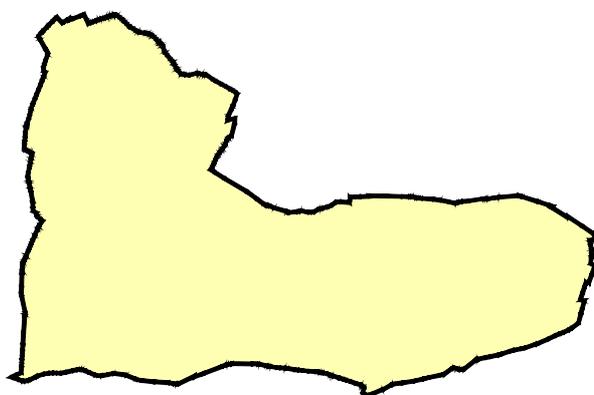




COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS

## PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEFARGEAU (89)



### PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Objet	Date
Approuvé le	23 mars 2017 par le Conseil Communautaire
Révisé le	
Modifié le	
Mis à jour le	

## ↳ CADRE JURIDIQUE

---

Afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables, **les lois Solidarité et renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, Engagement National pour le Logement du 13 juillet 2006, et Boutin du 17 février 2009**, ont profondément rénové le cadre des politiques d'aménagement de l'espace.

Les **lois Grenelle 1 et 2**, adoptées les 3 août 2009 et 12 juillet 2010, et plus récemment **les lois ALUR (Accès au Logement et un urbanisme rénové) et LAAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt)** remanient profondément le Code de l'Urbanisme et les principes à mettre en œuvre au profit d'un aménagement qui se veut durable et respectueux des générations futures.

La Commune définit un **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** qui lui donne un cadre de cohérence aux différentes actions d'aménagement qu'elle engage. **Le développement durable** introduit le principe de développement qui satisfait les besoins de la génération actuelle sans priver les générations futures de la possibilité de satisfaire leurs propres besoins.

**Le PADD** a pour fonction exclusive de présenter le **projet communal pour les 15 ans à venir. C'est un document simple et accessible à tout citoyen** qui constitue une **pièce maîtresse du PLU** : son contenu doit permettre d'affirmer les orientations et les objectifs de développement de la commune.

**Les enjeux du PADD sont alors de :**

- Gérer de façon économe l'espace et maîtriser l'étalement urbain.
- Retrouver un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et naturels.
- Assurer la protection des milieux naturels et des paysages, ainsi que la sécurité et la salubrité publique.

**Le débat et la validation des orientations générales d'aménagement et d'urbanisme ont eu lieu lors du Conseil Municipal du 10 septembre 2015 et complétés par le Conseil Municipal du 10 février 2016.**

**Ce sont ces principes qui ont guidé le projet ci-après présenté.**

## ↳ LE PROJET

---

### ➤ Le PADD prend en compte

- Les objectifs édictés aux articles L.110 et L.121-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans le rapport de présentation (pièce n°1),
- les servitudes d'utilité publique,
- les objectifs de développement de la commune, pour définir les orientations générales d'aménagement et les traduire dans le plan de zonage et le règlement.

### ➤ Il doit tenir compte des contraintes

L'analyse des données physiques et des équipements a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune.

Ce périmètre tient compte :

- Des milieux sensibles (Milieux humides identifiés, rus, étangs, ZNIEFF...).
- Des richesses agronomiques et forestières de la commune.
- De la zone inondable du ru de Baulche.
- Des contraintes physiques liées à la RD965.

En conséquence, et sous réserve des choix à exercer, toutes les actions entreprises à l'intérieur de ce périmètre seront cohérentes entre elles, respectueuses des contraintes des lieux, et non susceptibles de compromettre les développements futurs.

### ➤ Il tire parti des atouts de la commune :

#### UN PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER DE QUALITE

- Des espaces naturels de qualité liés à la vallée du ru de Baulche et sa ripisylve, et au réseau de haies.
- Des espaces humides riches en biodiversité.
- Un espace d'intérêt écologique (ZNIEFF, massifs forestiers).
- Une plaine agricole ouverte à l'Est et vallonnée qui offre des perspectives paysagères de qualité sur la silhouette du village.
- Un espace agricole de type bocager dans la vallée qui rythme le paysage et accompagne la silhouette du bourg.
- Certaines entrées de bourg de qualité à préserver.

#### UN POPULATION DYNAMIQUE ET UN PARC DE LOGEMENT A FLUX TENDU

- Une population jeune et dynamique à maintenir.
- Une vacance faible mais en progression.
- Une évolution du parc du logement principal appuyée par la réalisation d'opérations d'aménagement à la fin des années 2000.
- Une mixité du logement avérée.

#### UN CADRE DE VIE DE QUALITE

- Le patrimoine architectural et naturel de qualité (patrimoine vernaculaire, réseau de haies, arbres majestueux).
- La proximité d'Auxerre
- La présence d'équipements publics intergénérationnels de qualité.
- La qualité des espaces naturels encadrant la commune (massifs boisés, ripisylve le long du ru de Baulche.....).
- Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- Des cheminements piétons permettant de relier les quartiers entre eux.

➤ **Et répond aux problèmes soulevés dans le diagnostic :**

**UNE ACTIVITE AGRICOLE PRESENTE DANS LE BOURG ET DANS SES FRANGES IMMEDIATES**

- Des fermes insérées dans le tissu urbain du bourg ou dans sa couronne immédiate.
- La présence de fermes équestres et d'élevages sur le territoire.
- Des interfaces habitat/milieus naturels à maîtriser.

**DES ESPACES VACANTS A RECONQUERIR**

- Un habitat diffus en milieu forestiers (hameaux des Bruyères et des 3 fontaines) à contrôler.
- Un centre village à qualifier et mieux identifier.
- Des espaces non construits dans le périmètre urbanisé du bourg facteur de densification.

**UN TISSU ECONOMIQUE RESIDENTIEL**

- Des commerces de proximité et des services à la personne très limités par une polarisation de Saint Georges sur Baulche et Auxerre.

**DES CONTRAINTES LIEES AUX INFRASTRUCTURES ROUTIERES**

- La traversée du bourg par la RD 965, classée à grande circulation.
- Des entrées du bourg par la RD 965 à sécuriser – gestion des carrefours.

La prise en compte des objectifs retenus pour un **développement équilibré et harmonieux de Villefargeau** trouve sa concrétisation dans une série d'axes définis ci-après :

- PROTEGER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET/OU D'INTERET ECOLOGIQUE : TRAME VERTE ET BLEUE
- ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, EN OPTIMISANT SES CAPACITES FONCIERES ET EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT
- CONFORTER L'ECONOMIE LOCALE
- MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITE : gestion des déplacements, offre en équipements publics et de loisirs et patrimoine.

## AXE n°1 : PROTÉGER ET METTRE EN VALEUR LES MILIEUX NATURELS D'INTERET PAYSAGER ET/OU ECOLOGIQUE : TRAMES VERTE ET BLEUE



### 1.1. Préserver les massifs forestiers (Trame verte)

- \* Préserver les espaces boisés, *réservoirs de biodiversité*, liés aux massifs forestiers.
- \* Favoriser la valorisation forestière, touristique et écologique de ces espaces forestiers par une gestion respectueuse des enjeux écologiques et paysagers.
- \* Préserver les structures vertes qui demeurent dans le paysage agricole ou du bourg en tant qu'intérêt paysager mais aussi en tant que réseaux écologiques : haies, ripisylve, alignement d'arbres, boqueteaux, bois etc.....

### 1.2. Préserver et valoriser les continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques (Trame bleue) :

- \* Préserver le ru *de Baulche*, le ru du Vert et le ru de Matrus.
- \* Préserver les réservoirs de biodiversité liés aux étangs.

**1.3. Préserver les milieux sensibles identifiés** par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de 1ère génération de type I « *Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault* ».

### 1.4 Préserver et maîtriser la ressource en eau (inondation, ruissellement, gestion des eaux pluviales etc...)

- \* Préserver les voies d'eau naturelles jouant un rôle important dans la rétention des eaux pluviales et la limitation du ruissellement.
- \* Préserver de toute nouvelle urbanisation la zone d'expansion des crues du Baulche.

### 1.5. Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

- \* Préserver *les lisières du village* par une gestion équilibrée des interfaces bâti/milieux naturels.
- \* Assurer la pérennité des espaces agricoles en y maîtrisant les nouvelles constructions :
  - Maintenir la diversité du paysage agricole : champs de cultures, pâtures équestres, système bocager....
  - Maintenir son rôle paysager dans la lecture des silhouettes du village.

## AXE n°2 : ASSURER UN APPORT PROGRESSIF DE LA POPULATION EN CENTRANT L'URBANISATION AUTOUR DU BOURG, EN OPTIMISANT SES CAPACITES FONCIERES ET EN FAVORISANT LA DIVERSITE DE L'HABITAT



### 1. Insuffler une croissance démographique raisonnée

✘ Au-delà du besoin en logements rendu nécessaire pour maintenir la population à un seuil minimal (point mort), la commune de Villefargeau souhaite également poursuivre une croissance démographique **mesurée** de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent d'être en adéquation avec la population. Le souhait des élus est d'offrir des possibilités d'accueil à une population extérieure tout en maîtrisant la croissance démographique et les secteurs de développement.

Son objectif est donc d'obtenir *une croissance de l'ordre de 0.5% par an* en moyenne sur 15 ans.

✘ *Valoriser les capacités urbaines disponibles* au sein du tissu urbain existant du bourg au travers des parcelles non bâties (dents creuses) et des cœurs d'îlots identifiés.

✘ Favoriser un développement équilibré et maîtrisé du Sud du bourg sur le secteur « les Chailleux ».

✘ Définir des orientations d'aménagement et de programmation dans les secteurs de développement et les cœurs d'îlot permettant de :

- Créer des coutures urbaines entre les différents quartiers du bourg.
- Favoriser les opérations mixtes.
- Valoriser les espaces publics.
- Assurer une offre adaptée en stationnements automobiles / vélos.
- Favoriser les cheminements doux (vélos, piétons).

✘ *Limiter la densification des secteurs bâtis en milieu boisé* (Les Bruyères et les 3 Fontaines) et éviter leur développement.

✘ *Interdire tout développement des écarts bâtis* et, dans la mesure du possible, les extensions linéaires le long des voies.

### 2. Limiter la consommation de l'espace

Parallèlement à l'objectif démographique, et pour répondre aux enjeux du Grenelle II visant à réduire la consommation des espaces, le projet communal a pour objectif de favoriser une utilisation optimale de son tissu urbain, sans envisager d'extensions urbaines sur le domaine forestier et en limitant les extensions sur le domaine agricole. Cette prise en compte du potentiel d'ores et déjà disponible permet d'éviter une consommation trop excessive du territoire, et plus particulièrement de l'espace dédié à l'agriculture.

De plus à travers son projet de développement, la commune a pris en compte une surface de terrain inférieure d'environ 35% de la moyenne observée au cours des 15 dernières années.

✘ *Poursuivre le développement de l'habitat dans le sens d'une diversification de l'offre* pour pallier le manque de logements aidés par l'Etat et pour répondre aux parcours résidentiels des populations.

✘ *Eviter le développement dans les zones à contraintes et à risques* tels qu'aux abords de la RD 965, à proximité des élevages ou dans la zone inondable du Baulche.

## AXE n°3 : CONFORTER L'ÉCONOMIE LOCALE



### 1. Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg

L'activité économique est bienvenue en cœur de bourg, puisqu'elle participe à son animation en journée. Dès lors, la commune de Villefargeau autorisera, d'une façon générale, toute activité ou installation compatible avec la vocation résidentielle du bourg (les activités artisanales, les commerces, les bureaux, les hébergements hôteliers...), dans la mesure où elle ne sera pas source de nuisance (bruits, odeurs, circulation de véhicules...).

### 2. Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local.

La commune de Villefargeau dispose sur son territoire de plusieurs entreprises locales dont le maintien de l'activité doit être assuré en accompagnant son développement éventuel.

### 3. Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques

Villefargeau est une commune où l'agriculture tient une place importante dans le paysage naturel à l'Est du Bourg et dans la vallée du Baulche alors qu'elle s'efface pour laisser place à la forêt sur la partie Ouest. A ce titre, l'objectif communal est de :

- ✱ Assurer le fonctionnement des activités agricoles (dont équestres) existantes par des règles adaptées.
- ✱ Assurer la *mutation des bâtiments agricoles* insérés dans le bourg.
- ✱ Permettre la *diversification économique des exploitations* par le développement des filières courtes (vente à la ferme, agritourisme etc.) et tenir compte de leur pluriactivité existante.

### 4. Développer l'économie touristique et de loisirs

Villefargeau souhaite *valoriser son économie touristique* à travers :

- la protection de son patrimoine architectural,
- la valorisation de ses sentiers pédestres et /ou cycles dont ceux mentionnés au Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée,
- le maintien et le développement d'activités de loisirs tels que les centres équestres.

## **AXE n°4: MAINTENIR UN CADRE DE VIE DE QUALITÉ : gestion des déplacements, offre en équipements publics et patrimoine**



### **4.1. Equipements et espaces publics**

#### **4.1.1 Maintenir les équipements publics existants, prévoir leur évolution ainsi que la création de nouvelles structures :**

- ✖ Maintenir les capacités d'évolution des équipements publics existants au cœur du bourg.
- ✖ Valoriser les espaces publics.
- ✖ Encourager la végétalisation des espaces privatifs et la qualité paysagère des espaces publics.
- ✖ Mener une réflexion pour la création d'une nouvelle salle des fêtes/salle polyvalente.

#### **4.1.2. Assurer le développement des communications numériques**

La commune de Villefargeau :

- favorisera toutes les initiatives du Conseil Départemental et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encouragera la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de constructions de ces infrastructures.

### **4.2. Déplacements et stationnements**

#### **4.2.1. Favoriser les déplacements au sein du bourg :**

- ✖ Promouvoir les circulations douces (vélos et/ou piétons) maintenir celles existantes, les valoriser et les rendre lisibles dans le territoire.
- ✖ Réaliser de véritables « coutures » urbaines entre les différents quartiers du village (existants et futurs) par des liaisons douces et/ou automobiles.
- ✖ Faciliter le stationnement des véhicules et cycles pour améliorer le fonctionnement urbain du centre bourg.
- ✖ Fluidifier la circulation dans le village par une répartition équilibrée des flux automobiles.

#### **4.2.2. Faciliter l'accessibilité des forêts par le maintien de voies publiques de qualité.**

#### **4.3. Qualité des entrées de bourg et patrimoine architectural**

- ✖ Sécuriser les carrefours avec la RD 965.
- ✖ Identifier et rendre plus lisibles les entrées de bourg par la RD 965 : assurer une meilleure transition entre la route et la rue.
- ✖ Préserver, par une urbanisation contrôlée, la qualité de l'entrée Est par la RD965 de même que l'entrée Nord ainsi que les principales vues sur les silhouettes du village.
- ✖ Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural ancien :
  - Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales du centre ancien de Villefargeau.
  - Conserver les éléments du patrimoine vernaculaires du territoire.

