardins et vergers sur la commune.

■ 3.2. Agir pour le maintien des espaces naturels et des continuités écologiques



Zone humide argileuse au Nord de la commune

Allemant comprend également des emprises boisées d'importance. Ces espaces, riches d'une biodiversité remarquable, sont tout particulièrement à prendre en compte et à préserver dans la définition du projet communal. En effet, plusieurs ZNIEFF sont recensées sur la commune, ainsi que des continuités écologiques (trames verte, bleue, noire, etc, ...) les reliant sur le territoire, qu'il convient de préserver afin de promouvoir la biodiversité sur la commune.

A l'interface entre différentes zones naturelles (plaine ouverte, coteau viticole, plateau humide et boisé) le territoire de Allemant se caractérise par une diversité de ses milieux naturels aussi bien liée aux massifs boisés et à leurs spécificités qui en font des noyaux de biodiversité, qu'à ses espaces de coteaux, ses zones humides (mares souvent la résultante d'une exploitation ancienne des argiles qui jouent un rôle écologique, biogéochimique et hydrologique essentiel pour le territoire) mais également ses vergers qui bordent la trame bâtie, qu'il convient d'identifier et de préserver.

■ 3.3. Prendre en compte les risques naturels et technologiques

- Plusieurs risques sont identifiés sur la commune, qu'il convient de prendre en compte :
 - l'aléa retrait-gonflement des argiles, sur le coteau habité (risque élevé au niveau des habitations),
 - le risque d'effondrement de cavités souterraines (plusieurs caves creusées anciennes au niveau du coteau), corrélé à risque de mouvement de terrain,
 - le risque de Transport de Matières Dangereuses (TMD) au Sud de la commune avec une canalisation d'hydrocarbures.
- L'objectif de la commune est de protéger ses habitants et de limiter autant que possible l'exposition aux risques des populations en :
 - identifiant les secteurs à risque,
 - ne définissant pas de zones d'extension de l'habitat sur des secteurs présentant des risques importants et en informant la population.





www.perspectives-urba.com

30 bis rue Delaunay, 10000 Troyes

03 25 40 05 90

perspectives@perspectives-urba.com