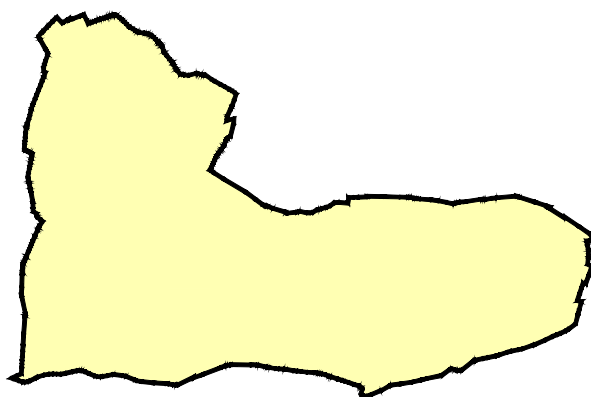




COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS

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



### RAPPORT DE PRESENTATION

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

# SOMMAIRE

<b>PREMIERE PARTIE :</b> .....	<b>11</b>
<b>DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>11</b>
<b>I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b> .....	<b>12</b>
1. Introduction .....	12
2. La population .....	13
2.1. L'évolution démographique depuis 1968.....	13
2.2. La structure de la population selon l'âge.....	13
2.3. Profil des ménages .....	14
3. Le Logement .....	15
3.1. Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH) .....	15
3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH).....	15
3.3. Structure du logement.....	16
3.4. Evolution de la construction depuis 2003 .....	16
3.5. Confort des logements.....	16
4. Les activités économiques .....	17
4.1. Une population active tournée vers le tertiaire.....	17
4.2. Les emplois locaux .....	17
4.3. Une économie dominée par le tertiaire .....	17
4.3.1. <i>Cadrage général</i> .....	17
4.3.2. <i>L'agriculture</i> .....	18
5. Les équipements et services publics .....	23
6. Conclusions du diagnostic territorial .....	24
<b>II. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE</b> .....	<b>25</b>
1. Milieux physiques .....	25
1.1. Géologie .....	25
1.2. Topographie .....	26
1.3. Hydrologie, Hydrographie (Trame bleue).....	27
1.3.1. <i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux Seine Normandie</i> ..	27
1.3.2. <i>Présentation des principaux milieux</i> .....	28
1.3.3. <i>L'atlas des zones inondables</i> .....	30
1.4. Couvert végétal (Trame verte) .....	31
2. Les milieux naturels.....	32
2.1. Occupation du sol : données Corine Land Cover .....	32
2.2. Trame verte et bleue et corridors écologiques .....	35

2.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne .....	35
2.2.2. Le trame écologique de Villefargeau .....	37
2.3. Sites Natura 2000 .....	38
2.3.1. Le réseau Natura 2000 .....	38
2.3.2. Incidences des sites Natura 2000 à proximité du territoire communal .....	38
2.4. Autres espaces d'intérêt écologique reconnu .....	39
2.4.1. La Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) .....	39
2.4.2. Inventaire faune/flore .....	40
3. La protection des biens et des personnes .....	42
3.1. Les risques technologiques .....	42
3.2. Les risques naturels .....	43
3.3. Nuisances sonores .....	44
4. Gestion des déplacements .....	45
4.1. Infrastructures routières .....	45
4.1.1. Document cadre .....	45
4.1.2. Descriptif du réseau communal .....	45
4.2. Voie ferrée .....	47
4.3. Le transport collectif .....	47
4.4. Déplacements et capacités en stationnement .....	47
4.5. Sentiers de randonnées .....	48
5. Ressources, énergie, climat et télécommunications .....	49
5.1. Document cadre .....	49
5.2. Réseau de lignes électriques .....	49
5.3. L'énergie solaire .....	49
5.4. L'énergie éolienne .....	49
6. Gestion de la ressource en eau .....	50
6.1. Document cadre .....	50
6.2. Le réseau d'eau potable .....	50
6.3. Le réseau d'assainissement .....	51
6.3.1. Réseau d'eaux usées : .....	51
6.3.2. Réseau d'eaux pluviales : .....	51
7. Gestion des déchets .....	52
7.1. Contexte réglementaire .....	52
7.2. Contexte local .....	52
8. Les paysages naturels .....	53
8.1. Le paysage fermé de boisements .....	53
8.2. Le paysage agricole .....	54
9. Le paysage urbain .....	55
9.1. Les perceptions sur le bourg .....	55
9.2. Les entrées de bourg .....	56

9.3. Le bourg .....	57
9.3.1. Structure des différents tissus .....	57
9.3.2. La R.D. 965 dans la traversée du bourg.....	60
9.3.3. Les équipements.....	61
9.3.4. Les espaces publics.....	63
9.3.5. Les espaces naturels .....	64
9.4. Le hameau « Les Bruyères » .....	65
9.5. Le lotissement « Les Trois Fontaines » .....	66
9.6. Les zones d'activités .....	66
9.7. Les écarts bâtis.....	67
9.8. Le patrimoine architectural.....	68
9.9. Le patrimoine végétal .....	69
10. Conclusion de l'état initial de l'environnement.....	70
10.1. Aspects sur l'état initial de l'environnement .....	70
10.2. Aspects sur le diagnostic paysager .....	70
<b>IV. DEFINITION DES ENJEUX .....</b>	<b>71</b>
1. La préservation et la mise en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique .....	71
2. Une activité agricole présente dans le paysage naturel et bâti .....	71
3. La préservation et le développement d'un tissu urbain diversifié (activités, logements, équipements, commerces) et compatible avec le PLH :.....	72
4. Organiser un tissu urbain économe en espace .....	72
5. Conforter l'économie locale .....	73
6. Conforter le cadre de vie des Villefargeaulais .....	73
<b>DEUXIEME PARTIE : .....</b>	<b>74</b>
<b>JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....</b>	<b>74</b>
<b>I. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)...</b>	<b>75</b>
1. Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique : Trame Verte et Bleue .....	77
1.1. Justification de la préservation des espaces sensibles .....	77
1.2. Préserver la ressource en eau par la prise en compte de la zone inondable du ru de Baulche et des voies d'eau naturelles .....	77
2. Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg de Villefargeau .....	78
2.1. Assurer un apport progressif de la population.....	78
2.2. Avancer vers un développement urbain maîtrisé et cohérent .....	79
2.3. Justification de la typologie développée .....	80

2.4. Compatibilité avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat et du Plan Local de l'Habitat de l'Communauté de l'Auxerrois .....	81
3. Conforter l'économie locale .....	81
3.1. Maintenir la diversité des fonctions urbaines dans le bourg .....	81
3.2. Assurer la continuité de l'activité locale par l'apport et le maintien d'une population à rayonnement local. ....	81
3.3. Affirmer l'espace agricole comme espace productif support d'activités économiques .....	81
3.4. Développer l'économie touristique et de loisirs .....	82
4. Maintenir un cadre de vie de qualité .....	82
4.1. Les déplacements et stationnements .....	82
4.1.1. <i>Justification des objectifs communaux</i> .....	82
4.1.2. <i>Compatibilité avec le Plan Global de Déplacement Urbain de l'Auxerrois</i> .....	82
4.2. Les équipements/projets .....	82
4.3. Maintenir la qualité des entrées de bourg .....	83
4.4. Protéger le patrimoine local architectural et naturel .....	83
4.5. Les télécommunications .....	83
5. Compatibilité avec les objectifs du Grenelle (justifications des surfaces consommées) .....	84
5.1. Analyse de la consommation des espaces 2003-2014 .....	84
5.2. Compatibilité du projet communal avec les objectifs démographique, économique et social.....	85
5.2.1. <i>Des tailles de terrain plus réduites dans un objectif de limitation de la consommation des espaces :</i> .....	85
5.2.2. <i>Une modération des secteurs de développement</i> .....	85
5.3. Bilan et qualification de la consommation projetée .....	86
5.3.1. <i>Nature des terres consommées</i> .....	86
5.3.2 - <i>Effets sur les terres agricoles</i> .....	87
5.3.3. <i>Effets sur les espaces naturels</i> .....	88
6. Bilan de l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation / comparatif POS/PLU .....	92
7. Bilan du potentiel urbanisable (terrains non bâtis) – Comparatif POS / PLU .....	92
<b>II. LES GRANDS OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION.....</b>	<b>96</b>
1. Zone d'habitat « Les Chailleux» .....	96
1.1. Les grands principes.....	96
1.2. Le Schéma d'aménagement global retenu en 2005 .....	97
2. Zone AU « Le Clos Saint-Jean » .....	98
2.1. Les circulations et stationnements .....	98
2.2. Les cheminements piétonniers .....	98
2.3. La gestion des eaux pluviales .....	98
2.4. La densité .....	98

<b>III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE .....</b>	<b>99</b>
1. La zone U.....	99
1.1. Le bourg .....	99
1.2. Les hameaux .....	100
2. Le secteur UBe .....	101
3. La zone UE.....	101
4. Les zones A Urbaniser .....	101
5. La zone A .....	102
6. La zone N .....	102
7. Synthèse des surfaces du zonage .....	103
8. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 .....	104
9. Les Espaces Boisés Classés (EBC) .....	104
10. Les éléments du paysage à conserver.....	106
11. Le changement de destination des bâtiments en zones agricole et naturelle .....	120
<b>IV. CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT .....</b>	<b>122</b>
1. Les dispositions communes .....	122
2. Les règles particulières .....	125
<b>TROISIEME PARTIE : .....</b>	<b>139</b>
<b>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT.....</b>	<b>139</b>
1. Incidences du PLU sur le milieu physique .....	140
1.1. Qualité de l'air et climat .....	140
1.2. Topographie .....	141
1.3. Hydrologie .....	141
1.4. Ressource en eau potable .....	142
2. Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité .....	143
3. Incidences du PLU sur le cadre paysager et patrimonial .....	145
3.1. Paysage.....	145
3.2. Patrimoine culturel.....	145
4. Incidences du PLU sur l'agriculture .....	146
5. Incidences du PLU sur les pollutions, les risques et les nuisances .....	147
5.1. Les sols pollués .....	147
5.2. Les risques naturels .....	148

5.3. Les risques industriels et technologiques .....	148
5.4. Les nuisances sonores .....	149
5.5. L'assainissement des eaux usées.....	149
5.6. L'assainissement des eaux pluviales .....	150
5.7. La gestion des déchets .....	150
6. Incidences du PLU sur la santé humaine .....	150
6.1. La pollution des eaux.....	150
6.2. Le bruit .....	151
6.3. La pollution atmosphérique.....	151
6.4. La compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie .....	152
<b>QUATRIEME PARTIE : INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN.....</b>	<b>153</b>
1. Indicateurs de suivi pour la satisfaction du besoin en logements.....	154
2. Indicateurs de suivi environnemental .....	155
<b>ANNEXES.....</b>	<b>156</b>

## INTRODUCTION

Le Plan Local d'Urbanisme est le principal document local de projet urbain à vocation globale.

Il expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de services.

Son contenu, variable selon les cas, comprend en majorité :

- Le rapport de présentation.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
- Les orientations d'aménagement et de programmation.
- Le règlement.
- Les documents graphiques (plans de zonage).
- Les documents annexes :
  - Schémas des réseaux existants et projetés.
  - Note technique.
  - La liste des Servitudes d'utilité publique.

Le rapport de présentation, dont le contenu est précisé par l'article R.151-1 et R.151-2 du Code de l'urbanisme, est l'un des documents essentiels du Plan Local d'Urbanisme.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villefargeau a été prescrite le 10 décembre 2014.



## LES RAISONS DE L'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### Les raisons de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Cette élaboration permettra de :

- rationaliser autour du bourg les zones constructibles, en proscrivant le mitage, et en tenant compte de la capacité des équipements et des réseaux de la commune,
- prendre en compte les contraintes liées à la traversée de la RD 965 dans le développement du bourg,
- limiter le développement des hameaux,
- préserver et offrir des possibilités de développement notamment aux services publics (écoles ...), aux artisans, commerçants, agriculteurs présents sur VILLEFARGEAU,
- préserver le secteur agricole,
- confectionner un règlement d'urbanisme simplifié adapté aux attentes actuelles, permettant de conserver la typologie de la commune, mais intégrant les innovations technologiques qui favorisent le développement durable et les économies d'énergie,
- prendre en compte les risques naturels liés à l'inondation et aux retraits et gonflements d'argile.

## PROCEDURE – DEROULEMENT DES ETUDES – CONCERTATION

### ↳ Procédure

Le 10 décembre 2014, le Conseil Municipal prescrit l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

La commune de Villefargeau est incluse dans le périmètre du SCOT du Grand Auxerrois en cours d'étude. Par conséquent, aucune directive supra communale (économique, logement etc...) n'a pu être déclinée à l'échelle communale. Au titre des articles L.142-4 et L.142-5 du Code de l'Urbanisme, une dérogation a cependant été demandée au Président du PETR du Grand Auxerrois pour permettre les ouvertures à l'urbanisation.

### ↳ Concertation publique

Les modalités de la concertation publique ont été notifiées dans cette délibération.

Cette concertation s'est déroulée dès le début des études. Elle a débuté par l'exposition, en mairie, de panneaux de présentation concernant le diagnostic territorial. Parallèlement, un dossier a été mis à disposition du public dans lequel ont été mis les documents réalisés au cours de l'étude ainsi que les comptes rendus de réunion, au fur et à mesure de leur rédaction.

Un registre a notamment été mis à disposition du public afin de recueillir ses observations, qui ont pu être examinées et le cas échéant, prises en compte en cours d'étude.

Parallèlement, trois articles ont été diffusés dans le bulletin local pour informer l'ensemble de la population de l'avancée de l'étude et de l'existence d'une exposition publique. L'information a également été diffusée via le site Internet de la commune.

Enfin, une réunion publique s'est déroulée le 28 janvier 2016 afin de présenter le déroulement de l'étude au niveau de deux grandes étapes :

- Les conclusions du diagnostic et le P.A.D.D.
- La présentation du zonage, des orientations d'aménagement et de programmation ainsi que de leurs traductions réglementaires.

### ↳ Débat au sein du Conseil Municipal

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.

### ↳ Déroulement de l'étude

↳ La première phase dite « Diagnostic » a débuté le 22 janvier 2015 par l'organisation de l'atelier agricole visant à récolter des informations sur le contexte agricole de la commune. Elle s'est clôturée par la présentation du diagnostic en réunion plénière le 19 février 2015.

↳ Puis, à partir du mois d'avril 2015, plusieurs réunions ont permis de définir les enjeux communaux et de rédiger le projet communal pour les 15 prochaines années (PADD).

↳ Entre le mois de novembre 2015 et le mois de janvier 2016, les études du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation se sont succédées.

↳ La saisine « amont » de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) s'est réalisée le 29 février 2016 laquelle s'est positionnée sur un avis favorable.

## Arrêt du projet

Le projet du PLU a été arrêté par le Conseil Municipal le 4 Juillet 2016.

Le projet présenté au conseil municipal comporte les pièces suivantes :

- Un rapport de présentation
- Le P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables)
- Les orientations d'aménagement et de programmation
- Les plans de zonage
- Le règlement
- La liste des servitudes d'utilité publique
- Les annexes sanitaires – notice
- Le plan du réseau d'eau
- Les plans du réseau d'assainissement
- Les annexes : bois soumis au régime forestier et secteurs affectés par le bruit

## Régime de l'évaluation environnementale

Le décret n° 2005-608 du 27 mai 2005, relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, intégré au code de l'urbanisme, en précise les conditions de réalisation par le maître d'ouvrage et de validation par le Préfet de département. Le **décret n° 2012-995 du 23 août 2012** relatif à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme est venu amender le décret précédent. Ce texte est entré en vigueur le 1er février 2013. Il détermine la liste des documents d'urbanisme soumis de manière systématique à évaluation environnementale et ceux qui peuvent l'être sur décision de l'autorité environnementale après un examen au cas par cas.

La commune de Villefargeau, en l'absence de site Natura 2000 sur son territoire, a saisi la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement de la région Bourgogne qui par décision du 21 avril 2016, n'a pas soumis le PLU de Villefargeau à évaluation environnementale.

# **PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# I. DIAGNOSTIC TERRITORIAL

---

## 1. Introduction

---

Villefargeau est située au cœur du département de l'Yonne, à 5 kms au Sud/Ouest d'Auxerre.

La commune s'étend sur **1 403 hectares**.

La commune appartient à la Communauté de l'Auxerrois qui rassemble 21 communes. Elle est également couverte par des documents supra-communaux :

- Le Schéma de COhérence Territorial de l'Auxerrois, en cours d'étude.
- Le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de l'Auxerrois adopté le 29 juin 2011 et mis à jour en 2013.



## 2. La population

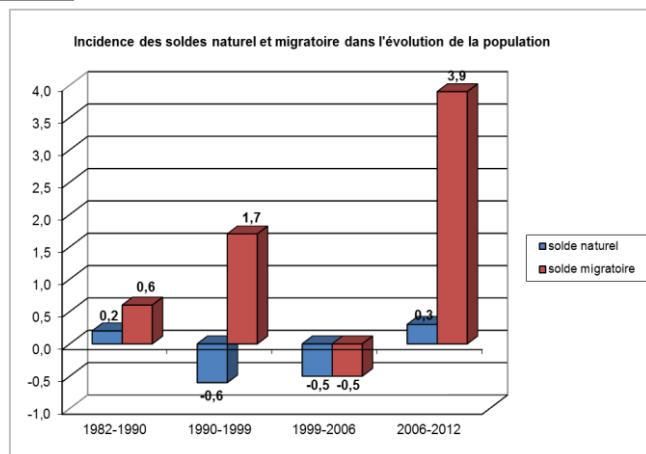
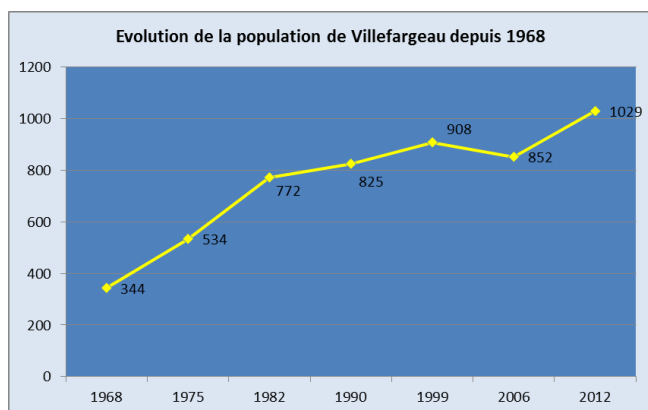
### 2.1. L'évolution démographique depuis 1968

En 2012, la commune de Villefargeau comptait **1 029 habitants** selon le recensement INSEE.

La population de Villefargeau connaît un taux de variation annuel positif (+1.0% par an en moyenne depuis 1982). Cette croissance a surtout été importante entre 2006 et 2012 avec une croissance moyenne observée de 4,1%.

Cette croissance est essentiellement liée au solde migratoire<sup>1</sup> (le solde naturel<sup>2</sup> étant proche de zéro voire négatif) et plus spécifiquement aux opérations d'aménagement qui se sont réalisées depuis 2006. L'arrivée de nouvelles familles, notamment grâce à la réalisation du lotissement des Chailleux, a permis à la commune de retrouver un solde naturel positif à partir de 2006.

↳ **La commune, aux portes de l'Auxerrois, est attractive.**



<sup>1</sup> Le solde migratoire est la différence entre le nombre de personnes qui sont entrées sur un territoire et ceux qui en sont sorties.

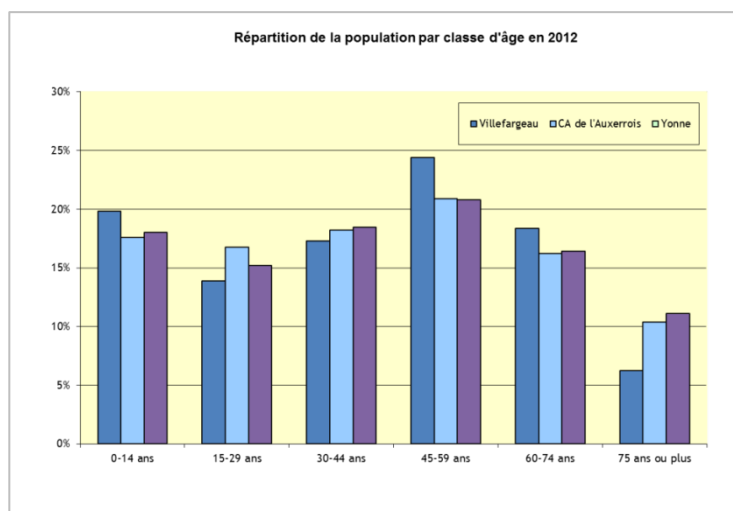
<sup>2</sup> Le solde naturel correspond à la différence entre le nombre de naissances et le nombre des décès enregistrés au cours d'une même période.

## 2.2. La structure de la population selon l'âge

La commune de Villefargeau **présente une répartition équilibrée** des générations. Ce constat est corroboré par l'indice de jeunesse<sup>3</sup> qui se situe au point d'équilibre du renouvellement.

Malgré tout, la population présente des **signes de vieillissement** : la classe des 0-15 ans est légèrement inférieure à la classe des plus de 60 ans.

⇒ **La fixation et l'apport de jeunes habitants sont par conséquent à privilégier de manière à maintenir le dynamisme de la population.**

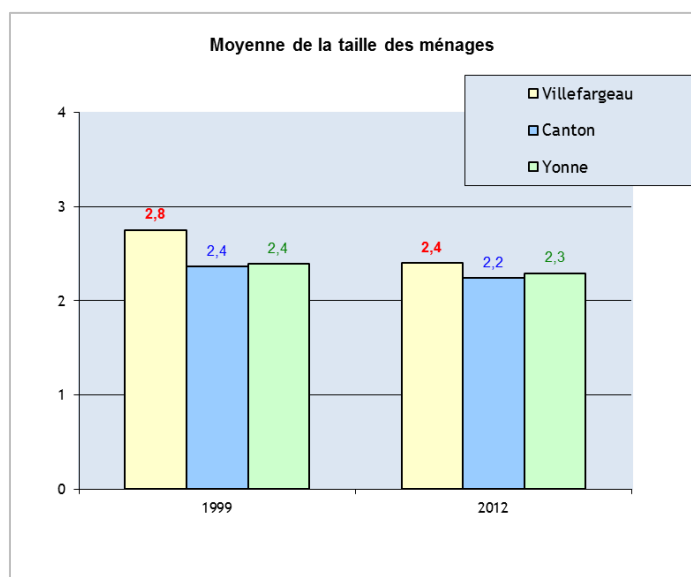


Indice de jeunesse en 2012	
Villefargeau	1,0
CA de l'Auxerrois	0,9
Département de l'Yonne	0,8

## 2.3. Profil des ménages

La commune de Villefargeau est caractérisée par une taille moyenne des ménages élevée (2,4 en 2012). Cette dernière est supérieure à celle de la Communauté de l'Auxerrois et du département de l'Yonne.

On constate que la taille des ménages a légèrement diminué depuis 1999. Ce constat reflète la tendance nationale de desserrement des ménages.

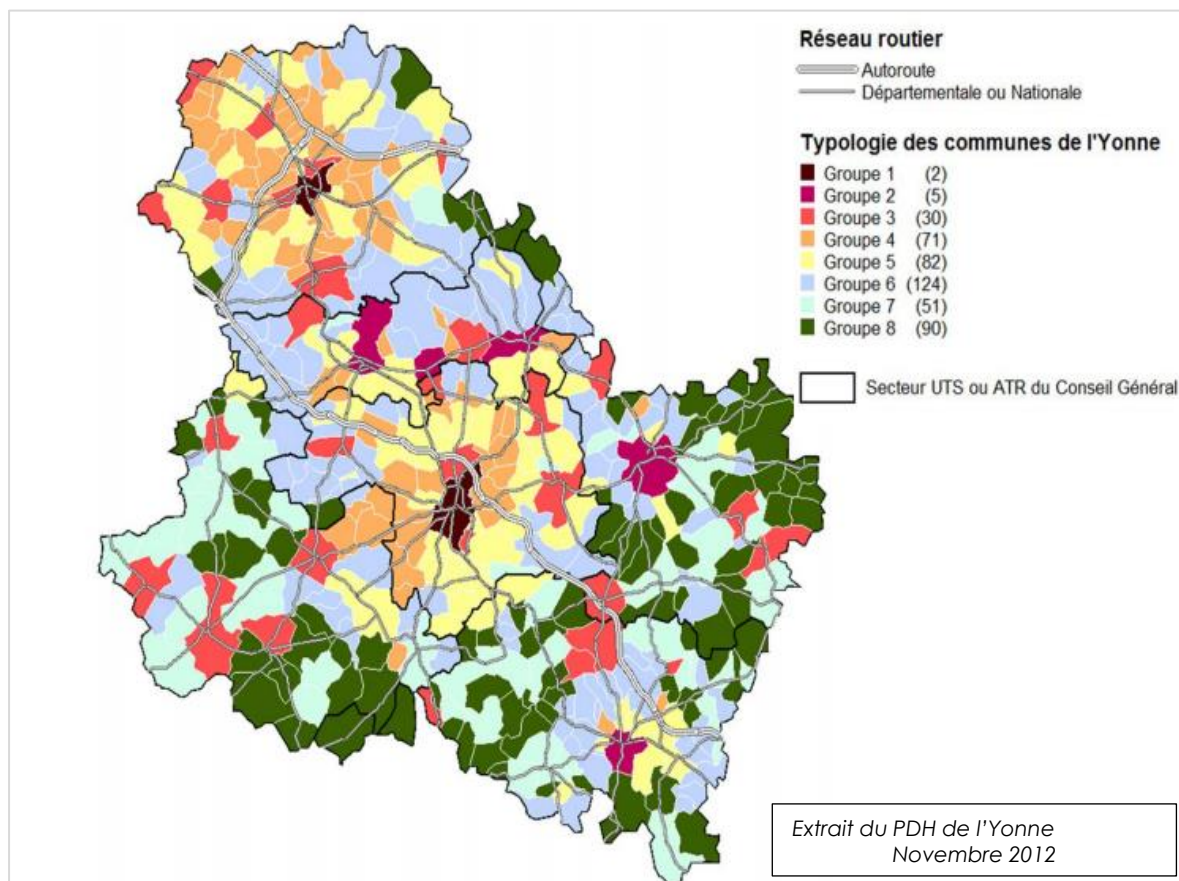


<sup>3</sup> Rapport entre les moins de 20 ans et les plus de 60 ans déterminant le renouvellement des générations.

## 3. Le Logement

### 3.1. Le Programme Départemental de l'Habitat (PDH)

La Commune est couverte par le Plan Départemental de l'Habitat de l'Yonne approuvé en février 2013. La commune de Villefargeau appartient au Groupe 5 et à l'UTS de l'Auxerrois pour lequel l'objectif de production en logements est fixé à 410 logements pour la période 2009-2019. Le PLU n'a aucune obligation de compatibilité avec ce document. Toutefois, ce dernier projette une décroissance du coefficient de denserement selon un taux moyen de 0,6%/an.



### 3.2. Le Programme Local de l'habitat (PLH)

La Commune est couverte par le PLH de l'Auxerrois, approuvé le 29 juin 2011, qui fixe les objectifs de développement de la Commune de Villefargeau :

☞ produire 26 logements entre 2011 et 2016 sur une échelle de 5 ans.

Le PLU effectue une projection sur 15 ans. S'il fallait extrapoler le nombre de logements envisagé sur cette échelle de temps, le PLU devrait donc produire 78 logements dont 72 en production neuve. Sur ces 72, 51 devraient être des logements locatifs sociaux.

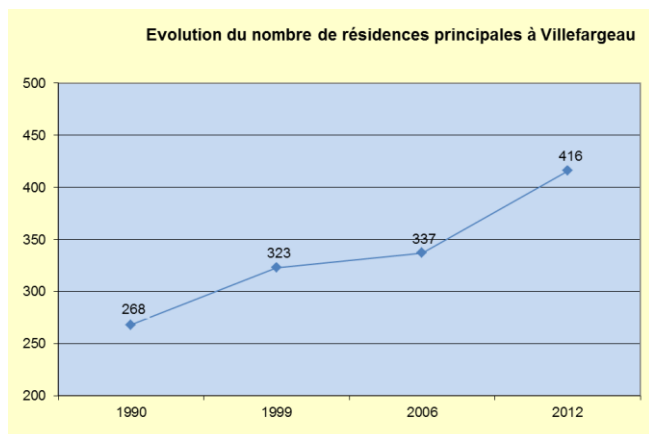
Cette production est cependant largement supérieure à ce que la croissance démographique laisse présager pour l'avenir.

La compatibilité avec le PLH sera donc justifiée dans la deuxième partie du rapport de présentation.



### 3.3. Structure du logement

Le parc habitat de Villefargeau comptait **439 logements** en 2012 dont la majorité était composée de **résidences principales** à hauteur de 94,7%. Le nombre de résidences principales augmente de manière relativement régulière depuis 1990. L'habitat reste dominé par le grand logement individuel. Les appartements représentent seulement 3.5% du parc de logements et les logements de type T2 ou T3 restent discrets.



	2007	2012
<b>Résidences principales</b>	332	416
<b>Résidences secondaires</b>	8	4
<b>Logements vacants</b>	20	19
<b>TOTAL</b>	360	439

Une majorité des habitants est propriétaire de sa résidence principale (81,8%).

La commune observe une vacance assez faible (turn over des logements) et en légère diminution depuis 2007 (4,4% en 2012 contre 5,6% en 1999).

La commune enregistre un taux de résidences secondaires et de logements occasionnels très faible (0.9%). La commune recense 14 logements locatifs aidés au sein de son territoire.

**↳ Le parc, dominé par l'habitat individuel, est fluide mais ne répond pas, par sa structure, à la demande de ménages de petite taille.**

### 3.4. Evolution de la construction depuis 2003

Le nombre moyen de permis de construire accordés pour la réalisation de logements individuels neufs est d'environ 8 par an avec un pic (environ 80%) dans les années 2006/2007 lié aux opérations de lotissement (« Les Chailleux » et « Les Champsbleaux »).

### 3.5. Confort des logements

En 2012, sur 416 résidences principales, 98,5% sont équipées d'une salle de bain, 36,7% d'un chauffage central (collectif ou individuel) et 37% d'un chauffage « tout électrique ».

## 4. Les activités économiques

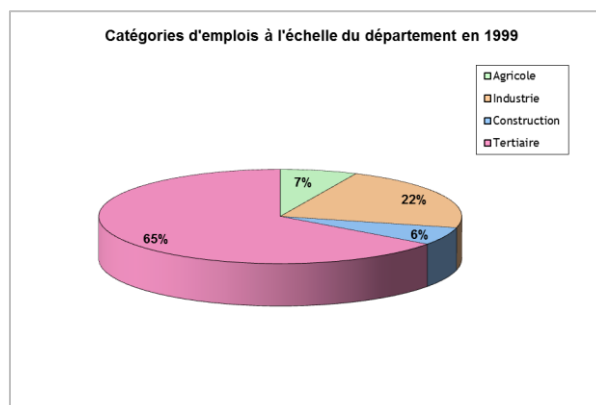
### 4.1. Une population active<sup>4</sup> tournée vers le tertiaire

La commune comptait **508 actifs** en 2012 dont 71,4% ayant un emploi contre **413 actifs** en 2007 dont 68,3% ayant un emploi.

#### En 1999 :

(Données 2012 non disponibles)

- 69% travaillaient dans le secteur tertiaire.
- 21% dans l'industrie.
- 7% dans la construction.
- 3% dans le secteur agricole.



Le **secteur tertiaire** emploie plus des deux tiers de la population active.

**10,1 % travaillaient et résidaient** sur la commune en 2012 (même proportion en 1999).

⇒ On observe donc un phénomène de migrations alternantes lié à la polarisation de l'agglomération d'Auxerre.

### 4.2. Les emplois locaux

En 2012, la commune offrait **134 emplois**.

En 2012, **89,9% des actifs ayant un emploi travaillent hors commune**. Ce taux important illustre un phénomène de migrations journalières important et s'explique par l'insuffisance du nombre d'emplois sur le territoire (134) par rapport au nombre d'actifs présents sur la commune (508). Ce constat est corroboré par l'indicateur de concentration d'emplois<sup>5</sup> qui s'établit à 38,2%, ce qui reste faible et qui ne classe pas la commune comme un pôle économique majeure.

### 4.3. Une économie dominée par le tertiaire

(source : [www.aef.cci.fr](http://www.aef.cci.fr))

#### 4.3.1. Cadrage général

Une **trentaine d'entreprises** sont recensées sur le territoire communal :

- Restauration : un café restaurant et un camion pizza.
- Services : aide à domicile, agence immobilière, soutien scolaire, toilettage canin, pensions pour animaux, nettoyage industriel, maison de retraite, location de salle, animateur, tatoueuse, S.P.A, entretien de jardins, rempaillage, remorquage, mécanique auto, transport routier...
- Tourisme : un gîte et des chambres d'hôtes.
- Commerces : une épicerie "Panier Sympa" et des commerçants ambulants.
- B.T.P. : Environnement TP, terrassement, menuiserie, entreprise de rénovation, fabrication de produits en béton, plaquiste, électricien.
- Professions libérales : quatre vétérinaires (clinique "le Buisson des Caves") et deux infirmiers.

<sup>4</sup> Population de 15 à 64 ans.

<sup>5</sup> L'indicateur de concentration d'emplois est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone.

- **Document de cadrage**

Le projet agricole départemental (PAD) approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2014 constitue une véritable feuille de route de l'Etat sur les questions agricoles, agroalimentaires et agro-industrielles. Il fixe 20 orientations regroupées en 4 thèmes (entreprises, facteur humain, territoires, filières).

- **Occupation du sol**

En 2014, la Superficie Agricole Utilisée (SAU) déclarée à la Politique Agricole Commune était de 486,35 ha (soit 34,67% du territoire) répartie entre 24 exploitations d'une superficie moyenne de 217,04ha. Parmi ces exploitations, 5 exploitations ont leur siège sur le territoire de Villefargeau (principalement tournées vers la polyculture et l'élevage) en 2014 dont 2 centres équestres (figure 3).

L'activité céréalière est dominante, l'activité d'élevage concerne 3 exploitations déclarées à la PAC.

- **Les activités**

Parmi les 24 exploitations bénéficiaires de la PAC qui détiennent au moins un îlot sur le territoire de la commune, 5 exploitants détiennent leur siège sur la commune en 2014. Elles pratiquent respectivement de l'élevage d'ovins, caprins et équidés pour la première, la culture avec élevage associés pour la deuxième et de l'élevage de bovins pour la troisième.

- **Sur le plan environnemental**

Un agriculteur s'est engagé en agriculture biologique et 2 agriculteurs se sont engagés dans une mesure agro-environnementale (MAER) sur 5 ans.

Il est également à noter qu'une Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE) est recensée sur le territoire communal au lieu-dit Montmercy. En outre, trois élevages génèrent des périmètres de réciprocité (voir extraits ci-après).

L'activité agricole représente uniquement 10 unités de travail sur Villefargeau.

Les dominantes culturelles du territoire communal de Villefargeau sont représentées sur un tableau ci-après (figure 1), ainsi que la carte relative aux îlots de cultures sur ce territoire (figure 2) dont les îlots engagés dans une mesure agro-environnementale.

- **Indications Géographiques Protégées**

La commune de Villefargeau appartient aux aires de production des Indications Géographiques Protégées (IGP) « Moutarde de Bourgogne », « Volailles de Bourgogne » et à celle de l'IGP « viticole « Yonne ».

- **Circulation des engins**

Les principaux axes qui sont utilisés par les engins agricoles sont :

- La RD 965.
- La route des Bois de l'Abbé.
- Rue de Montmercy.

Ces axes permettent de desservir la partie Nord du territoire qui accueille la majorité des sièges agricoles. Cette situation limite fortement la circulation des engins dans le centre bourg et els conflits d'usage.

Utilisation agricole		ha	% du territoire
RPG -déclaration PAC 2014	Surface cultivée déclarée par les exploitants du 89 *	486,35	34,67%
	Autres surfaces cultivées *	3,40	0,24%
Décomposition de la SAU des exploitants du 89) :	Autre	-	-
	Autres prairies et fourrages	101,83	7%
	Céréales et Oléoprotéagineux	265,95	19%
	Fruits & Légumes	-	-
	Gels fixes ou annuels	33,9	2%
	Prairies permanentes	84,67	6%
	Vignes et vergers	-	-

Figure 1

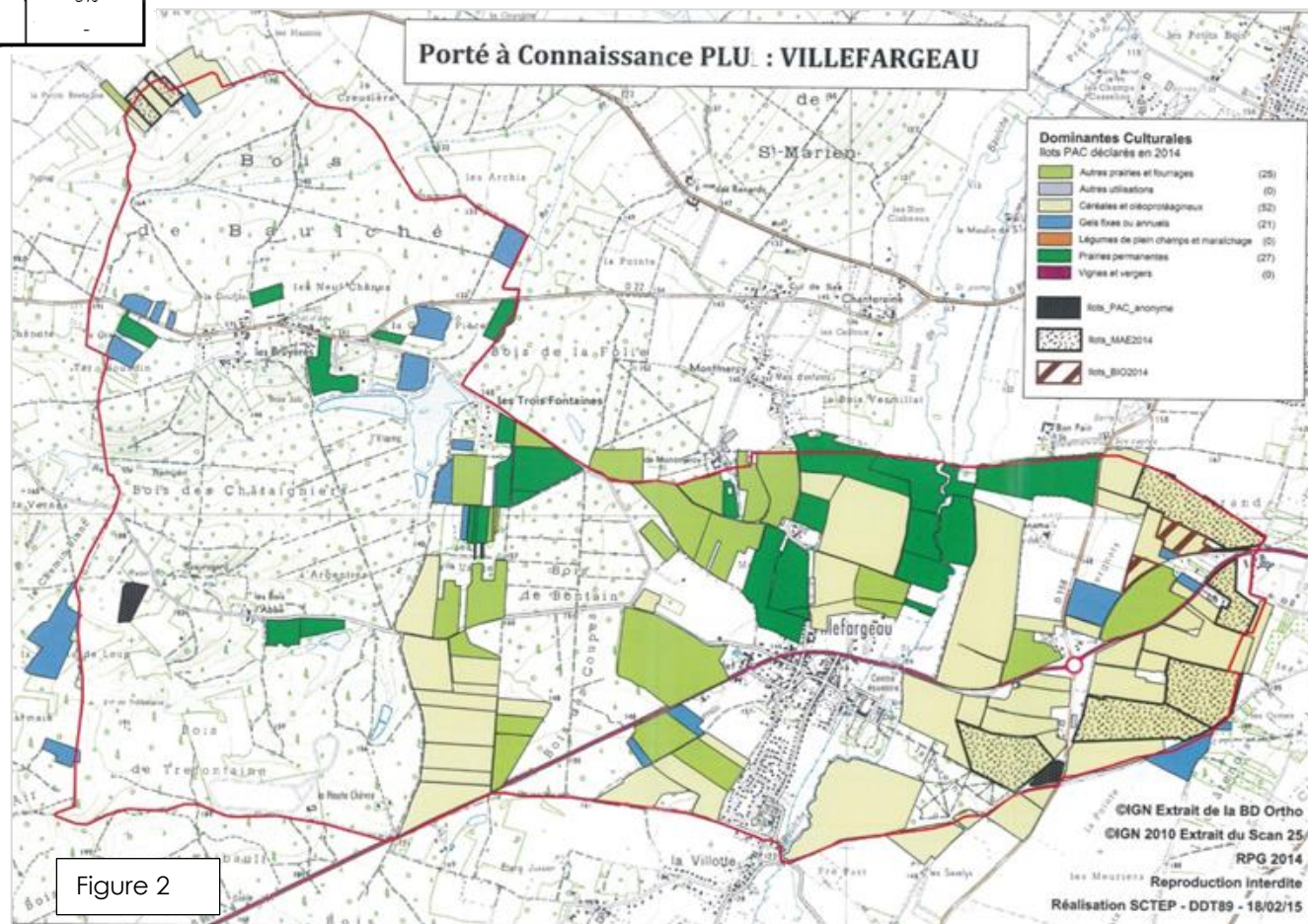
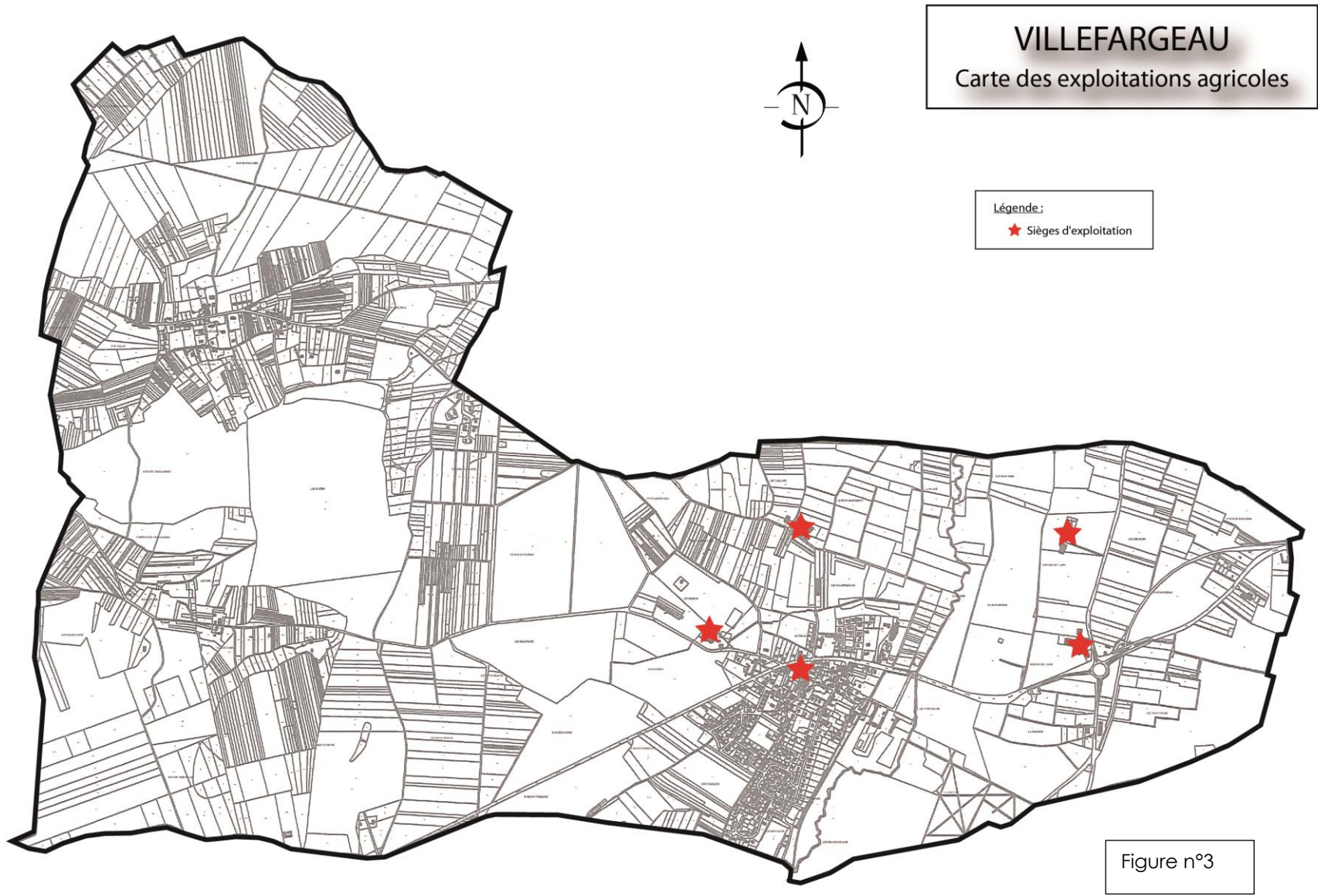


Figure 2



### ↳ Centre équestre Bois l'Abbé

Cet exploitant gère un centre équestre route de Bois l'Abbé. La taille de l'exploitation est de 16 ha dont 10 ha sur la commune de Villefargeau. Il dispose de 38 chevaux et de 15 poneys.



### ↳ Le Buisson des Caves

L'EARL exploite au lieu-dit « Le Buisson des Caves ». D'une superficie totale de 135 ha environ, 65 ha sont exploités sur la commune de Villefargeau. Cet exploitant cultive essentiellement des céréales et des oléagineux. Cet exploitant a soulevé les problèmes de circulation liée aux RD 158 et 965



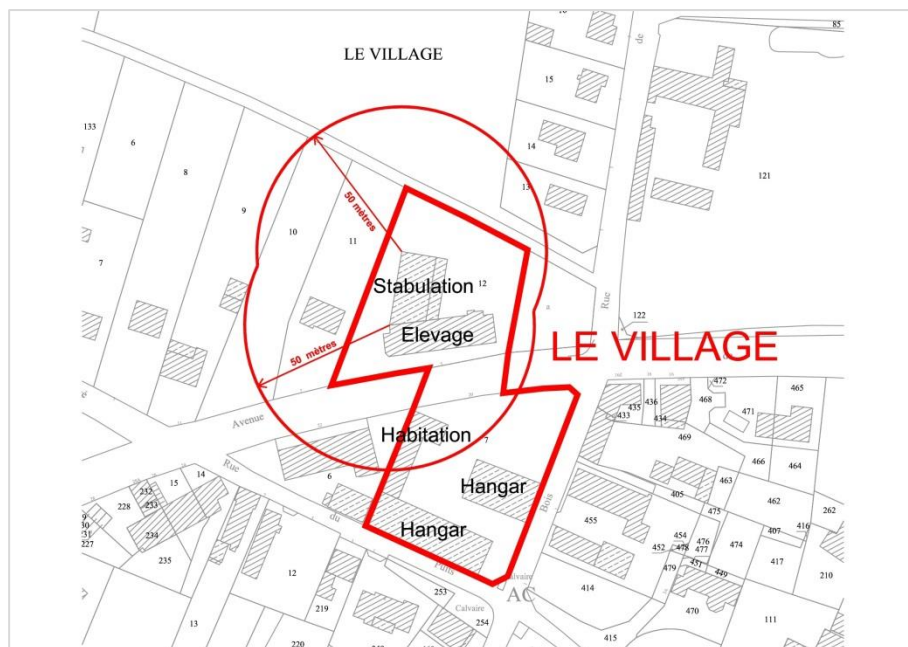
### ↳ Le Buisson des Caves (Chevaux)

Cet exploitant ne s'est pas déplacé et n'a pas transmis à la commune sont questionnaire agricole.



## ↘ Ferme du Village

Cet exploitant dispose de bâtiments dans le bourg de Villefargeau dont la structure est divisée par la RD 965 : au Nord les bâtiments d'élevage et sur la partie Sud l'habitation et le stockage de matériel. Cet exploitant dispose d'un cheptel de 30 bêtes induisant, au regard du Règlement Sanitaire Départemental, un périmètre de réciprocity inconstructible de 50 mètres (voir carte ci-dessous). D'une superficie de 180 ha, l'exploitation occupe 64 ha sur Villefargeau et se répartie entre des cultures, et des surfaces fourragères.

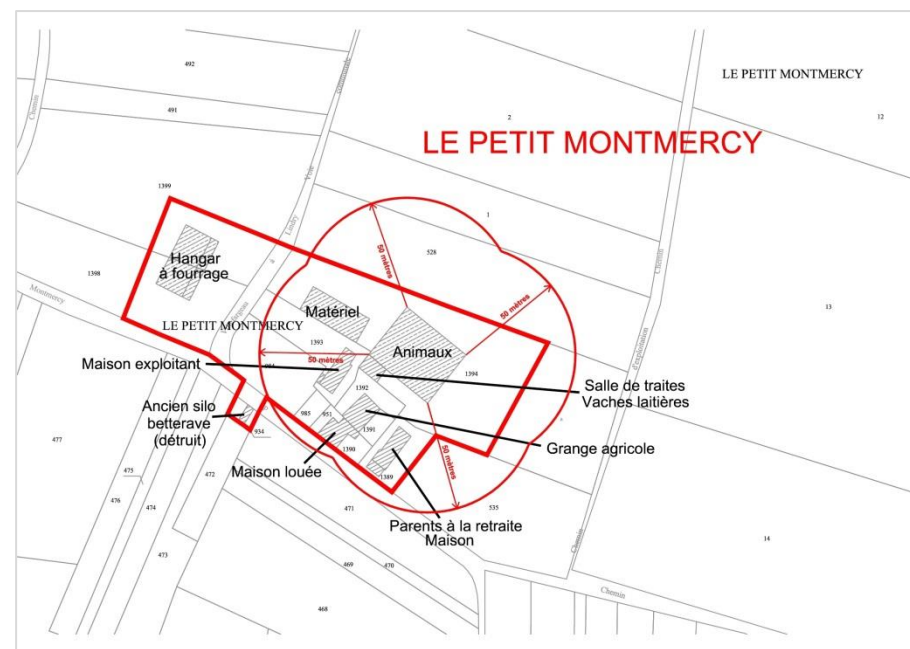


## ↘ Le Petit Montmercy

Cette exploitation se situe au lieu-dit « Le petit Montmercy », au Nord du Bourg. L'exploitation occupe une surface de 140 ha dont 120 sur la commune de Villefargeau. Cette exploitation a deux orientations :

- Production végétale
- Production animale : 130 têtes dont 70 vaches
- Apiculture (100 ruches)

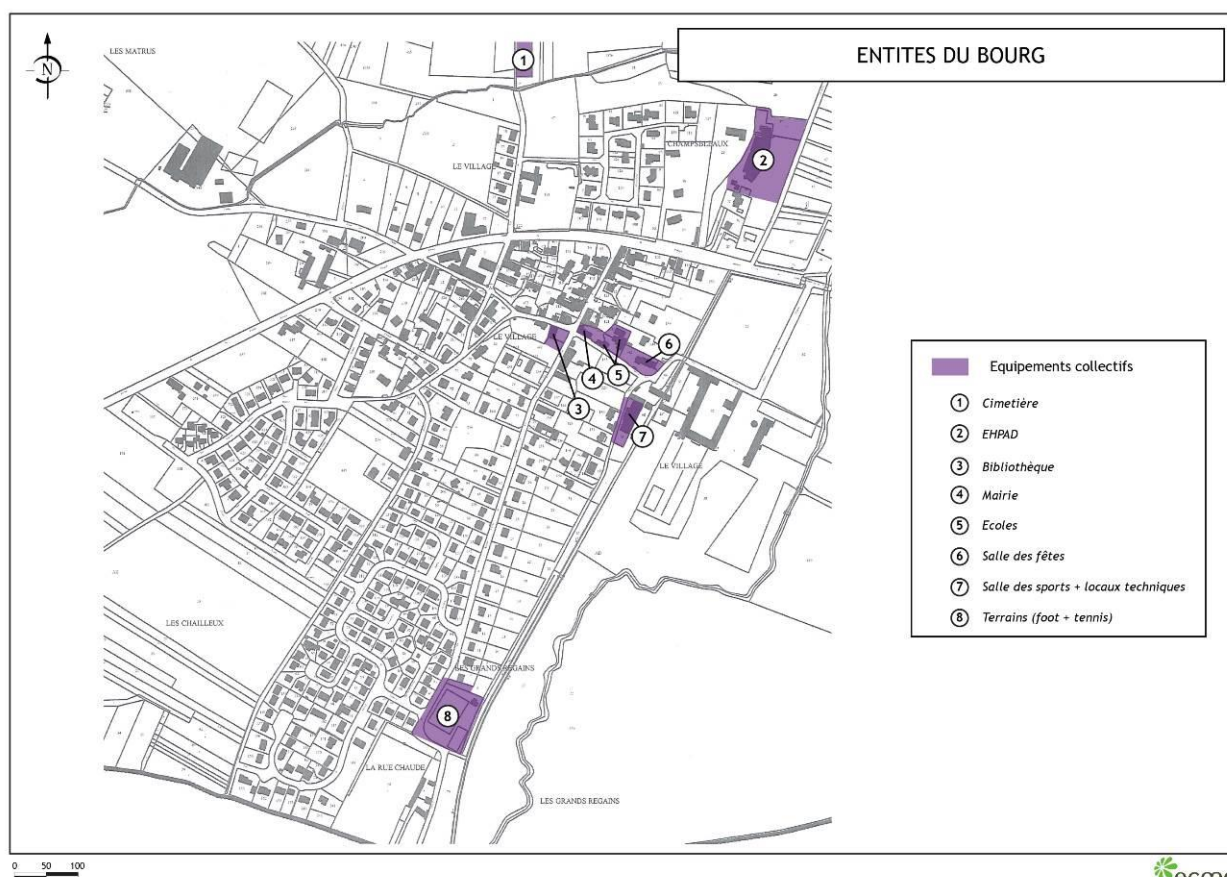
Cette élevage est classé Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE).



## 5. Les équipements et services publics

Parmi les nombreux équipements publics existants dans la commune on signalera :

- les équipements scolaires (école maternelle et primaire),
- un établissement d'hébergement pour personnes âgées dépendantes,
- une bibliothèque,
- une salle des fêtes,
- une salle des fêtes,
- des équipements sportifs.



Concernant la scolarité, la commune peut accueillir 130 élèves maximum dans ses établissements (60 élèves en maternelle et 70 élèves en primaire). La commune propose également une cantine, une garderie et une salle d'accueil de loisirs. Pour les études secondaires, les élèves se rendent à Saint-Georges-sur-Baulche ou à Auxerre. Les lycéens étudient à Auxerre.



## 6. Conclusions du diagnostic territorial

---

- ↘ Une population en forte croissance depuis 2006 liée au solde migratoire et aux opérations de lotissements.
- ↘ Une population jeune et dynamique dont l'équilibre naturel assure le maintien des équipements publics.
- ↘ Une taille moyenne des ménages élevée largement au-dessus de la moyenne de la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.
- ↘ Un marché de l'habitat à flux tendu dominé par l'habitat individuel, consommateur d'espaces.
- ↘ Une population dynamique et active, orientée vers le secteur tertiaire et polarisée sur l'agglomération auxerroise.
- ↘ Un développement économique très local centré autour du secteur de la « Buisson des Caves » et « La Bergerie ».

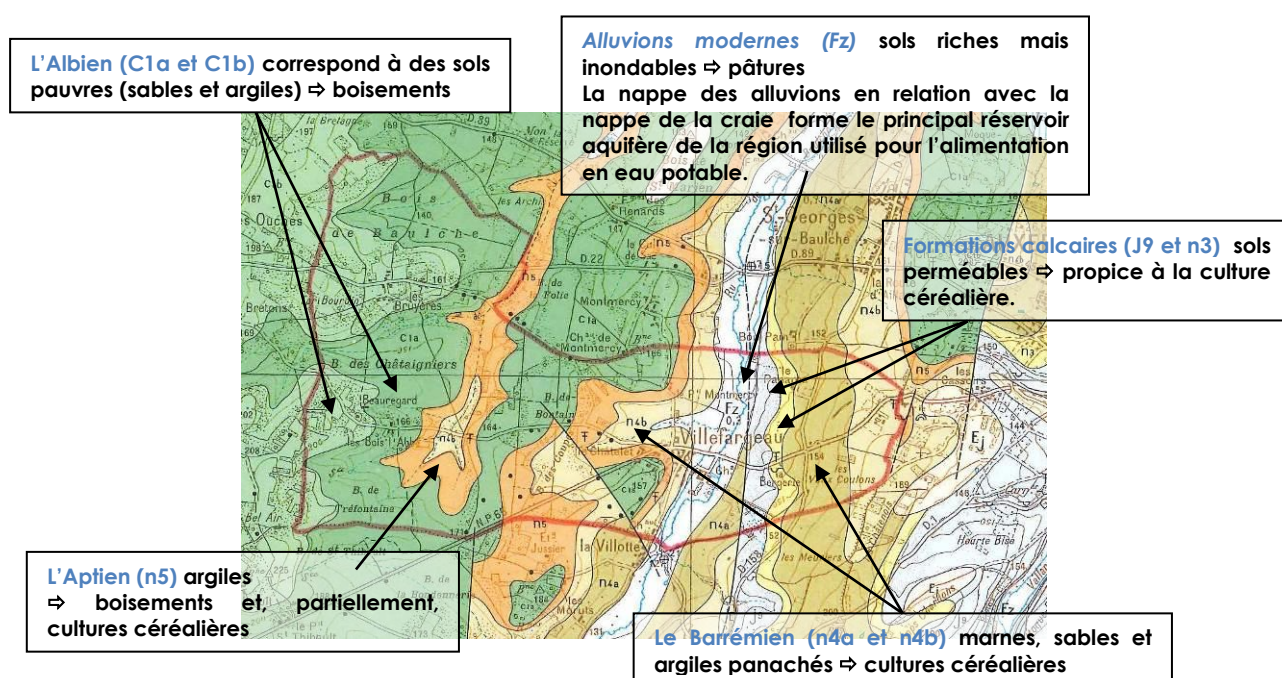
## II. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET DU PAYSAGE

### 1. Milieux physiques

#### 1.1. Géologie

Le territoire communal est constitué de terrains sédimentaires. En fond de la vallée du ru de Baulche, on observe des alluvions modernes (Fz - avec une forte proportion de graviers calcaires). Une faille est présente dans la vallée et marque les limites avec les formations calcaires, calcaires lithographiques (J9) puis calcaires gréseux à Spatangues (n3).

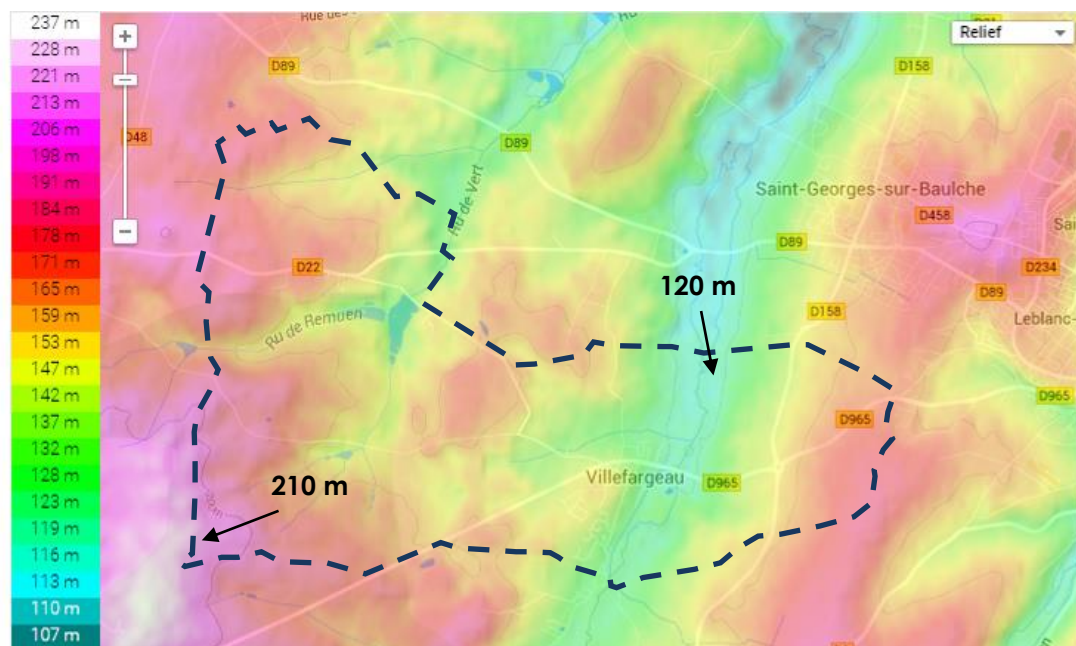
Ensuite, on observe des Lumachelles et marnes ostréennes (n4a) avec le Barrémien inférieur. Plus en hauteur, on passe aux formations de sables et argiles avec le Barrémien supérieur (n4b – sables et argiles panachés), l'Aptien (n5 – argiles à Plicatules) puis l'Albien (C1a pour les sables verts et argiles noires et C1b pour les argiles de Puisaye).



## 1.2. Topographie

Le relief de la commune est assez affirmé avec les vallées de plusieurs rus qui entaillent le plateau de manière plus ou moins prononcée. La vallée la plus lisible étant celle du **ru de Baulche** car les autres sont noyées dans les massifs forestiers.

Le point le plus haut de la commune est localisé en limite Sud/Ouest à 210 m d'altitude et le point le plus bas est dans la vallée du ru de Baulche, en limite communale Nord, à 120 m d'altitude (soit une amplitude de 90 m).



### 1.3. Hydrologie, Hydrographie (Trame bleue)

#### 1.3.1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux Seine Normandie

En application de l'article L.212.1 et suivants du code de l'Environnement, un schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux seine Normandie (SDAGE) a été approuvé par arrêté du préfet coordonnateur de bassin le 20 novembre 2009.

Les masses d'eau concernées sont :

##### Qualité des masses d'eau superficielles

Code Europe	NOM	Agence de bassin	Etat écologique	Etat chimique	Etat global
FRHR55	Le ru de Baulche de sa source à la confluence de l'Yonne	SN	Moyen	Indéterminé	Indéterminé
FRHR55-F32170000	Ru des étangs	SN	Mauvais	Indéterminé	Indéterminé

##### Qualité des masses d'eau souterraines

Code Europe	NOM	Etat chimique	Risque de non atteinte du bon état	Origine du risque	Objectif bon état global
FR3217	Albien-Neocomien Libre Entre Loire et Yonne	Etat médiocre	Moyen	Nitrate, pesticide	2021

##### Risque de non atteinte du bon état des eaux superficielles

Code Europe	NOM	Agence Bassin	Risque	Origine du risque	Objectif bon état global
FRHR55	L'Yonne du confluent de l'Armançon (exclu) au confluent de la Seine (exclu)	SN	Fort	Nitrate	2015

### 1.3.2. Présentation des principaux milieux

**Plusieurs rus et étangs** sont présents sur le territoire communal et participent à la trame bleue locale.

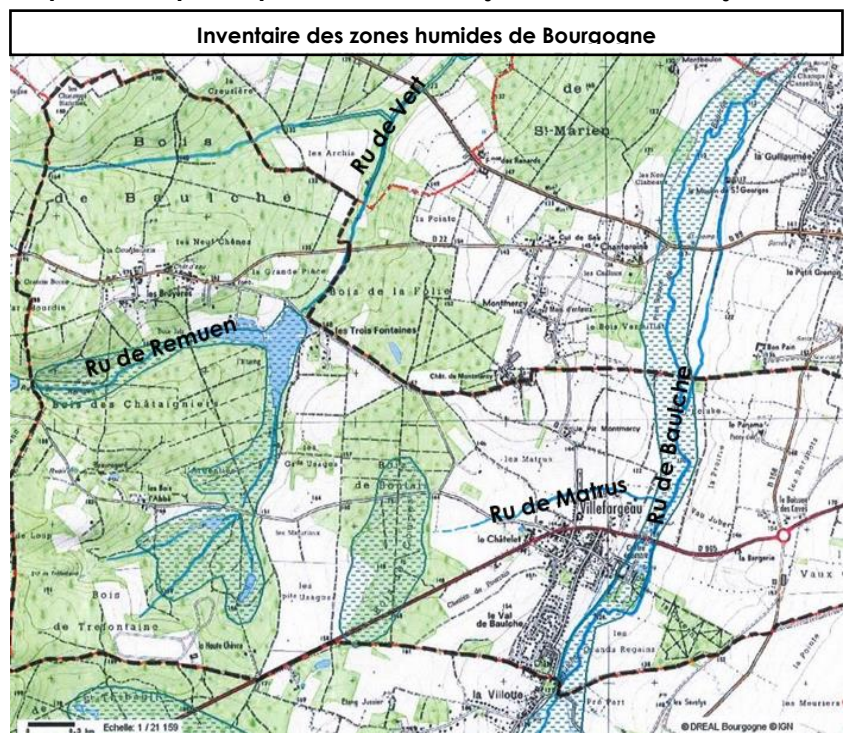
Le principal ru est le ru de Baulche qui prend sa source sur la commune de Mery-Sec. Il est classé cours d'eau de 1<sup>ère</sup> catégorie de sa source à son passage sous la RD 965 (limite Perrigny/Monéteau) puis passe en 2<sup>ème</sup> catégorie jusqu'à son arrivée dans l'Yonne.

Les autres rus (ru de Remuen, ru de Vert, ru de Matrus), tous affluents du ru de Baulche, participent moins aux ambiances paysagères de la commune car ils sont principalement situés en zone boisée.



En dehors des cours d'eau, l'eau est également présente au niveau de plusieurs étangs et de plusieurs zones humides répertoriées par l'inventaire de zones humides de la Bourgogne

↳ Cet ensemble de milieux humides reste particulièrement fragile. Il est donc important de le préserver afin d'en conserver la qualité et pour qu'il continue de jouer un rôle majeur dans la qualité des milieux écologiques de la région.





Le ru de Baulche est classé en Zone d'Action Prioritaire suite à l'arrêté préfectoral de région du 24/06/2014 qui régit les pratiques agricoles aux abords du ru sur les thématiques suivantes :

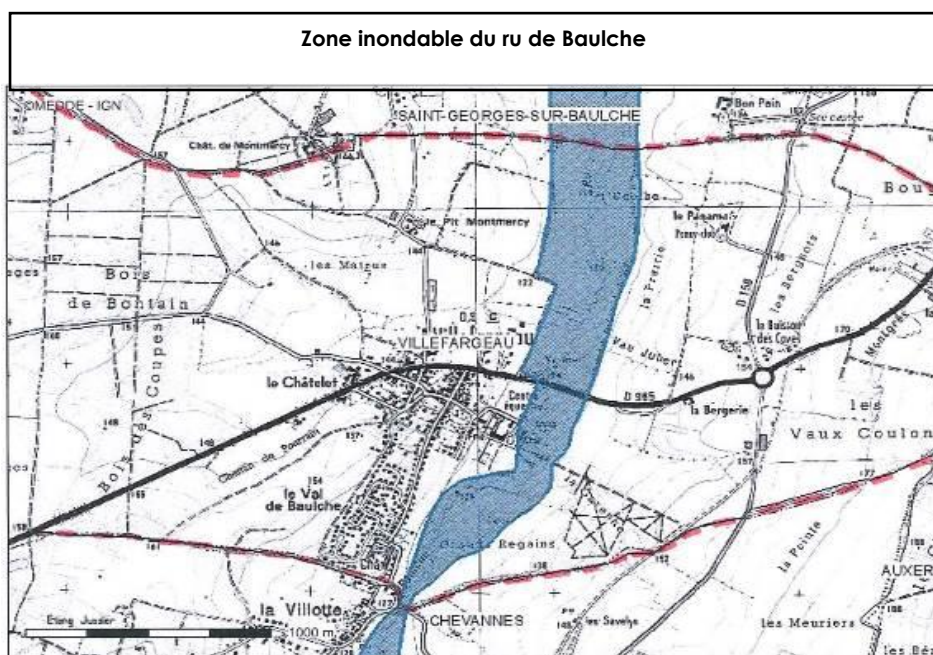
- Périodes d'interdiction d'épandage.
- Limitation de l'épandage des fertilisants.
- Couverture végétale pour limiter les fuites d'azote aux cours des périodes pluvieuses.
- Certaines mesures complémentaires sont précisées et notamment pour le bassin versant du ru de Baulche :
  - Gestion des prairies : le retournement des prairies temporaires à l'automne (période du 1<sup>er</sup> septembre au 1<sup>er</sup> décembre) est obligatoirement suivi de la mise en place d'un emblavement<sup>6</sup> en automne.
  - Gestion de l'interculture : en interculture, en présence de CIPAN<sup>7</sup>, le travail du sol est interdit jusqu'au 15 novembre.
  - Gestion des apports azotés : fractionnement et raisonnement des apports d'azote.
  - Aménagement parcellaire : en l'absence de ripisylves, une bande enherbée de 10 mètres de large doit être maintenue le long des cours d'eau du référentiel BCAE.
  - Culture peu exigeantes en intrants : chaque exploitation doit disposer en moyenne annuelle sur 5 ans, de 15% des surfaces présentes sur le bassin versant du ru de Baulche, soit non cultivées soit cultivées avec une culture peu exigeante en intrant, c'est-à-dire recevant des apports d'azote inférieurs à 100 kg d'azote par hectare.
- Mesures renforcées dans les zones d'actions renforcées : elles concernent les captages d'eau potable destinés à la consommation humaine classés en zone d'actions renforcée en application de l'article R.211-81-1 code de l'environnement.

<sup>6</sup> fait d'emblaver, d'ensemencer une terre en blé ou en tout autre céréale

<sup>7</sup> Une culture intermédiaire piège à nitrates (CIPAN) est une culture temporaire de plantes à croissance rapide destinées à protéger les parcelles entre deux cultures de vente. Ces couverts sont obligatoires dans certaines régions ou zones à cause de la pollution des nitrates

### 1.3.3. L'atlas des zones inondables

Le territoire est concerné par la **zone inondable du ru de Baulche**. Elle s'étend dans la vallée et longe la partie Est du bourg (référence : crue de 1955).



Description :

Cartographie des risques en Yonne - Information Acquéreurs Locataires - Source : <http://cartorisque.prim.net>

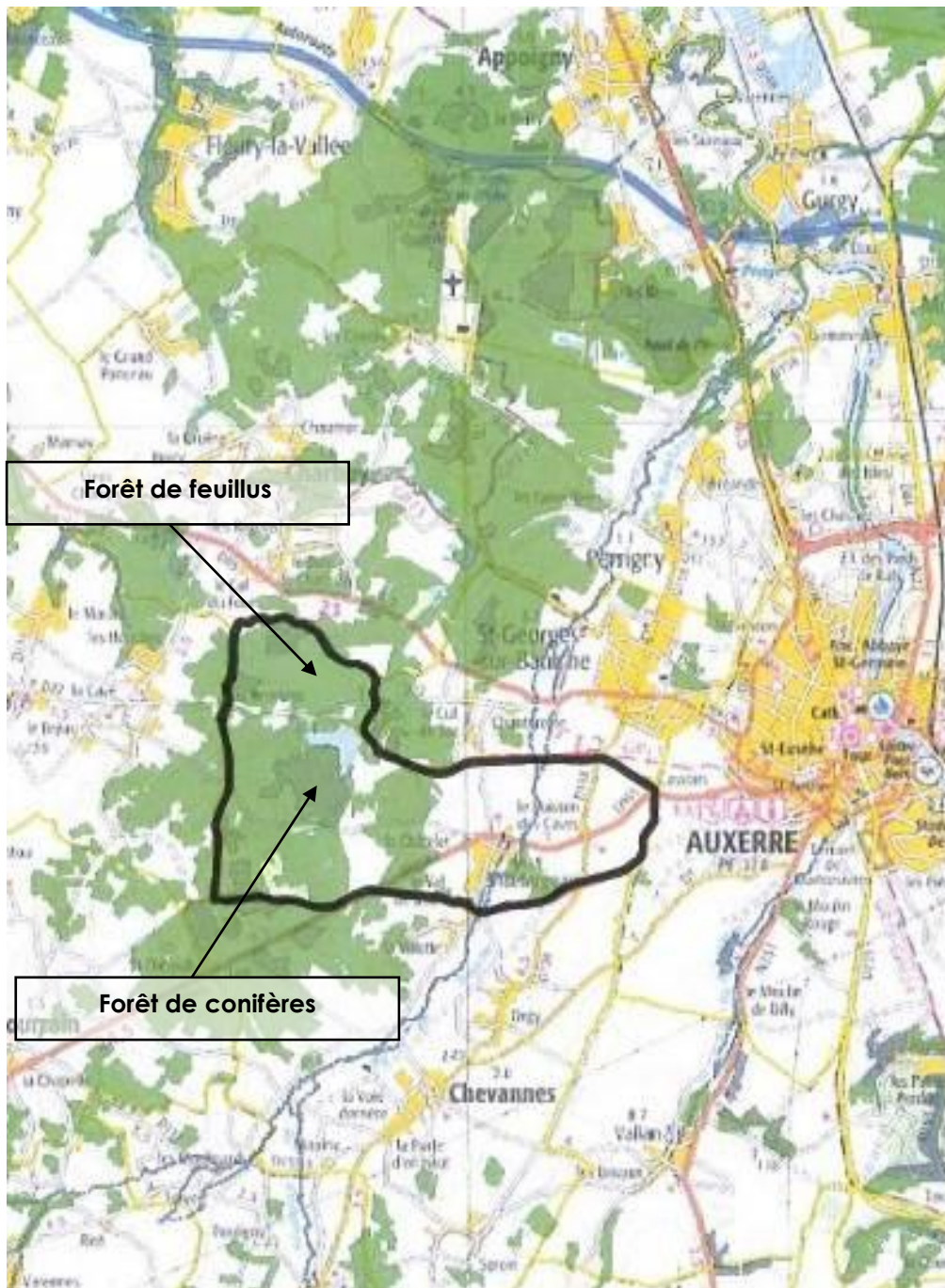


#### 1.4. Couvert végétal (Trame verte)

L'espace boisé se compose principalement de forêts de feuillus et de quelques forêts de conifères. Il domine la moitié Ouest du paysage communal.

Ces forêts appartiennent à un vaste ensemble qui marque la partie Ouest de l'Agglomération Auxerroise. Elles forment d'importants réservoirs de biodiversité avec une continuité formant des corridors écologiques.

↳ Cette importante zone boisée joue un rôle important dans l'équilibre écologique de la région.





## 2. Les milieux naturels

---

### 2.1. Occupation du sol : données Corine Land Cover

---

La diversité des milieux présents sur la commune de Villefargeau est représentée selon la typologie CORINE Land Cover en page suivante. Cette cartographie, établie à l'échelle nationale (1/100 000<sup>ème</sup>), définit de grands ensembles de végétation. La méthodologie employée pour réaliser cette cartographie implique que la surface de la plus petite unité cartographiée (seuil de description) soit de 25 hectares. L'information fournie par cette base de données est donc à prendre au sens large considérant le degré de précision qui en découle à l'échelle du territoire communal concerné.

Plusieurs entités, naturelles ou anthropisées, se distinguent sur la commune de Villefargeau. Elles sont listées dans le tableau présenté ci-après.

Le développement urbain, situé au centre de la commune concentré au niveau du Bourg et du hameau des Bruyères, représente une part assez peu importante à l'échelle du territoire communal. Le paysage local est en revanche fortement marqué par :

- les espaces agricoles à l'Est (terres arables plus ou moins entrecoupées d'éléments naturels, systèmes cultureux et complexes parcellaires prairies).
- Les espaces forestiers, à l'Ouest, viennent compléter la mosaïque d'entités « naturelles » présentes sur le territoire communal.

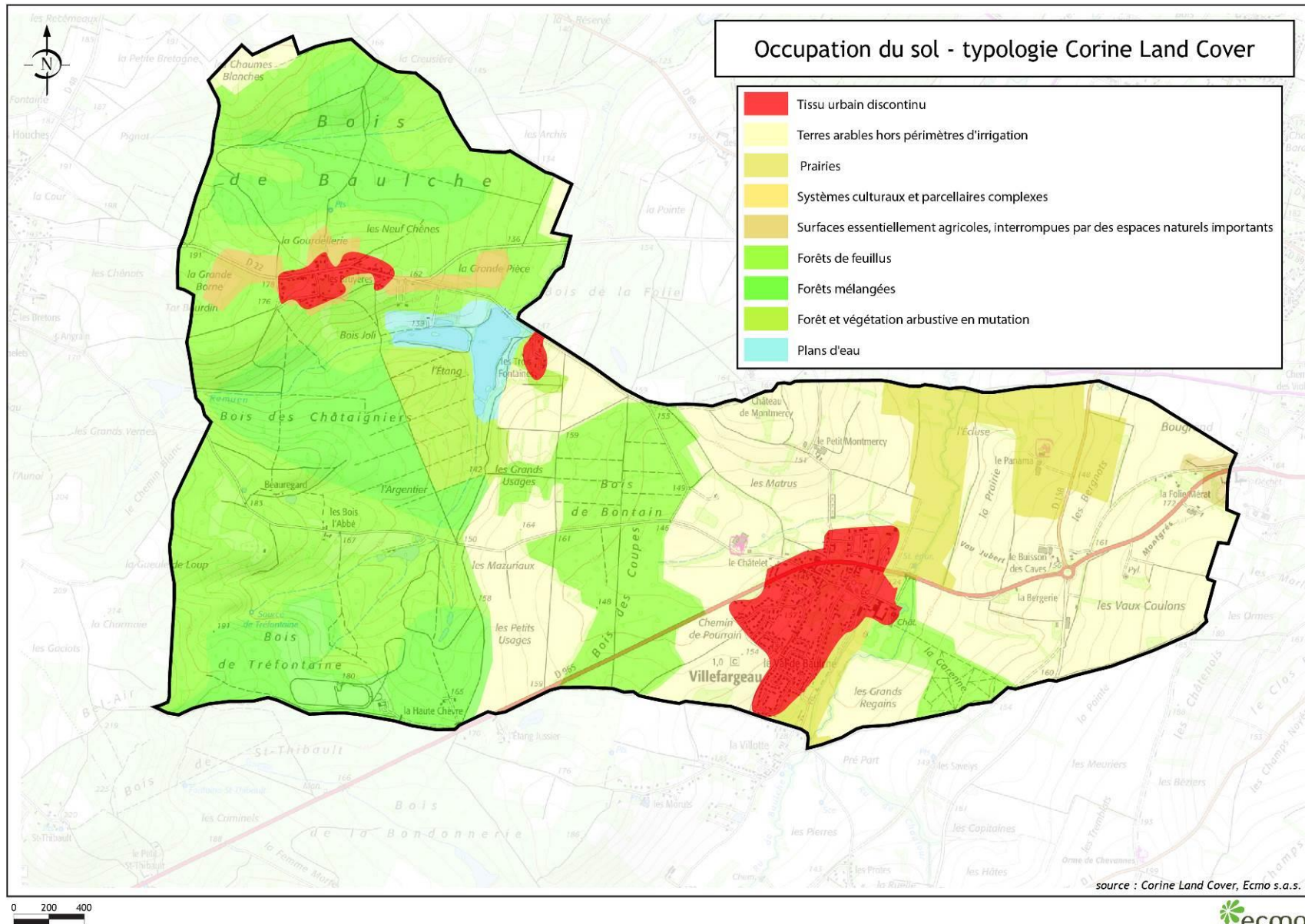


Tableau : Liste des entités naturelles et anthropisées identifiées à Villefargeau (source : Corine Land Cover)

Milieu	Code CORINE Land Cover	Intitulé de l'habitat	Description de l'habitat	Surface de l'habitat sur la commune
Territoires artificialisés	112	Tissu urbain discontinu	Espaces structurés par des bâtiments. Les bâtiments, la voirie et les surfaces artificiellement recouvertes coexistent avec des surfaces végétalisées et du sol nu, qui occupent de manière discontinue des surfaces non négligeables.	
Territoires agricoles	211	Terres arables hors périmètres d'irrigation	Céréales, légumineuses de plein champ, cultures fourragères, plantes sarclées et jachères. Y compris les cultures florales, forestières (pépinières) et légumières (maraîchage) de plein champ, sous serre et sous plastique, ainsi que les plantes médicinales, aromatiques et condimentaires. Non compris les prairies.	
	231	Prairies	Surfaces enherbées denses de composition floristique constituée principalement de graminées, non incluses dans un assolement. Principalement pâturées, mais dont le fourrage peut être récolté mécaniquement. Y compris les zones avec haies (bocages).	
	242	Systèmes culturaux et parcellaires complexes	Juxtaposition de petites parcelles de cultures annuelles diversifiées, de prairies et / ou de cultures permanentes complexes.	
	243	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par des espaces naturels importants	Surfaces essentiellement agricoles, interrompues par de la végétation naturelle.	
Forêts et milieux semi-naturels	311	Forêts de feuillus	Formations végétales principalement constituées par des arbres mais aussi par des buissons et des arbustes, où dominent les espèces forestières feuillues.	
	313	Forêts mélangées	Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où ni les feuillus ni les conifères ne dominent.	
	324	Forêt et végétation arbustive en mutation	Végétation arbustive ou herbacée avec arbres épars. Formations pouvant résulter de la dégradation de la forêt ou d'une re-colonisation / régénération par la forêt.	
Surfaces en eau	512	Plans d'eau	Étendues d'eau, naturelles ou artificielles, de plus de 25 hectares.	

## 2.2. Trame verte et bleue et corridors écologiques

### 2.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique a été instauré par la loi Grenelle 2 dans l'objectif de freiner la perte de biodiversité par la reconstitution d'un réseau écologique fonctionnel. Il est élaboré conjointement par la Région et l'Etat en association avec un comité régional.

Selon le **Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne**, la commune de Villefargeau est concernée par d'importants réservoirs de biodiversité au niveau des zones humides et du ru de Baulche.

Le ru de Baulche fait également parti d'un réseau de corridors écologiques à préserver.

➤ **Le milieu humide est d'une grande importance. Il constitue une richesse naturelle et un réservoir de biodiversité remarquable.**

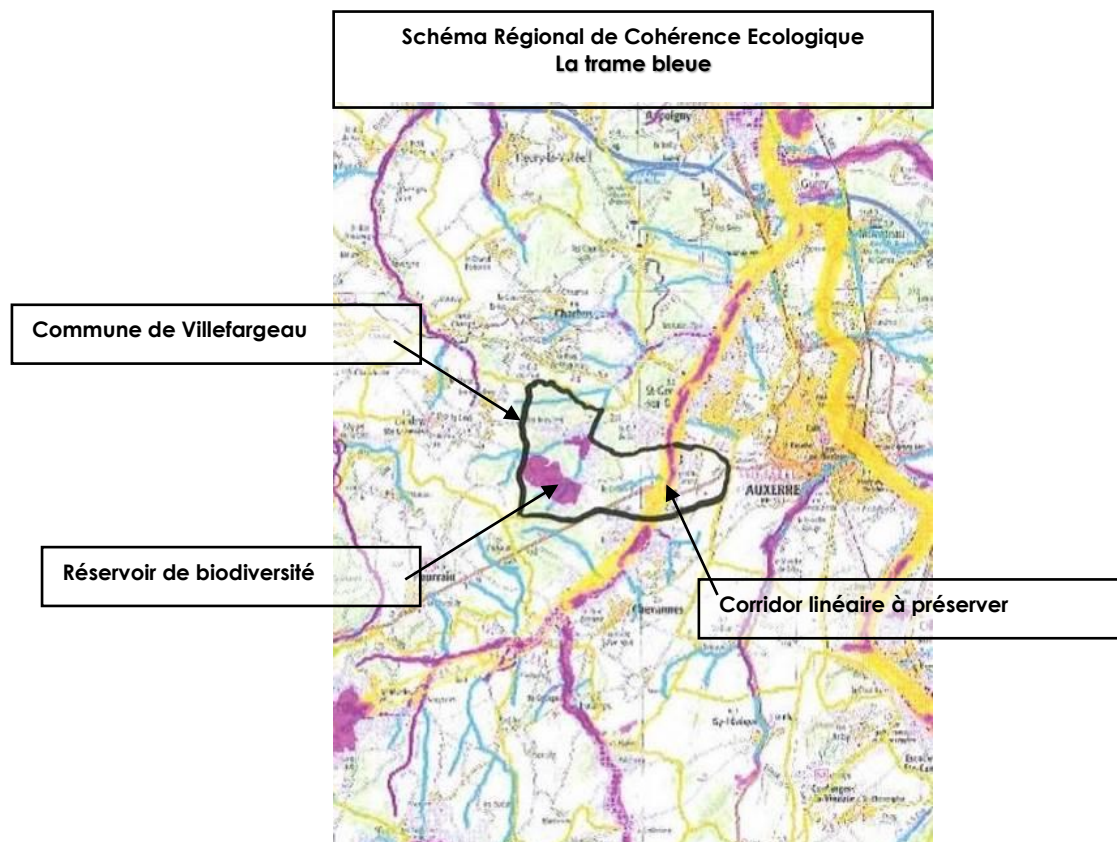
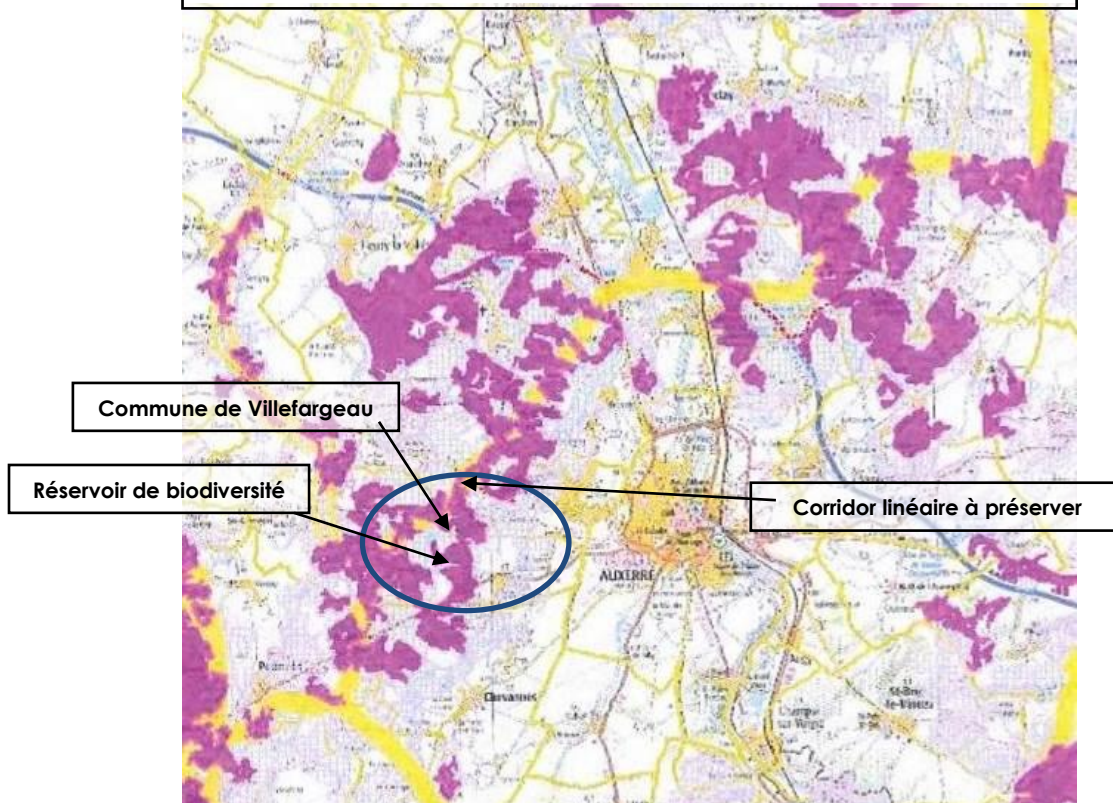
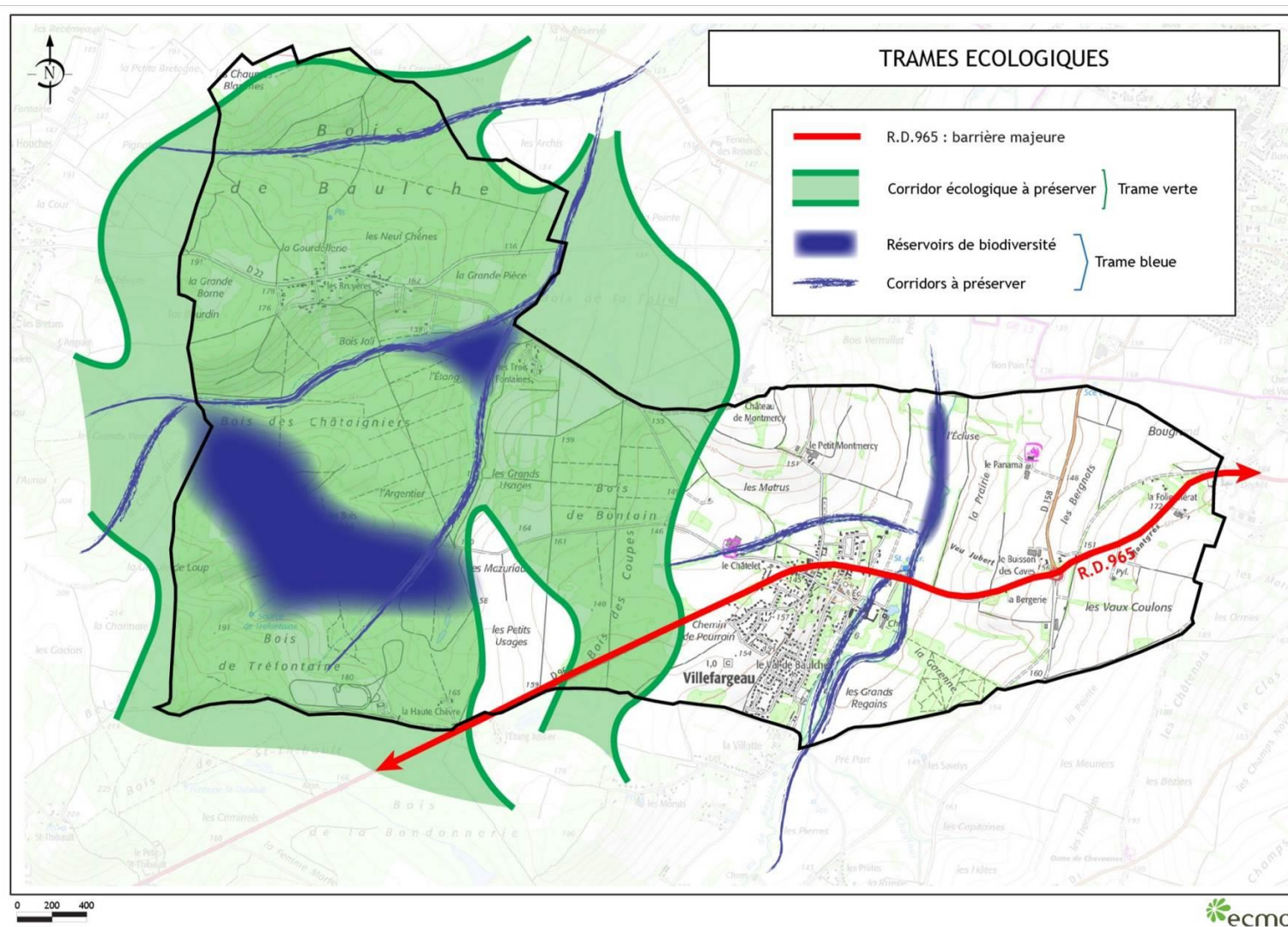


Schéma Régional de Cohérence Ecologique  
La trame verte



## 2.2.2. Le trame écologique de Villefargeau



## 2.3. Sites Natura 2000

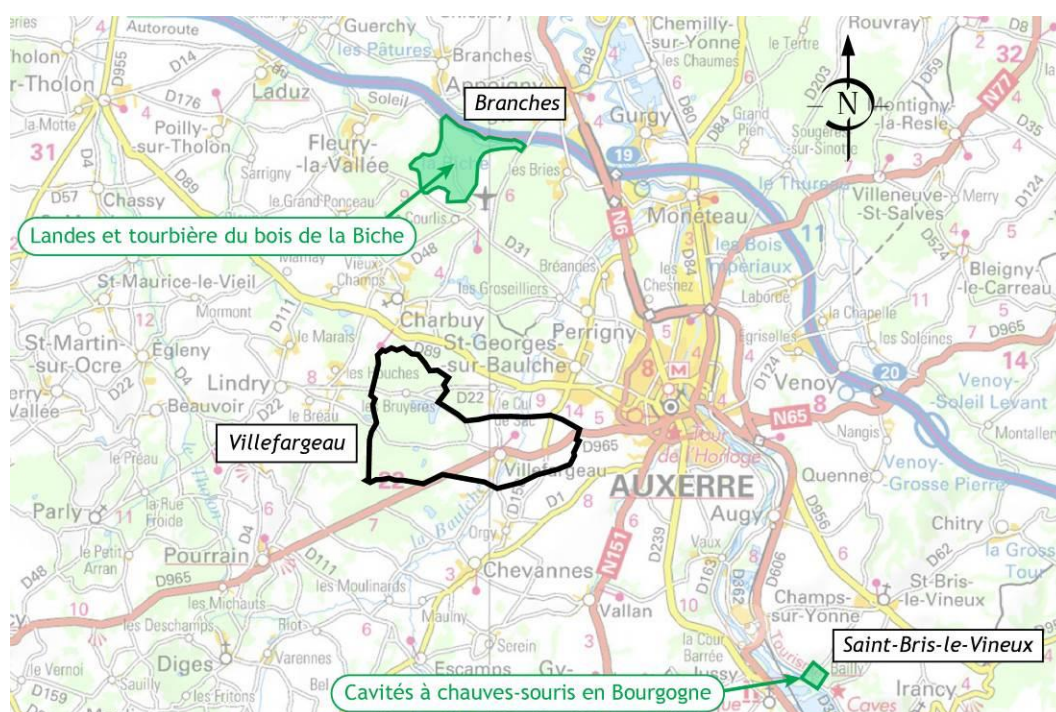
### 2.3.1. Le réseau Natura 2000

Aucun site Natura 2000 n'existe sur la commune ou sur une commune limitrophe. La richesse écologique présente sur la commune n'en n'est pas moins importante et il conviendra d'en tenir compte en veillant à ne pas modifier l'utilisation des sols des zones sensibles et fragiles.

### 2.3.2. Incidences des sites Natura 2000 à proximité du territoire communal

Les deux sites NATURA 2000 les plus proches du territoire communal sont :

- Landes et tourbière du bois de la Biche (située à 7,5 kilomètres du bourg de Villefargeau)
- Cavités à chauves-souris en Bourgogne (située à 10,5 kilomètres du bourg de Villefargeau)



➤ Les sites Natura 2000 identifiés sont situés à distances du territoire de Villefargeau.





## 2.4.2. Inventaire faune/flore

Le conservatoire Botanique National a établi un inventaire de plusieurs espèces protégées sur le territoire.

Les espèces protégées par le règlement du 18 août 2003 sont de la famille des orchidacées parmi lesquelles on trouve l'*Anacamptis morio* (Orchis bouffon), la *Dactylorhiza damasonium* (Orchis tacheté), l'*Epipactis helleborine* (Epipactis à larges feuilles), l'*Himantoglossum hircinum* (Orchis bouc) et la *Neottia nidus-avis* (Néottie nid d'oiseau).

La directive 92/43 CEE du 21 mai 1992 protège le *Ruscus aculeatus* (fragon) et l'arrêté du 20 janvier 1982 protège la *Tulipa sylvestris* (tulipe des bois).



Villefargeau est également riche d'une faune qui fait l'objet de protection. Selon l'Inventaire National du Patrimoine Naturel (INPN) on peut également observer :

- **Plusieurs espèces protégées** comme le lamproie de Planer, le chabot commun, le lézard des murailles ou la grenouille rousse (directive 92/43/CEE de 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que la faune et la flore sauvage).
- **Des espèces plus « communes »** bénéficient également de protection (convention relative à la conservation de la vie sauvage et du milieu naturel de l'Europe, signée le 19/09/1979) mais par arrêté ministériel du 26 juin 1987, la chasse est autorisée pour certaines de ces espèces comme le chevreuil européen, le sanglier, le renard roux, ...

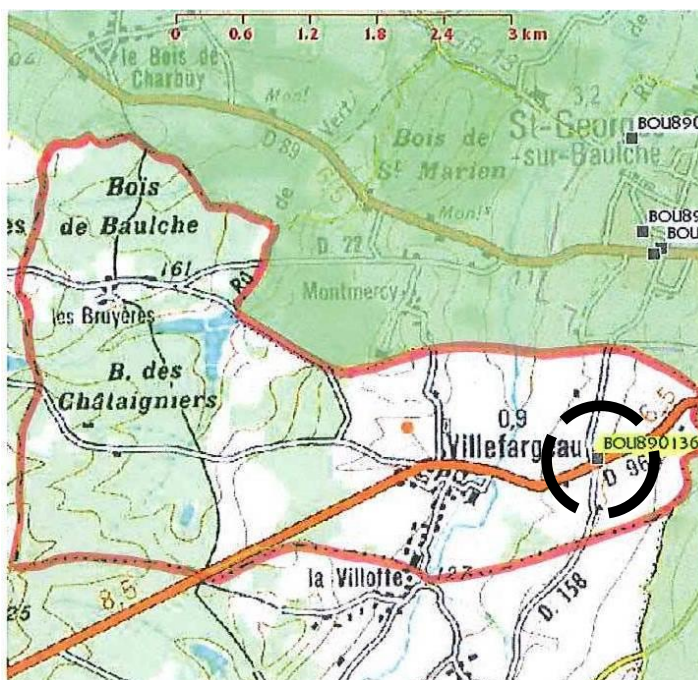


### 3. La protection des biens et des personnes

#### 3.1. Les risques technologiques

##### ☒ Les sites et sols pollués

Selon les données du site BASIAS, la commune recense un site de démantèlement d'épaves, récupération de matières métalliques recyclables au niveau du Buisson des Caves (n° BOU8901361 – entreprise Jean Bernard ROLLAND).



##### ☒ Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

La commune est concernée par deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement :

- L'EARL Charrier.
- La Société protectrice des Animaux

Ces installations génèrent des périmètres de réciprocité de 100 mètres autour des bâtiments concernés.



## 3.2. Les risques naturels

### ☒ Les mouvements de terrains

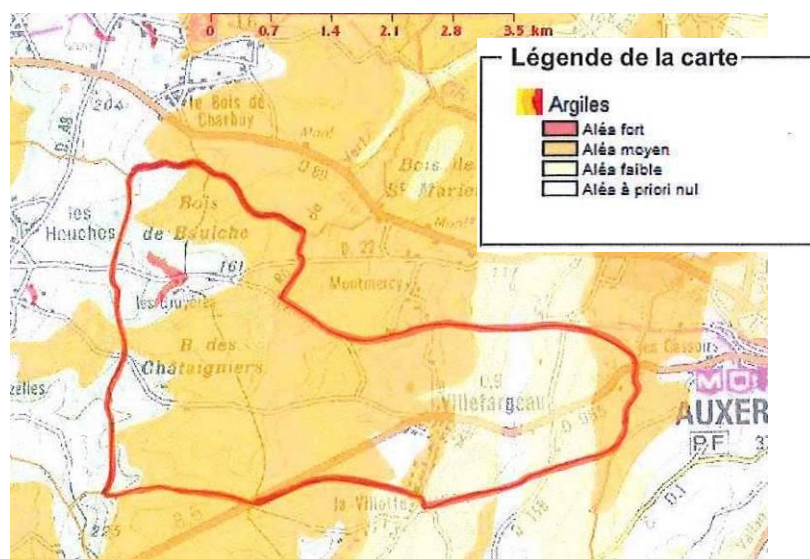
#### ▸ Cavités souterraines

Selon le Brgm, aucune cavité n'est présente sur la commune.

#### ▸ Argiles

La nature du sol montre une présence d'argile en surface variable selon les localisations. On observe, en limite Ouest, un aléa à priori nul à faible et un aléa fort au niveau du hameau des Bruyères.

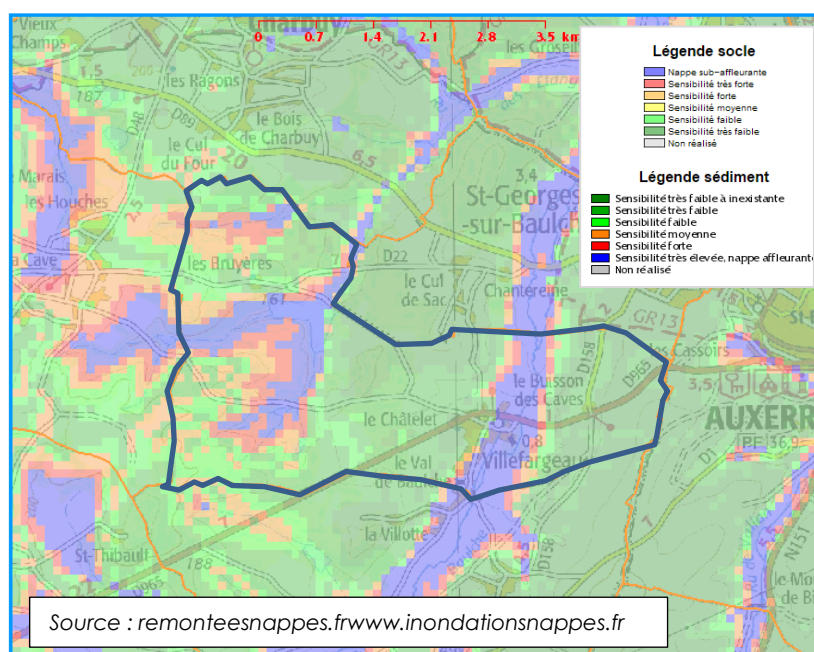
Les risques de mouvements de terrain liés au retrait et gonflement des sols argileux pour les constructions sont donc **très variables** avec une majorité d'aléas moyens au niveau du bourg.



Le Préfet de l'Yonne a prescrit **par arrêté du 4 juin 2012 la mise en place d'un plan de prévention des risques naturels de retrait-gonflement des sols argileux.**

### ☒ Les risques de remontées de nappes

Ce risque correspond, sur la commune, à un risque d'inondation par les sédiments. On constate des aléas élevés au niveau du ru de Baulche (englobant une partie Est du bourg) mais également dans les espaces situés dans les secteurs boisés et identifiés comme réservoir de biodiversité.



### 3.3. Nuisances sonores

---

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a fixé les bases d'une nouvelle politique de protection contre le bruit des transports.

En application de cette loi, certaines infrastructures situées dans le département ont été classées par arrêtés préfectoraux. Ces arrêtés du 10 janvier 2001 fixent les niveaux d'isolation acoustique que devront respecter les constructions nouvelles en fonction de leur destination et leur distance par rapport à la voie.

Le périmètre affecté par le bruit devra être reporté dans les annexes du PLU.

Sur la commune de Villefargeau, seule la route départementale n°965 est source de nuisance sonore. Cette voie traversant le bourg engendre des contraintes majeures en matière de développement de l'urbanisation, de nuisances sonores et de circulation.

## 4. Gestion des déplacements

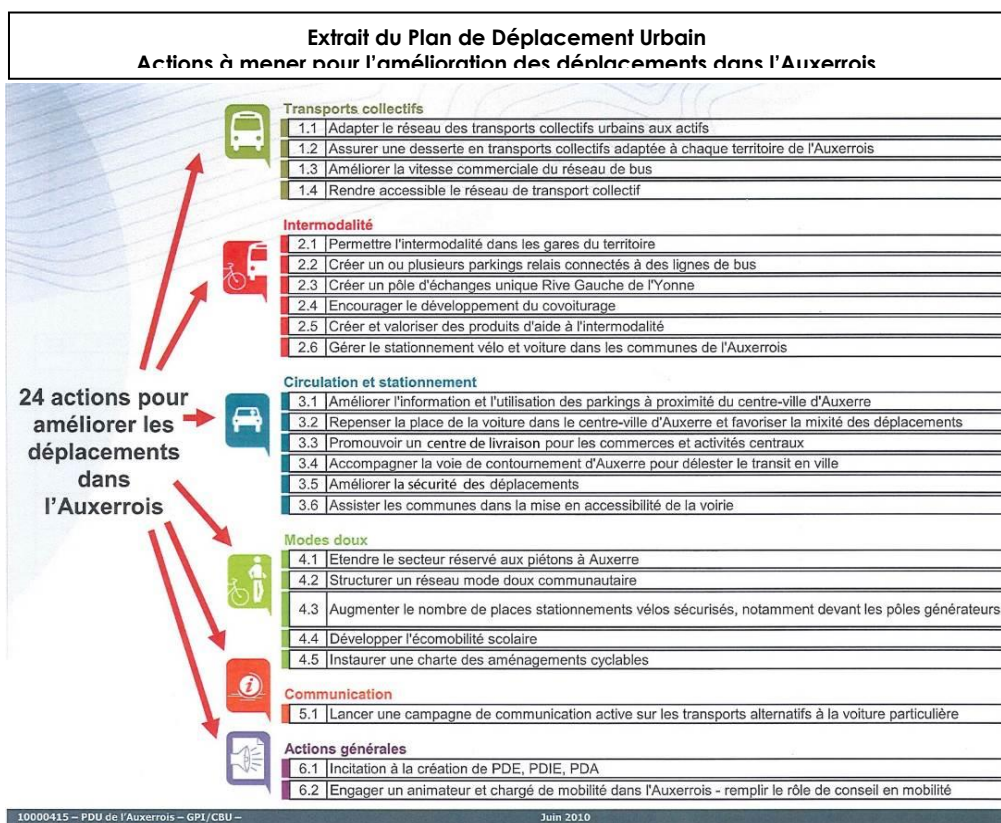
### 4.1. Infrastructures routières

#### 4.1.1. Document cadre

La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois a élaboré un **Plan Global de Déplacement Urbain** adopté le 23 juin 2010. Ce plan a pour objectif de diminuer le trafic automobile, de développer les modes alternatifs à la voiture, de hiérarchiser la voirie et rendre son usage plus efficace, d'organiser le stationnement, de diminuer les impacts du transport de marchandises et de livraison et d'encourager les employeurs publics et privés à mener des actions sur le déplacement des salariés.

De plus, il devra faciliter les déplacements pour toutes les populations, développer l'intermodalité et maîtriser l'étalement urbain.

➤ Le PLU devra être compatible avec le PDU.



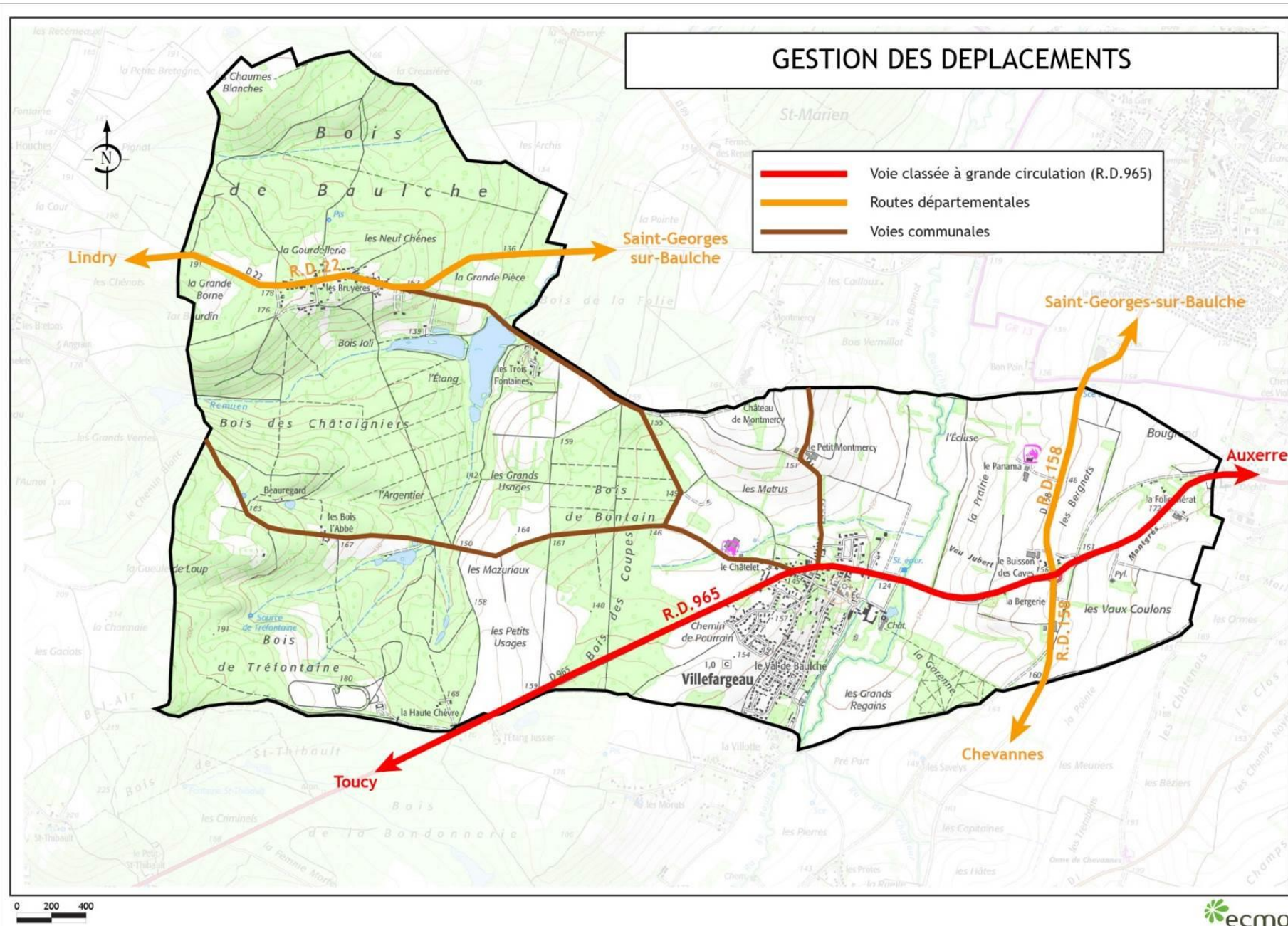
#### 4.1.2. Descriptif du réseau communal

La commune de Villefargeau est traversée par 3 routes départementales :

- La **RD 965** est classée **route à grande circulation**, et dans le réseau d'intérêt régional du Conseil départemental de l'Yonne (grandes liaisons). Elle est l'axe principal de la commune et la traverse d'Est en Ouest sur environ 4,8 km, reliant Auxerre au département du Loiret. Elle supporte un trafic de 5468 véhicules/jour environ dont 317 poids lourds (comptage 2014).

- La **RD 158** est classée dans le réseau d'intérêt local du conseil départemental de l'Yonne (réseau de désenclavement de 2<sup>ème</sup> catégorie). Elle traverse du Nord au Sud la pointe Est de la commune sur environ 1,7 km, relie Saint-Georges-sur-Baulche à Chevannes. Elle supporte un trafic de 7349 véhicules/jour environ dont 102 poids lourds (comptage 2012).

- La **RD 22** est également classée dans le réseau d'intérêt local du conseil départemental de l'Yonne (réseau de désenclavement de 2<sup>ème</sup> catégorie). Elle traverse en Ouest la pointe Nord de la commune sur environ 2,3 km, reliant Saint-Georges-sur-Baulche à Lindry. Elle supporte un trafic de 1957 véhicules/jour environ dont 22 poids lourds (comptage 2009).



## 4.2. Voie ferrée

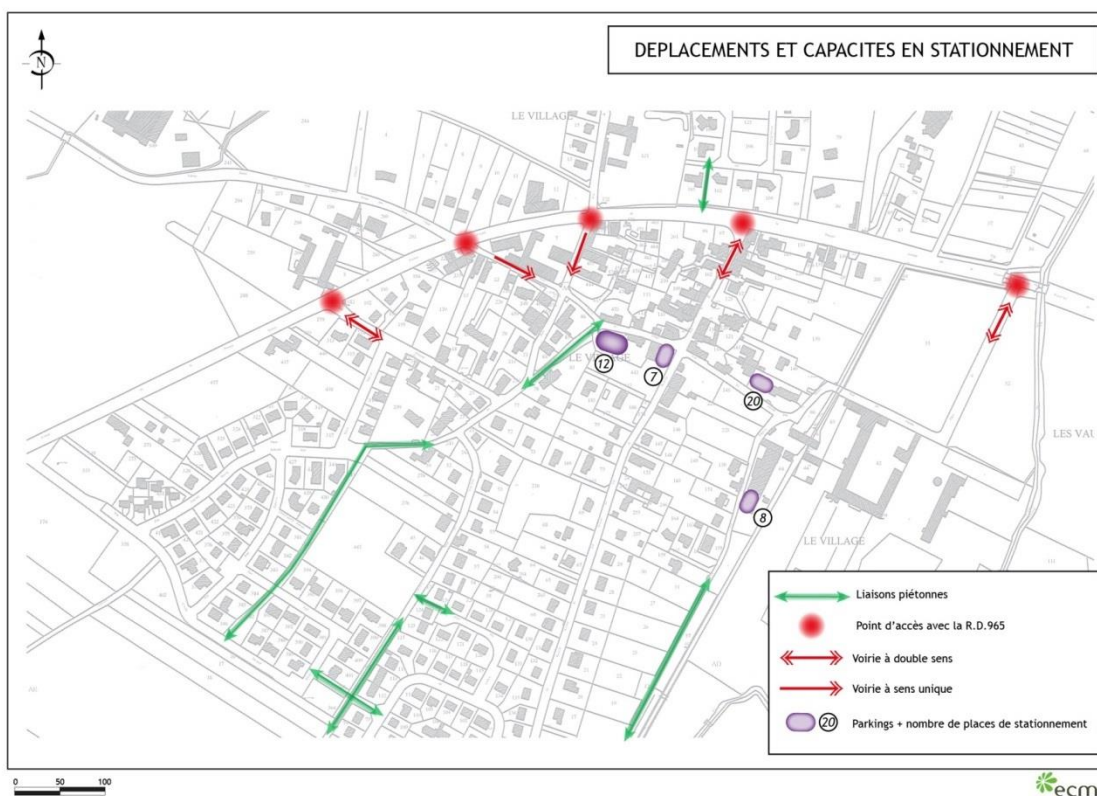
La commune bénéficie de la proximité de la gare SNCF d'Auxerre (gare Saint-Gervais).

## 4.3. Le transport collectif

La commune est desservie par le réseau de bus **Trans Yonne** par l'intermédiaire de la ligne régulière 3 (Auxerre-Toucy-St-Fargeau). Ce réseau est géré par le conseil départemental. La commune bénéficie également du dispositif **Vivamouv'** mis en place par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

Il est à noter qu'en 2011, sur 411 ménages, 82% ont au moins un emplacement réservé au stationnement et 61,1% ont au moins 2 voitures ou plus. Ce résultat correspond au développement insuffisant du transport collectif dans la couronne de l'agglomération Auxerroise.

## 4.4. Déplacements et capacités en stationnement

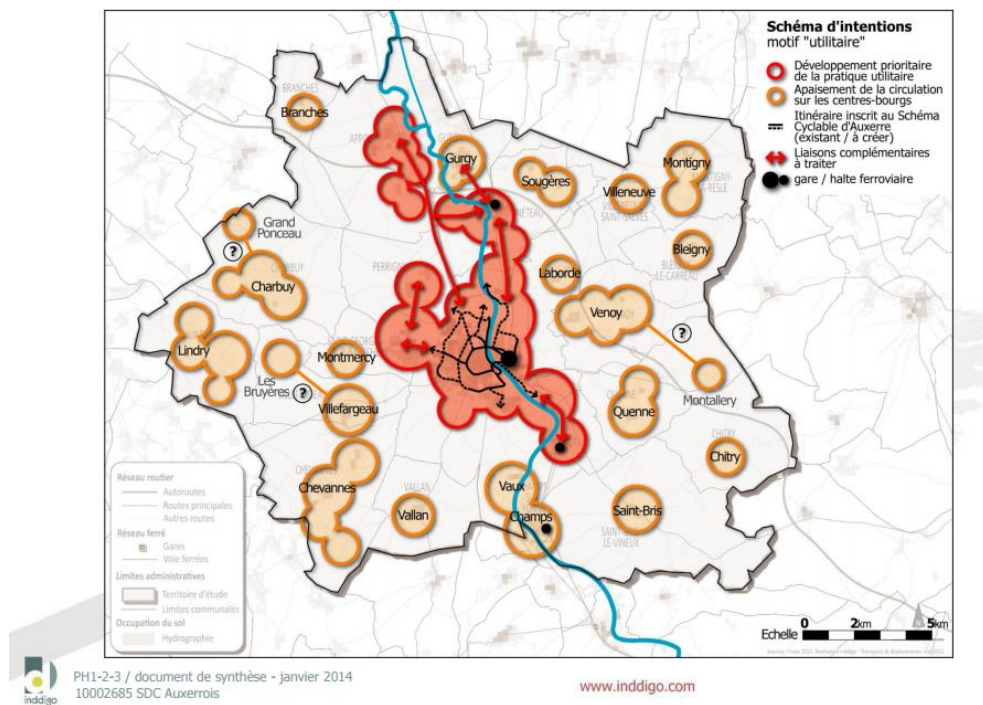


En terme de déplacements, la commune de Villefargeau :

- Est contrainte par la traversée de la RD 965 qui scinde son bourg en deux et qui de fait crée des points de conflit et des difficultés pour les déplacements entre le Nord et le Sud.
- Propose une offre en stationnement dans le centre bourg. Toutefois, il est à noter les difficultés de stationnements pour la salle des fêtes actuelle et la nécessaire requalification de la petite place de la mairie.
- Propose un réseau de cheminements doux très bien développé favorisant les déplacements à pied ou à vélo des quartiers Sud vers le centre bourg ou aux abords du ru de Baulche.



L'Agglomération d'Auxerre dispose également d'un Schéma Directeur Cyclable dans lequel la commune de Villefargeau est identifiée comme un pôle « d'apaisement de la circulation sur les centres-bourg » et dans lequel le développement des liaisons douces n'est pas prioritaire et jugé contraignant.



#### 4.5. Sentiers de randonnées

Deux sentiers de **Petite Randonnée PR 3 et PR 4** permettent de découvrir le territoire communal. Des liaisons piétonnes se prolongent à travers le bourg avec plusieurs espaces aménagés dédiés uniquement aux piétons.

## 5. Ressources, énergie, climat et télécommunications

### 5.1. Document cadre

La Bourgogne dispose d'un **Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)**. Son objectif est de définir les grandes orientations et objectifs régionaux à l'horizon 2020 et 2050 en matière de réduction des émissions de gaz à effet de serre, maîtrise de la demande en énergie, développement des énergies renouvelables, lutte contre la pollution de l'air et adaptation au changement climatique.

**Le SRCAE de la région Bourgogne a été approuvé le 26 juin 2012 et le PLU devra le prendre en considération.**

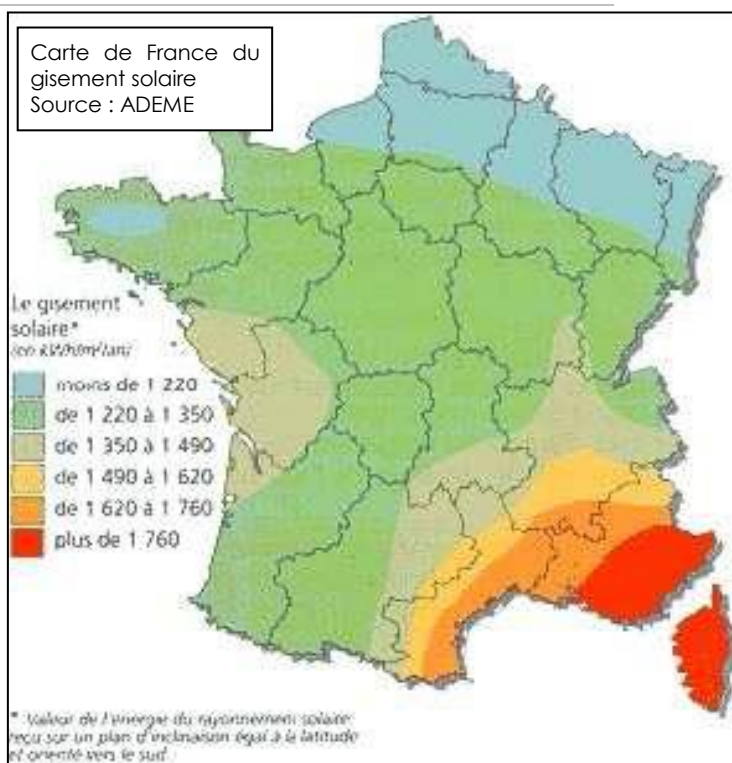
### 5.2. Réseau de lignes électriques

La commune est gérée par le Syndicat Départemental d'Electrification de l'Yonne (SDEY).

### 5.3. L'énergie solaire

La région Bourgogne se caractérise par un potentiel solaire intéressant qu'il est tout à fait possible de valoriser. Elle présente un potentiel moyen de l'ordre de 1 220 à 1 350 kWh/m<sup>2</sup> qui, même s'il ne la positionne pas au tout premier rang, ne doit pas être négligé. Il correspond en effet, à une couverture pour un foyer type de plus de 50% des besoins pour la production d'eau chaude sanitaire et jusqu'à 40% des besoins de chauffage (plancher basse température).

Ce potentiel est largement suffisant pour envisager une exploitation rentable de panneaux solaires. Les exemples allemands et danois, bénéficiant d'un ensoleillement moindre, l'illustrent bien.



### 5.4. L'énergie éolienne

La région Bourgogne a réalisé un **Atlas Eolien** qui permet de définir l'énergie éolienne disponible.

### 5.5. L'aménagement numérique du territoire

Le conseil départemental de l'Yonne a élaboré un Schéma Directeur d'Aménagement Numérique du Territoire (SDANT) afin d'assurer la cohérence des initiatives publiques en matière de construction d'infrastructures Très Haut Débit, fixe ou mobile, sur l'ensemble du territoire icaunais et pour développer les usages notamment dans le domaine de l'économie et des services à la personne.

La commune de Villefargeau devrait être desservie au niveau de la Mairie au cours de l'année 2020.

## 6. Gestion de la ressource en eau

---

### 6.1. Document cadre

---

La loi instaure deux outils de gestion :

▸ **Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des Eaux)** qui fixe les orientations fondamentales à l'échelle des bassins ou groupe de bassins hydrographiques. Le PLU « doit également être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les SDAGE en application de l'article L.121-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les SDAGE en application de l'article L.213-3 du même code (loi du 21 avril 2004) portant transposition de la Directive Européenne 2000/60/CE du 23 octobre 2000 établissant une politique communautaire dans le domaine de l'eau ».

Le SDAGE Seine Normandie a été adopté par le comité de bassin **le 5 novembre 2015**, pour la période 2016-2021. Les principaux objectifs sont :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques.
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques.
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses.
- Réduire les pollutions microbiennes des milieux.
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides.
- Gérer la rareté de la ressource en eau.
- Limiter et prévenir le risque inondation.

▸ **Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de gestion des Eaux)** qui détermine les modalités d'utilisation et de protection des ressources en eau et des écosystèmes aquatiques à l'échelle des unités hydrographiques.

Le territoire communal de Villefargeau n'est pas concerné par un SAGE.

### 6.2. Le réseau d'eau potable

---

Le service de l'eau potable est de la compétence de la **Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois** qui a délégué la gestion à la Lyonnaise des Eaux.

La commune est alimentée par 3 captages :

- Les Boisseaux (commune de Monéteau).
- Plaine du Saulce (commune d'Escolives-Sainte-Camille).
- Plaine des Isles (communes d'Auxerre et de Monéteau).

Il n'y a pas de château d'eau sur la commune. L'alimentation se fait gravitairement par l'intermédiaire du réservoir Météo situé rue de la Tour à Saint-Georges-sur-Baulche (capacité : 4500 m<sup>3</sup>).

Aucun périmètre de captage ne touche la commune de Villefargeau.

La potabilité de l'eau est assurée par **l'injection de chlore gazeux ou javel** au niveau des captages et/ou dans le réseau.

Selon le site [santé.gouv.fr](http://santé.gouv.fr), l'eau du captage est conforme aux exigences de qualité en vigueur pour l'ensemble des paramètres mesurés.

## 6.3. Le réseau d'assainissement

---

### 6.3.1. Réseau d'eaux usées :

---

La collecte des eaux d'un service assainissement regroupe les trois types de réseaux suivants :

- un réseau dit « unitaire » qui collecte les eaux usées des particuliers et les eaux pluviales,
- un réseau qui collecte uniquement des « eaux usées »,
- un réseau qui collecte uniquement des « eaux pluviales ».

Le transport des eaux usées s'effectue en général gravitairement (c'est-à-dire sous l'effet de leur propre poids). Là où le relief ne le permet pas, le transport peut se faire par refoulement (sous pression).

#### **Longueur du réseau (ml) selon le type au 31/12/2015**

Réseau Eaux Usées (hors refoulement) : 7 231

Réseau Eaux Pluviales : 8 045

Longueur de Refoulement : 486

**TOTAL 15 762**

La commune dispose d'un réseau de collecte des eaux usées géré par la Lyonnaise des Eaux qui dénombre en 2015, 379 branchements. Le réseau, de type séparatif, dessert le bourg. Les hameaux sont en assainissement individuel.

Les eaux récoltées sont acheminées vers la station d'épuration située sur la commune de Saint Georges sur Baulche par refoulement. Mise en service en 2005, sa capacité est de **4000 eq/habitants**.

En tenant compte des branchements de Saint-Georges-sur-Baulche, la station accueille en 2015 actuellement les eaux usées de **1832 branchements** (379 pour la commune de Villefargeau et 1453 pour la commune de Saint-Georges sur Baulche).

Au regard de la capacité de la station d'épuration, et du nombre d'équivalents habitants pris en compte par branchement (1,3), **la station est suffisamment dimensionnée**.

Le zonage d'assainissement, approuvé en août 1998, prévoit en assainissement collectif l'ensemble du bourg de Villefargeau.

### 6.3.2. Réseau d'eaux pluviales :

---

Le linéaire de réseau serait d'environ 8045 mètres. Le ru de Baulche est l'exutoire principal des eaux pluviales.

## 7. Gestion des déchets

### 7.1. Contexte réglementaire

Le Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) fixe des objectifs et des moyens de réduction des déchets, de recyclage matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2015 et 2020. Il a été adopté **le 23 septembre 2012 pour le département de l'Yonne**. Ses objectifs :

- Réduire la quantité d'ordures ménagères.
- Réduire la nocivité des déchets collectés.
- Doubler la collecte de déchets dangereux diffus par des actions d'information et un accueil généralisé à toutes les déchetteries.
- Renforcer l'information et la sensibilisation aux entreprises pour réduire les déchets à la source et développer les collectes sélectives.
- Améliorer le tri et la valorisation et recycler vers les filières matière et organique 45% des déchets en 2015 et 47% en 2020.
- Stabiliser à 200kg/hab/an les apports en déchetterie et encombrants porte à porte.

### 7.2. Contexte local

**La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois assure sur le territoire de Villefargeau le service Collecte et Traitement des déchets ménagers et assimilés.**

Elle est assurée en régie au porte à porte 1 à 2 fois par semaine, à l'aide de camions BOM classiques, benne compactrice à chargement arrière.

Un dispositif en apport volontaire est établi en parallèle sur le territoire. Il repose sur l'équipement de colonnes jaunes et bleues, accompagnées systématiquement d'une colonne pour le tri du verre.

Le territoire accueille 44 colonnes jaunes et 45 colonnes bleues.

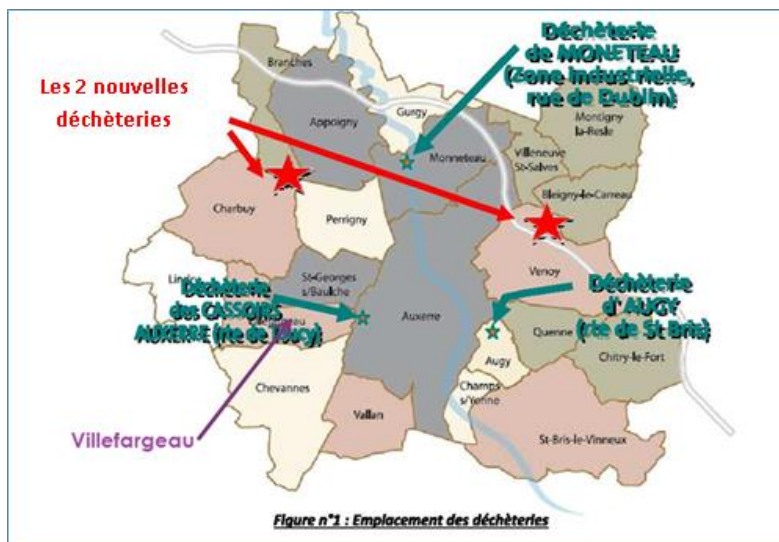
Le vidage des colonnes, le transport et le traitement des déchets recyclables sont effectués par des prestataires privés. Depuis mars 2013, les flux sont pris en charge par les prestataires suivants :

- **La société SOREPAR** est chargée de la collecte, du tri et conditionnement des corps plats (papiers, cartonnets (ou PCNC), et des corps creux (Bouteilles et flacons en plastique, briques alimentaires (PCC), emballages en métal (acier, aluminium).

- **La société SOLOVER** est chargée de la collecte, du regroupement et du conditionnement du verre.

Le traitement des déchets est effectué au **Centre de tri SITA Centre-Ouest** à Sauvigny-le-Bois.

La Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois met à disposition de ses habitants un réseau de cinq déchetteries gardiennées : AUGY, route de Saint-Bris AUXERRE, Cassoires, route de Toucy MONTEAU, rue de Dublin et plus récemment à BRANCHES et VENOY.

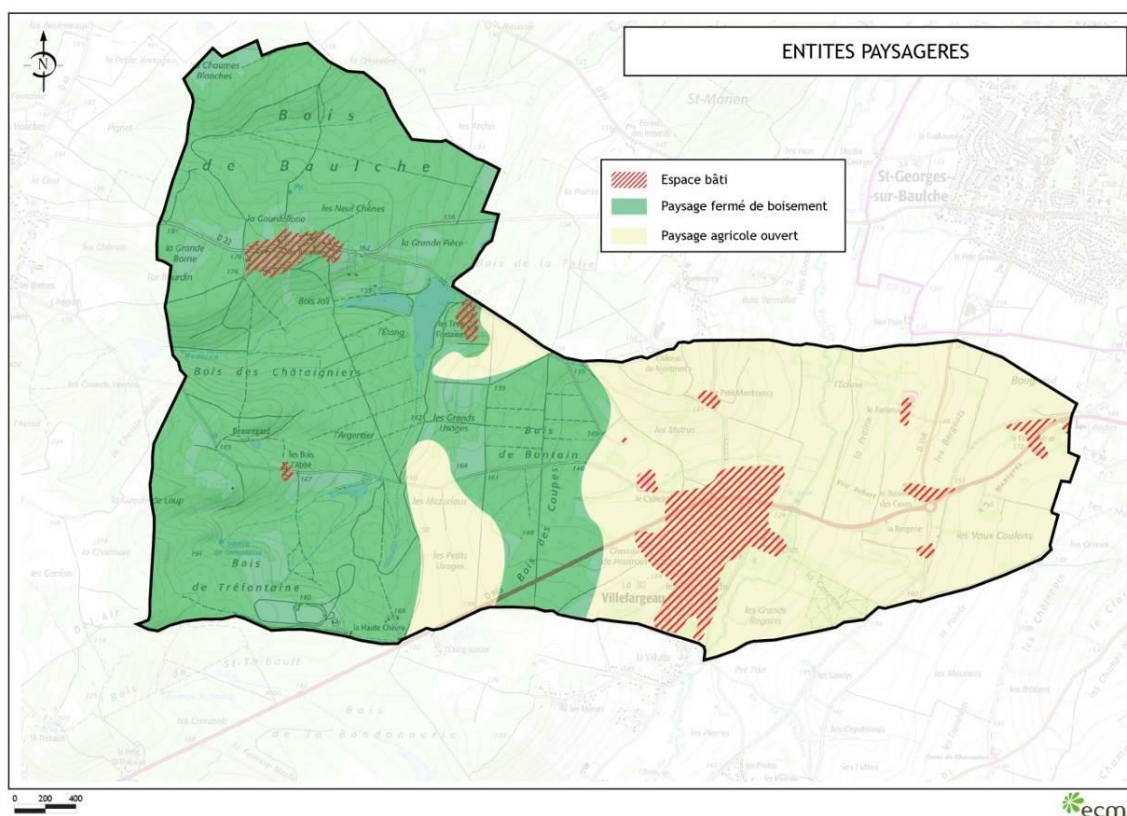


## 8. Les paysages naturels

Villefargeau se situe à l'articulation de deux grands paysages : **les plateaux de Bourgogne** avec la Forterre à l'Est de la commune et **les confins de la Puisaye** avec les collines boisées de la confluence à l'Ouest de la commune.

Plusieurs paysages composent et caractérisent le territoire de Villefargeau :

- le paysage fermé de boisement.
- le paysage agricole.
- le paysage bâti.



8

### 8.1. Le paysage fermé de boisements

Ce paysage occupe la partie Ouest du territoire communal. Les bois présents sur la commune de Villefargeau appartiennent à un **important massif forestier** qui s'étend bien au-delà des limites communales. La nature de la végétation varie selon les situations avec notamment une flore spécifique aux zones humides en fond de vallon. Le hameau des Bruyères forme une clairière dans cette zone boisée.



Bois de Bontain



Présence de plantations de conifères (à l'approche des Bois l'Abbé)



La RD 965 forme un percée dans le massif boisé et engendre une zone à risque pour la faune

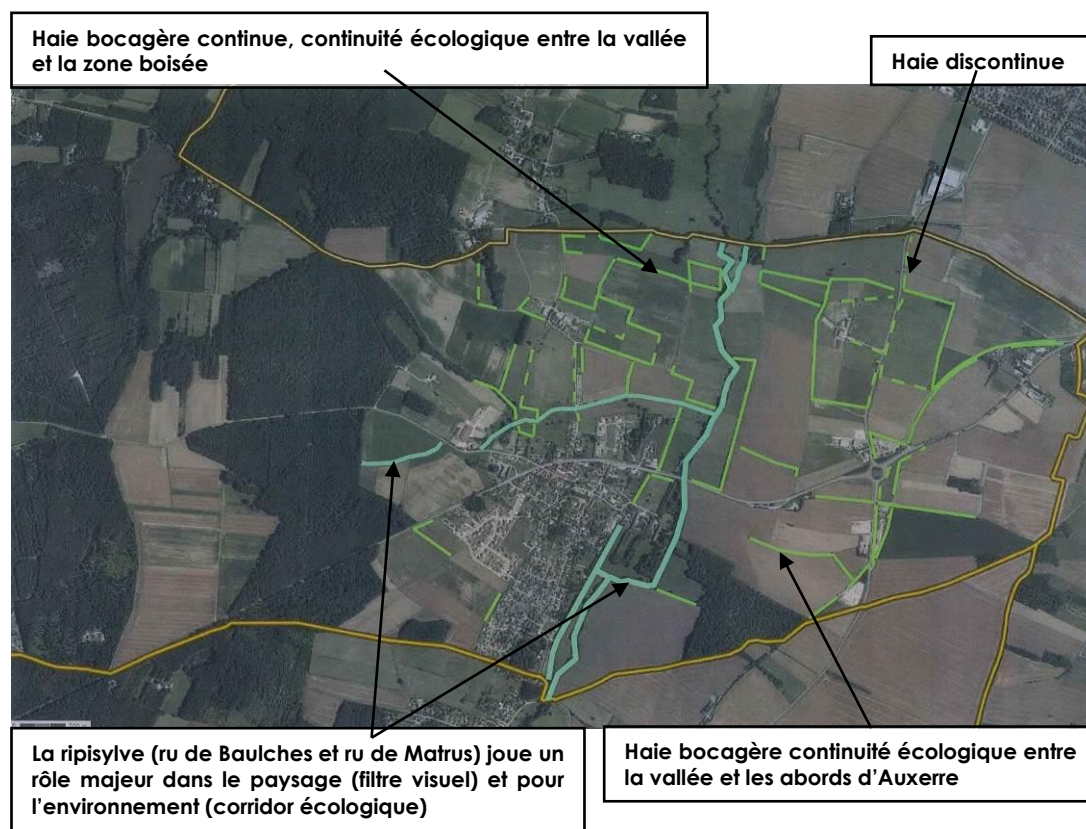
➤ Cet espace représente un important réservoir de la biodiversité.

## 8.2. Le paysage agricole

Ce paysage est caractérisé en fond de vallée et sur les premiers coteaux par un bocage. Ce dernier supporte la présence d'élevages et de plusieurs haies qui illustrent la présence de corridors écologiques.

Plus en hauteur sur le plateau, les pâtures font place aux cultures céréalières. C'est principalement à partir de ce paysage plus ouvert à l'Est que l'on observe les perceptions sur le bourg.

➤ **Le bocage joue un rôle important dans la qualité du paysage. Il participe aux corridors écologiques et forme un filtre pour les perceptions sur le bourg.**



## 9. Le paysage urbain

### 9.1. Les perceptions sur le bourg

Les principales perceptions se font depuis le **coteau Est de la vallée du ru de Baulche**. Elles offrent l'image de qualité d'un bourg niché entre vallée et forêt. Le bâti reste toujours compact même au niveau des extensions récentes.





## 9.2. Les entrées de bourg

Les entrées marquent bien le début de la zone bâtie du bourg (pas de construction en amont des panneaux) mais leurs images restent assez banalisées. Elles peuvent être hiérarchisées par ordre d'importance. On distingue :

### ↳ Les entrées principales sur la RD 965 :



Entrée Ouest par la RD 965, le bourg est très présent avec les extensions récentes qui marquent le paysage.



Entrée Est par la RD 965 en arrivant d'Auxerre – La végétation qui accompagne le Baulche joue un rôle important car elle forme un filtre qui atténue l'impact du bâti.

### ↳ Les entrées secondaires sur les voies communales :



Entrée Nord/Ouest marquée par la présence du centre équestre.



Entrée Nord en arrivant du hameau de Montmercy – Vue sur le centre ancien du bourg et paysage également marqué par le mur du cimetière en amont de l'entrée.



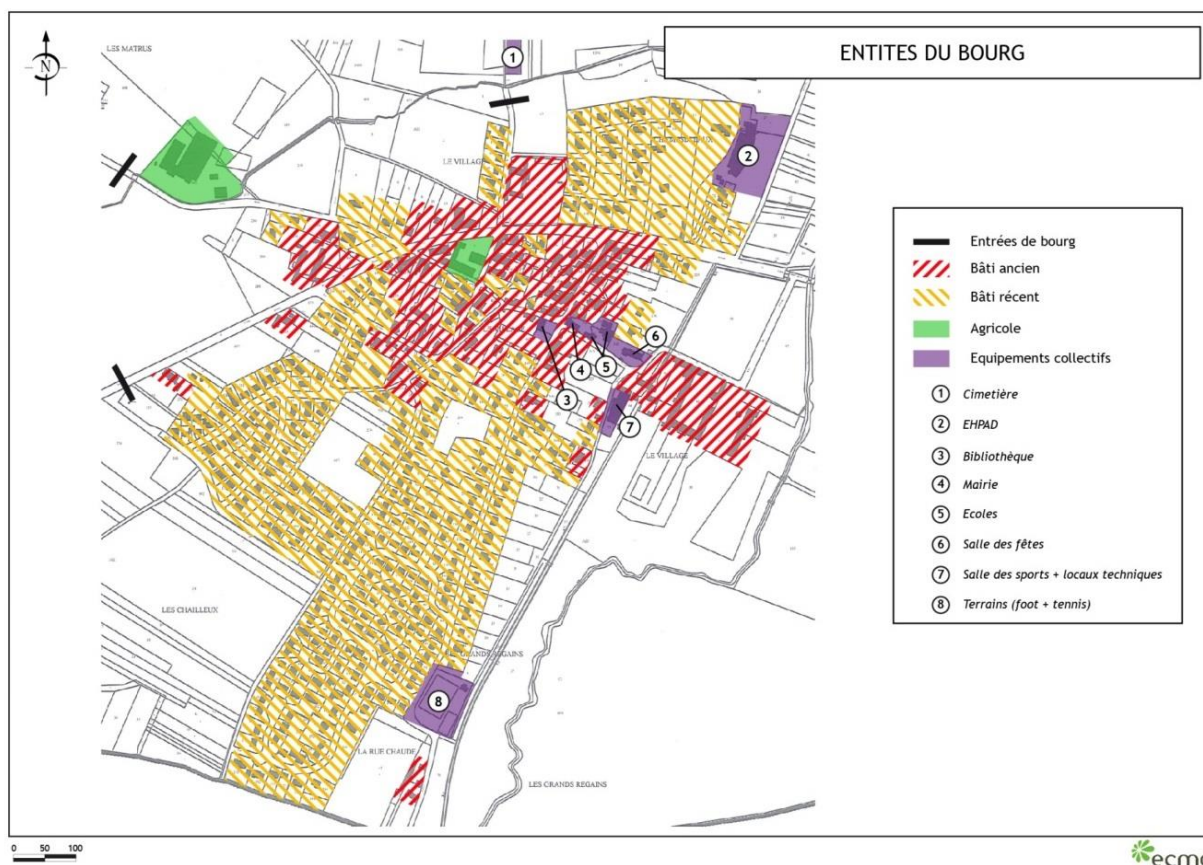
En arrivant du Sud par la voie communale l'entrée reste très intimiste et passe presque inaperçue entre le bâti de la Villotte et celui du bourg de Villefargeau.

## 9.3. Le bourg

### 9.3.1. Structure des différents tissus

La commune de Villefargeau est constituée **d'un bourg, d'un hameau (les Bruyères), d'un lotissement récent en zone boisée et de quelques écarts bâtis.**

Le bourg implanté en rive de la RD 965 comprend un centre ancien peu développé. La proximité d'Auxerre a facilité le développement des extensions récentes qui représentent aujourd'hui la majorité du tissu urbain du bourg.



### ↳ Le tissu traditionnel ancien

Le tissu traditionnel ancien est resserré et implanté à l'alignement (pignon ou façade) avec une continuité assurée grâce aux murs de clôture. L'emprise des voies est de faible largeur et ne permet pas toujours de réaliser des trottoirs confortables.

Le bâti ancien est souvent R + combles, parfois R + 1 + combles.

Les murs en pierres calcaires sont souvent crépis, la couverture est en tuile plate ancienne.



### ↳ Le tissu pavillonnaire

Les extensions récentes ont été implantées sous forme de lotissements, notamment au Sud du bourg. Cette organisation pavillonnaire a permis d'éviter le développement « d'un village rue ». On observe actuellement plusieurs quartiers distincts en fonction des époques de création. Le bâti reste assez dense avec peu de dents creuses. Des logements locatifs sont présents au sein de ces lotissements.

On notera que seules les liaisons piétonnes permettent de lier ces différents quartiers entre eux (les véhicules étant obligés de repasser par le centre ancien pour aller d'un quartier à l'autre).

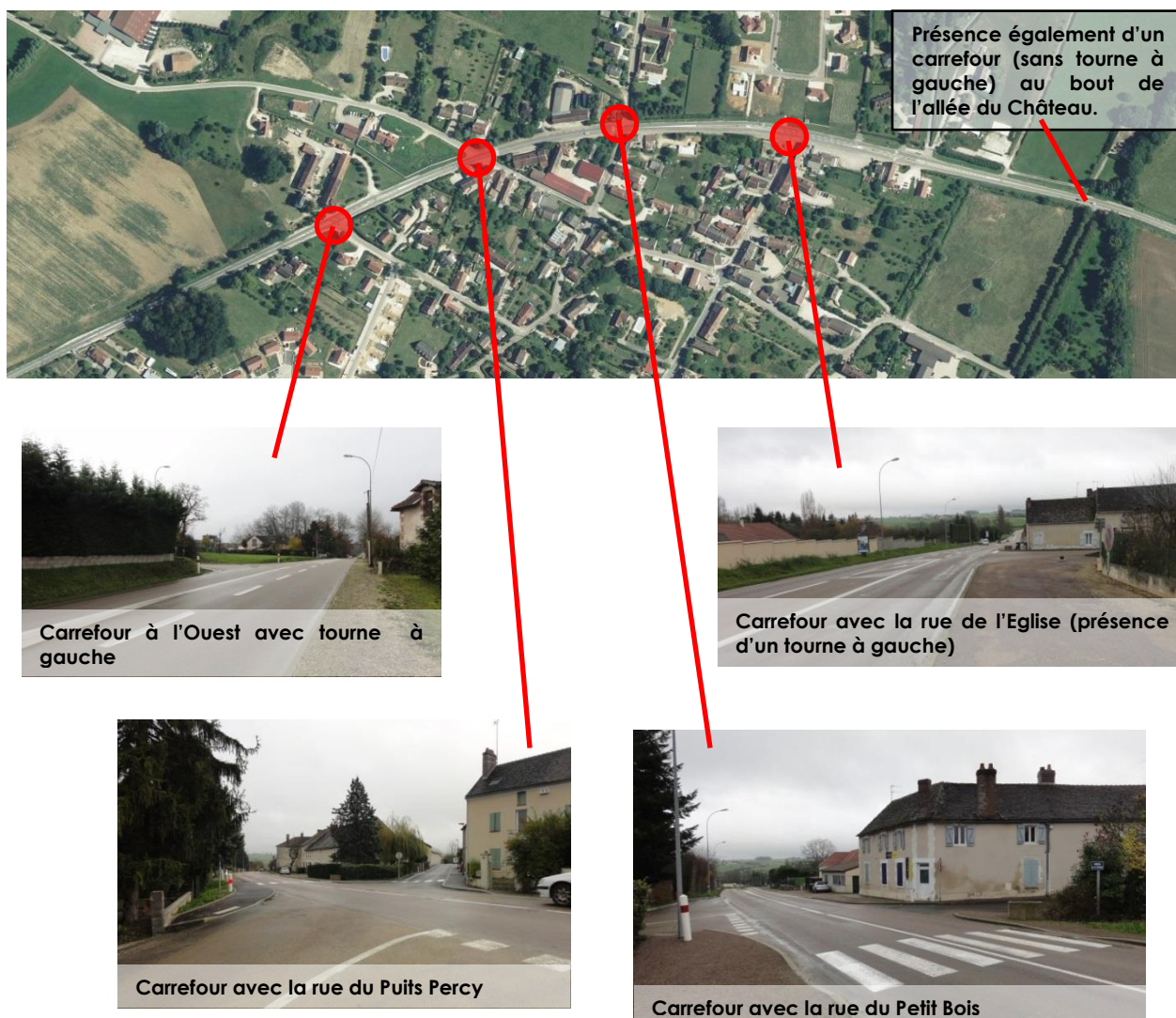
Les constructions présentent une architecture standardisée (hauteur souvent R + combles, quelques R + 1).  
Quelques constructions contemporaines font leur apparition dans les extensions.



### 9.3.2. La R.D. 965 dans la traversée du bourg

Cette voie est un atout pour les communications à grande échelle vers l'extérieur mais un frein pour les communications locales. En effet, les habitants du bourg au Sud de la voie ne disposent que de deux sorties sur la RD (rue du Château d'eau à l'entrée Ouest et rue de l'Eglise – pour des questions de sécurité le rue du Petit Bois et la rue du Puits Percy sont en sens unique dans le sens entrant).

Cette voie, classée à grande circulation, engendre également des problèmes de sécurité pour les piétons (alors que sur le reste du bourg les liaisons piétonnes sont mises en valeur).



### 9.3.3. Les équipements

Le cœur de village accueille différents équipements publics :

- Les équipements administratifs (la mairie).
- Les équipements pédagogiques (écoles).
- Les équipements sociaux culturels (salle des fêtes, bibliothèque, salle des sports....)
- Quelques commerces (une épicerie et un restaurant - bar-tabac)



Mairie



Le restaurant en rive de la RD 965



La Bibliothèque et l'épicerie au cœur du bourg



Eglise Saint-Léger de style XVIIe



Ecole de Villefargeau



La salle des fêtes



La salle de sports jouxte les locaux techniques

Le tissu pavillonnaire accueille différents équipements :

- Les équipements sportifs avec terrain de football, terrain de boules, terrain de tennis.
- Des espaces jeux pour les petits.



**L'EHPAD au Nord/Est du bourg (accès facile pour les personnes venant d'Auxerre mais communication difficile avec les habitants du bourg)**



**Terrain de boules au Sud du bourg**



**Terrain de tennis au Sud du bourg**



**Terrain de football au Sud du bourg**



**Aire de jeux pour les petits dans le lotissement récent**

### 9.3.4. Les espaces publics

Les **espaces publics sont peu nombreux** et sont généralement de faible emprise. La commune ne dispose pas, en dehors du terrain de football, de site pouvant accueillir d'importantes manifestations de plein air :

- la principale place est localisée aux abords de la mairie. Elle est occupée par un parking et une fontaine malheureusement dégradée.
- A l'image des espaces publics, le stationnement est organisé en plusieurs zones de faibles emprises. Il est également possible en rive de certaines voies.
- On note la présence de nombreuses liaisons piétonnes qui permettent aux enfants de circuler en toute sécurité des quartiers pavillonnaires au centre du village.

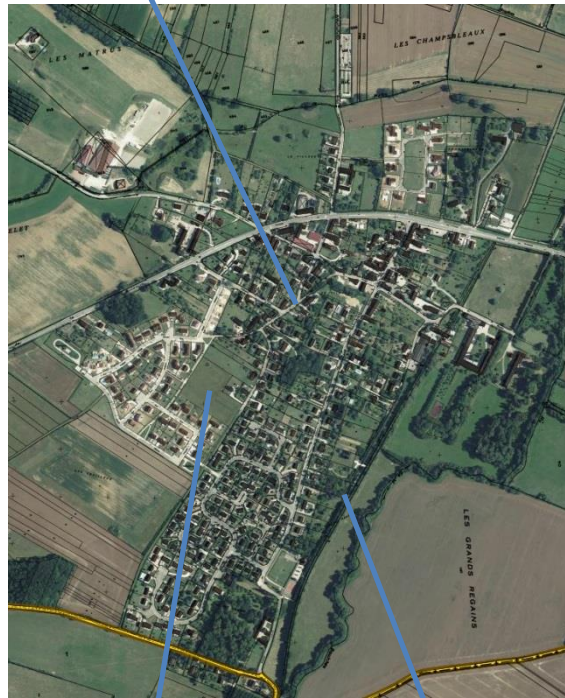




### 9.3.5. Les espaces naturels

Le bâti dans le bourg reste dense et les **« dents creuses »** sont **peu nombreuses**. Les parcelles encore libres dans les lotissements sont rares. Cependant, on observe une importante rupture urbaine au cœur des extensions récentes.

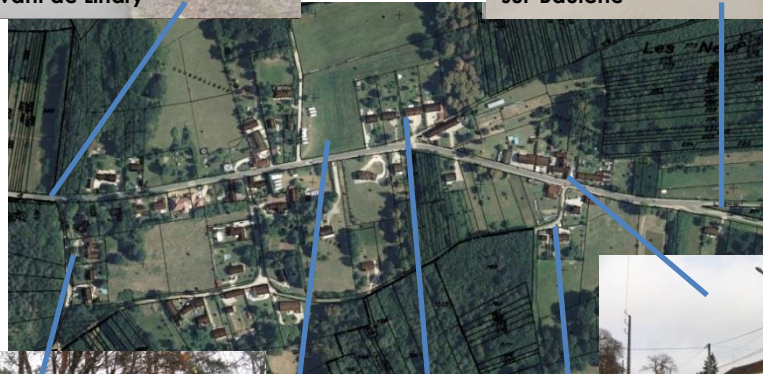
La **vallée du ru de Baulche est une zone sensible et fragile** qui doit être préservée. Son aménagement en liaison douce est un atout pour la qualité de vie des Villefargeaulais.



## 9.4. Le hameau « Les Bruyères »

**Le hameau s'est développé le long de la RD 22 et a tendance à former un « village rue ».**

Le bâti s'est implanté au gré des opportunités sans logique d'organisation urbaine. Une importante rupture urbaine est observée. De nature agricole, elle offre une belle « fenêtre » de perspective sur la lisière boisée et sera à conserver. Les extensions récentes y sont relativement importantes.



## 9.5. Le lotissement « Les Trois Fontaines »

Entre le bourg et le hameau des Bruyères, un lotissement s'est implanté dans les bois à proximité du principal étang de la commune.



## 9.6. Les zones d'activités

Les zones d'activités restent limitées et diffuses bien que toutes présentes à l'Est de la commune (en retrait du bourg). Elles bénéficient de la proximité d'Auxerre.



## 9.7. Les écarts bâtis

Les écarts bâtis sont peu nombreux et se composent essentiellement d'exploitations agricoles ou d'anciennes fermes.



La commune accueille également les bâtiments de la Société protectrice des Animaux (SPA) implantée en limite avec la ville d'Auxerre.



## 9.8. Le patrimoine architectural

Villefargeau ne possède pas de bâtiment classé ou inscrit monument historique. Cependant, un **patrimoine de qualité témoin de l'architecture et des traditions régionales** apporte une qualité au paysage qu'il est important de préserver.



## 9.9. Le patrimoine végétal

---

La découverte du bourg permet également d'observer **plusieurs arbres d'un port et d'une envergure remarquables**. Ils participent à la qualité paysagère et écologique des lieux.



**Alignement de tilleuls, allée du château**



**Ripisylve en rive du bief du ru de Baulche**



**Tilleuls, parc du château**



**Tilleul, allée des Grands Regains**

## 10. Conclusion de l'état initial de l'environnement

---

### 10.1. Aspects sur l'état initial de l'environnement

---

- ↘ La vallée du ru de Baulche joue un rôle majeur en matière :
  - de relief : elle marque l'arrivée Est et offre des co-visibilités sur le bourg.
  - de trame verte et bleue : l'eau et son rôle écologique et paysager.
  - de risque : la zone inondable.
- ↘ Un milieu humide très présent à travers les rus et les étangs ☞ Trame Verte et Bleue (TVB) en matière de réservoirs de biodiversité et corridor.
- ↘ Un patrimoine naturel marqué par la ZNIEFF, les espaces boisées à l'Ouest et les vallées.
- ↘ La traversée de la RD 965 qui offre des contraintes en matière :
  - de nuisances sonores,
  - de déplacements,
  - de qualité de vie à ses abords.
- ↘ Une faible desserte par les transports en commun.

### 10.2. Aspects sur le diagnostic paysager

---

- ↘ Un territoire à l'articulation de deux grands paysages : « les plateaux de Bourgogne » et les « confins de la Puisaye » :
  - Un paysage fermé de boisement à l'Ouest : réservoirs de biodiversité.
  - Un paysage agricole à l'Est du territoire offrant deux ambiances distinctes : un paysage de type bocager dans la vallée du Baulche et un paysage plus ouvert cultivé sur le plateau.
  - Des haies jouant un rôle majeur dans le rythme du paysage.
  - Une urbanisation centrée autour du bourg et du hameau Les Bruyères.
- ↘ Un développement urbain de type pavillonnaire orienté par les contraintes du territoire :
  - la RD965, rupture urbaine majeure.
  - la vallée du Baulche, inondable et corridor écologique, sur la rive Est.
- ↘ Un bourg niché au fond de la vallée de Baulche : perceptions lointaines de qualité à préserver et urbanisation à contrôler.
- ↘ Des entrées de bourg banalisées, des espaces publics discrets mais une qualité de vie favorisée par les nombreuses liaisons piétonnes.
- ↘ Des capacités foncières restreintes au cœur du bourg.
- ↘ Une urbanisation du hameau « des Bruyères » à contrôler tout comme celle aux abords de la RD 965.
- ↘ Un patrimoine architectural et paysager de grand intérêt.

## IV. DEFINITION DES ENJEUX

---

### 1. La préservation et la mise en valeur les espaces naturels et d'intérêt écologique

---

#### **Constat**

↘ Des espaces naturels de qualité liés notamment à la vallée du ru de Baulche et sa ripisylve, et au réseau de haies ⇒ corridors écologiques.

↘ Des espaces humides présents (étangs, rus) et riches en biodiversité.

↘ Des espaces d'intérêt écologiques reconnus (ZNIEFF, milieux forestiers à l'Ouest)

↘ La zone inondable du ru de Baulche.

#### **Enjeux**

↘ La préservation de la Trame verte et bleue à l'échelle du territoire et du bourg :

- Tenir compte de l'intérêt paysager et écologique du ru de Baulche ainsi que des rus secondaires (ru de Remuen, ru de Vert, ru de Matrus) et des étangs (Trame bleue) et les valoriser.
- Préserver des éléments boisés (trame verte) du patrimoine naturel (massifs forestiers à l'Ouest du territoire) en tant que réservoirs de biodiversité.
- Préserver les réseaux de haies et de la ripisylve en fond de vallée du ru de Baulche.

↘ La préservation de la diversité et de la richesse des milieux naturels (milieux humides, ZNIEFF etc).

↘ La préservation des zones d'expansion des crues.

↘ La préservation et le développement de la biodiversité « urbaine » : squares, bois en cœur de bourg, végétalisation des jardins privés, aménagement des voies et espaces publics etc.

### 2. Une activité agricole présente dans le paysage naturel et bâti

---

#### **Constat**

↘ Une activité agricole ayant une empreinte marquée à l'Est du territoire mais pas dominante d'un point de vue économique.

↘ Des fermes principalement tournées vers l'élevage.

↘ La présence de deux fermes équestres.

↘ Une plaine agricole ouverte à l'Est qui offre des perspectives paysagères sur la silhouette du bourg.

↘ Un paysage agricole de type « bocager » en fond de vallée qui rythme le paysage et qui accompagne la silhouette du bourg.

#### **Enjeux**

↘ La préservation des terres indispensables à l'activité agricole.

↘ Le maintien de la fonctionnalité des fermes au cœur du bourg et la problématique de leur reconversion.

↘ La prise en compte de l'élevage et des contraintes inhérentes.

↘ La diversité fonctionnelle par le développement de filière courte (agro tourisme, vente à la ferme etc...).

↘ La circulation des engins agricoles.

↘ le maintien des haies dans le paysage agricole.



### 3. La préservation et le développement d'un tissu urbain diversifié (activités, logements, équipements, commerces) et compatible avec le PLH :

---

#### Constat

- ↘ Croissance moyenne de 1% / an depuis 1982.
- ↘ Une population jeune et dynamique à maintenir.
- ↘ Un marché à flux tendu : vacance et taux de résidences secondaires faibles.
- ↘ La présence de logements locatifs aidés ou privés.
- ↘ Un parc de logements majoritairement dominé par l'habitat individuel, consommateur d'espace.

#### Enjeux

- ↘ Le maintien d'un rythme de croissance assurant un équilibre démographique et social de la commune.
- ↘ L'équilibre entre l'accueil d'une nouvelle population et le maintien des équipements publics et notamment scolaires.
- ↘ Le maintien d'une offre en logements diversifiée afin d'offrir les différentes étapes du parcours résidentiel sur la commune aux habitants.

### 4. Organiser un tissu urbain économe en espace

---

#### Constat

- ↘ Un bourg implanté en rive de la RD 965, voie classée à grande circulation, et du ru du Baulche.
- ↘ Un développement de l'habitat au Sud du territoire, sous forme de lotissements.
- ↘ Deux secteurs bâtis à l'écart du bourg « les Bruyères » et les « Trois Fontaines ».
- ↘ Un potentiel urbain intrinsèque au bourg mais limité.
- ↘ Des perceptions lointaines sur le bourg à préserver.
- ↘ Des interfaces habitat/espace agricole à maîtriser.
- ↘ Des entrées de bourg à préserver.

#### Enjeux

- ↘ La prise en compte des contraintes de la RD 965 et du ru du Baulche.
- ↘ **La gestion des secteurs d'habitat éloignés du bourg.**
- ↘ Une extension du bourg à contrôler dans ses franges immédiates.
- ↘ L'utilisation optimale des espaces vacants du bourg afin de donner une identité au centre village.
- ↘ **La préservation des lisières du village : gestion des interfaces bâti et milieux naturels.**
- ↘ La préservation de la qualité de certaines entrées de village.
- ↘ La gestion des déplacements par une organisation moins consommatrice d'espaces des nouveaux secteurs d'habitat.

## 5. Conforter l'économie locale

---

### Constat

- ↘ Quelques secteurs d'activités économiques épars à l'Est du territoire.
- ↘ Un tissu économique dominé par le tertiaire.
- ↘ Des commerces de proximité et des services à la personne très limités. ⇒ Polarisation d'Auxerre
- ↘ Un développement touristique à valoriser.

### Enjeux

- ↘ Le maintien des activités existantes.
- ↘ Le maintien d'une économie résidentielle.
- ↘ Le renforcement du tourisme lié aux loisirs.
- ↘ La diversité commerciale

## 6. Conforter le cadre de vie des Villefargeaulais

---

### Constat

- ↘ La qualité des espaces naturels encadrant la commune (massifs boisés, ripisylve le long du ru de Baulche.....).
- ↘ Un patrimoine architectural de qualité.
- ↘ Des équipements inter-générationnels.
- ↘ Un potentiel pour le développement d'activités de loisirs : randonnées pédestres, équestres, cyclo etc...
- ↘ 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.
- ↘ Des cheminements piétons permettant de relier les quartiers entre eux.
- ↘ Une offre en services et commerces de proximité très limitée.
- ↘ Des espaces publics mal identifiés et de taille réduite.

### Enjeux

- ↘ La préservation des grands paysages.
- ↘ **La préservation des entrées de bourg et des principales silhouettes du village par une urbanisation contrôlée.**
- ↘ La mise en valeur du patrimoine naturel : eau, arbres etc... dans les projets d'aménagements.
- ↘ La préservation du patrimoine architectural de Villefargeau.
- ↘ L'accessibilité aux communications numériques.
- ↘ La diversification en services et commerces de proximité.
- ↘ Le maintien et la valorisation des cheminements doux dans le village.
- ↘ La maîtrise de l'urbanisation linéaire le long des axes de communication.
- ↘ **L'accessibilité sur la RD 965 et l'amélioration de la traversée du bourg.**
- ↘ **La couture urbaine entre les différents quartiers à améliorer.**
- ↘ Le maintien des équipements publics.

## **DEUXIEME PARTIE : JUSTIFICATION DES DISPOSITIONS DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La première partie du rapport de présentation du PLU établit un état des lieux des différentes caractéristiques environnementales, naturelles, paysagères et urbaines de la commune, puis met en exergue leurs enjeux.

Au regard des spécificités du territoire, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit des orientations qui contribuent à la mise en valeur et à la protection de l'environnement naturel et urbain. Le règlement et le zonage du PLU traduisent ces orientations par des mesures qui régissent l'occupation du sol et son évolution.

Cette deuxième partie justifie tout d'abord les choix opérés pour l'établissement du PADD puis leur traduction réglementaire.

## I. CHOIX RETENUS POUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

---

Les choix retenus pour l'élaboration du PADD s'appuient sur les caractéristiques géographiques, environnementales, sociales et urbaines issues du diagnostic territorial ; les contraintes du territoire à prendre en compte ainsi que les enjeux du territoire.

Les orientations d'aménagement et les leviers d'actions du PADD traduisent le projet communal pour les 15 années à venir et fixent la politique de la commune en matière d'aménagement de son territoire.

Le PADD de la commune de Villefargeau tient compte des prévisions de besoins en logements pour les 15 ans à venir en fonction des objectifs démographiques, qu'elle s'est fixée à l'horizon 2031 (soit 0,5% par an) et des besoins liés au Point Mort (besoins en logements pour une population stagnante). Il s'agit d'une perspective d'évolution se situant dans une moyenne de **7 logements par an**, soit une moyenne inférieure à celle observée entre 2003 et 2014.

Conformément aux dispositions prévues dans le Code de l'Urbanisme, le PADD fait l'objet d'un document spécifique, détaché du rapport de présentation, mais constituant une pièce déterminante du dossier de PLU dans la mesure où ce sont ces orientations qui guident et justifient les autres mesures inscrites dans le PLU.

Le PADD prend en compte :

- ↘ Les constats et les contraintes du territoire identifiés dans la première partie du rapport de présentation (diagnostic territorial),
- ↘ 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,
- ↘ **les différentes contraintes identifiées :**

### **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/milieux 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.

#### **↳ Les différents 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.

Cette analyse a permis d'établir le périmètre possible du développement de la commune, 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.

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.

# 1. Protéger et mettre en valeur les milieux naturels d'intérêt paysager et/ou écologique : Trame Verte et Bleue

---

## 1.1. Justification de la préservation des espaces sensibles

---

Le diagnostic a identifié différents espaces sensibles qu'il convient de préserver sur la commune de Villefargeau :

- Son patrimoine hydrographique et humide avec les rus de Baulche, de Remuen et de Matrus et les milieux humides associés.
- Son patrimoine écologique, faunistique et floristique protégé notamment à travers la ZNIEFF.
- Son patrimoine végétal et forestier. La commune de Villefargeau est occupée pour la majeure partie Ouest de son territoire par un espace forestier qui joue un rôle paysager et écologique important, ce qui renforce son importance dans le cadre des **trames vertes**. Ce massif est d'ailleurs identifié dans le SRCE de la région Bourgogne. Il en est de même des boisements ponctuels qui assurent la transition entre l'espace agricole et les limitent du bourg. En effet, ils jouent un rôle dans les corridors écologiques, servant de relais et d'habitat pour les moyens et grands animaux. La commune s'attache donc à les préserver et les maintenir en place.
- Les arbres et haies repérés comme déterminant dans la qualité des entrées de bourg où dans le paysage ont été protégés.
- La ripisylve le long du ru de Baulche.

Globalement ces caractéristiques participent à la diversité des paysages et au charme de Villefargeau. Au-delà de l'aspect paysager, il s'agit de maintenir et de protéger des écosystèmes, des réservoirs de biodiversité (ZNIEFF), des refuges relais (boisements, boqueteaux), des relais pour la biodiversité « ordinaire » dans les zones urbaines (plantations d'arbres) etc... A ce titre, les espaces naturels ou boisés ayant un rôle paysager ou écologique au sein même du bourg ont été préservés.

Concernant l'espace agricole communal, il convient de limiter la pression foncière afin de sauvegarder les exploitations agricoles existantes ainsi que la qualité des sols et sous-sols de la commune.

Par conséquent, la traduction réglementaire du PLU (zonage) aura pour objectif de limiter le développement sur ces secteurs afin de les préserver.

## 1.2. Préserver la ressource en eau par la prise en compte de la zone inondable du ru de Baulche et des voies d'eau naturelles

---

Le diagnostic a permis de faire état d'une zone inondable du ru de Baulche qui limite le bourg sur sa frange Est. Il convient donc de préserver ces espaces de toute nouvelle urbanisation.

Concernant les voies d'eau naturelles tels que les fossés, qui jouent un rôle certain dans la rétention des eaux pluviales, la commune fera en sorte de les maintenir et éviter leur disparition au regard de l'enjeu en matière de ruissellement des eaux pluviales.

## 2. Assurer un apport progressif de la population en centrant l'urbanisation autour du bourg de Villefargeau

---

### 2.1. Assurer un apport progressif de la population.

---

Le diagnostic a mis en évidence que la commune de Villefargeau a connu une évolution démographique positive depuis 1982 avec une croissance moyenne annuelle de 1% par an entre 1999 et 2006.

↘ La commune de Villefargeau souhaite aujourd'hui maîtriser cette évolution démographique de telle sorte que les équipements présents sur le territoire continuent à être en adéquation avec la population (écoles et commerces).

La croissance escomptée a donc été **fixée à 0.5% par an pour les 15 ans** à venir avec pour objectif de ralentir de moitié la croissance moyenne observée entre 1999 et 2012, et afin de limiter l'inadaptation des équipements par rapport aux besoins des nouvelles populations accueillies.

Aussi, en matière d'accueil de nouvelle population, en retenant une croissance de 0.5% par an, la commune espère accueillir environ **80 habitants sur 15 ans (2,2 pers/logt = 36 logements)**. La commune estime à travers cette hypothèse, la poursuite de la diminution de la taille moyenne des ménages selon un rythme deux fois moins important que celui observé entre 1999 et 2012 et en compatibilité avec la diminution projetée dans le PDH de l'Yonne (diminution de la taille moyenne des ménages de 0,6% par an).

↘ Il faut toutefois préciser que le besoin en logements d'une commune tient compte de deux facteurs (voir tableau page suivante) :

- Du besoin en logements pour une population stagnante = le Point Mort (1),
- de la croissance démographique attendue en matière de population (croissance retenue de 0.5 % par an dans le PADD) (2).

Le calcul du Point Mort tient compte :

- Du renouvellement du parc de logements.
- Du desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement...).
- De la variation des résidences secondaires et celle des logements vacants.

#### Du renouvellement du parc de logements.

Le renouvellement du parc correspond à la part de logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock global de logements (démolition de logements existants, changement de destination de bâtiment...).

L'estimation de ce besoin nécessite de faire la différence entre la variation de logements pour la période 1999/2012 (donnée INSEE), soit 93 logements et le nombre de nouvelles constructions pour cette même période (donnée communale), soit 103 logements. Dès lors, 10 logements ont été créés dans le parc existant pour remplacer les logements ayant été démolis ou ayant changé d'affectation.

☞ **Sur les 15 prochaines années le besoin est estimé à 10 logements, soit le maintien d'une tendance observée.**

#### Variation des résidences secondaires et celle des logements vacants.

Entre 1999 et 2012, le nombre de logements vacants a augmenté (+2 logements) et le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels également (+1 logement).

Finalement, le stock de logements « inoccupés » a augmenté : +5 logements.

☞ **Sur les 15 prochaines années le besoin est estimé à 5 logements, soit le maintien de la tendance observée.**

Desserrement des ménages (décohabitation des jeunes, vieillissement...).

La moyenne de la taille des ménages a baissé entre 1999 et 2012 tant à l'échelle nationale que locale. A ce jour, la moyenne est de 2.4 personnes par ménages à Villefargeau. Au cours des 10 dernières années, 64 logements ont servi au desserrement des ménages.

☞ **Sur les 15 prochaines années, on estime que la chute de la taille moyenne des ménages se poursuivra avec une hypothèse établie autour de 2.2 personnes en moyenne par ménage d'ici 2031, soit un besoin estimé à 52 logements.**

## LE BESOIN EN LOGEMENTS A L'HORIZON 2031

BESOIN	NOMBRE DE LOGEMENT
Besoin lié au renouvellement du parc	10
Besoin lié au desserrement des ménages (selon une taille moyenne de ménages évaluée autour de 2,2)	52
Besoin lié à la variation logements vacants / résidences secondaires	5
TOTAL POINT MORT (1)	67
Besoin lié à l'évolution démographique sur 15 ans (2)	36
<b>Besoin total estimé</b>	<b>103 logements environ</b>

Globalement, en tenant compte du phénomène démographique et du phénomène du Point Mort, le projet de Villefargeau se base sur un rythme d'évolution se situant dans **une moyenne de 7 logements par an**, soit une moyenne inférieure à celle observée entre 2003 et 2014 et en **compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat**.

### 2.2. Avancer vers un développement urbain maîtrisé et cohérent

L'urbanisation de Villefargeau s'est organisée historiquement sur la partie Sud du Bourg et ce pour répondre aux contraintes de son territoire. Ces contraintes sont principalement :

- la zone inondable du Ru de Baulche – limite naturelle à l'urbanisation,
- la RD965, route classée à grande circulation, qui limite la partie Nord du bourg et qui traverse le territoire d'Est en Ouest.

Malgré une urbanisation qui s'est réalisée au Nord de cette route départementale, l'essentiel de l'urbanisation s'est réalisée et est envisagée sur la partie Sud du village, à l'écart des nuisances de la RD 965 (nuisances sonores, dangerosité de la traversée etc...), sous la forme de tâche urbaine homogène.

Le reste de l'urbanisation s'organise autour de quelques hameaux dont principalement les hameaux des Bruyères et du Bois l'Abbé situés à environ 5 kms du Bourg, dans les espaces forestiers. Dans ces espaces, l'urbanisation s'y réalise au coup par coup et présente des insuffisances en matière de réseaux publics.

Dès lors, tout en prenant en compte cette structure urbaine et les contraintes physiques du territoire, les orientations de développement favorisent :

- **Une limitation de la consommation de l'espace.** La surface des zones développées a pris en compte le fait que des disponibilités existaient déjà dans le périmètre



actuellement urbanisé du bourg et qu'il fallait encourager leur constructibilité (« dents creuses »). La surface moyenne des terrains pris en compte pour l'estimation du nombre de logements potentiels est de **700 m<sup>2</sup> alors que la moyenne observée au cours des dix dernières années était de 1100 m<sup>2</sup>. La commune a donc pris en compte, dans l'estimation de son besoin, une surface moyenne de terrain 35% inférieure à la moyenne observée entre 2003 et 2014.**

De même, le projet en cœur d'îlot, dit « Clos Saint Jean », représente un facteur de densification qui finalisera l'urbanisation du quartier.

- **Un développement maîtrisé du bourg.** La commune a choisi de continuer le développement du secteur « Les Chailleux » qui a fait l'objet d'une étude d'aménagement globale en 2005. Cette extension, maîtrisée, puisqu'elle ne proroge pas à l'identique le résiduel de l'actuelle zone IINA du POS (environ 26 ha), permettra un développement cohérent et réfléchi de cette partie du territoire et générant de véritables « coutures » avec les quartiers environnants.
- Une maîtrise de la **partie urbanisée située au Nord de la RD 965** au regard de plusieurs éléments :
  - La dangerosité de la RD 965 dans sa traversée du bourg et ses nuisances associées (bruit, pollutions etc...).
  - La présence d'élevages (bovins, centre équestre).
  - La préservation des espaces agricoles.
- **Stopper tout développement des hameaux notamment des Bruyères et des Trois Fontaines et limiter strictement leur densification** afin :
  - De limiter les surcoûts en termes d'équipements publics : gestions des eaux pluviales, carence en électricité, voirie à renforcer.....
  - De limiter la consommation des espaces naturels et forestiers.
  - D'éviter de dénaturer les qualités architecturales et paysagères environnantes.
  - De limiter les déplacements entre habitat et équipements / commerces et œuvrer ainsi pour une réduction des gaz à effet de serres.
  - De freiner le développement de l'habitat sous forme « linéaire ».
- **Interdire tout** développement des écarts bâtis.
- **Limiter** les extensions linéaires le long des voies.
- **Limiter l'urbanisation aux abords** des sièges d'exploitation lorsque leur situation géographique le permet.

### 2.3. Justification de la typologie développée

La commune possède une proportion de logements locatifs aidés intéressante. De ce fait, la commune dans ses projections démographiques souhaite poursuivre cette diversité de l'habitat afin d'accueillir de jeunes ménages notamment dans le secteur des Chailleux. La commune souhaite que l'aménagement de cette zone soit porté par la collectivité afin de pouvoir justement poursuivre la réalisation de logements sociaux en partenariat avec les organismes concernés.

Concernant le logement individuel en accession, la taille moyenne des terrains consommés entre 2003 et 2014 était d'environ 1100 m<sup>2</sup> tandis que les prospectives se sont basées sur des terrains de 700 m<sup>2</sup> en moyenne. **Par conséquent, la morphologie du tissu urbain, bien que conservant en partie une typologie individuelle, sera plus dense, répondant aux objectifs nationaux.**

## 2.4. Compatibilité avec les objectifs du Plan Départemental de l'Habitat et du Plan Local de l'Habitat de l'Communauté de l'Auxerrois

---

- Au regard de la prospective de diminution de la taille moyenne des ménages fixé dans ce document (de 0,6% par an), le projet de Villefargeau dans le dimensionnement du besoin lié au desserrement des ménages est cohérent (estimation d'une taille des ménages de 2,2 en 2031 contre 2,4 en 2016).
- Le PLH prévoyait la création de 30 nouveaux logements pour la commune de Villefargeau d'ici 2016 dont 12 logements sociaux (soit 5 logements nouveaux par an). Au regard de l'analyse des constructions neuves réalisées depuis 1999, on constate que l'objectif minimal fixé a été réalisé.

**En tenant compte du phénomène démographique uniquement**, la commune envisage pour les 15 prochaines années un rythme de production de logements beaucoup plus ralenti de l'ordre de 2,5 logements par an afin de pouvoir adapter ses capacités en équipements publics de manière progressive. **En prenant en compte le besoin lié au point mort**, le rythme estimé serait de l'ordre de 7 logements par an.

**Les objectifs du PLU permettent de répondre aux objectifs du PLH pour la fin 2016.** Cependant, pour le plan à venir et donc les projections à moyen terme, la commune de Villefargeau aspire à des ambitions plus réduites notamment en matière d'apport démographique.

## 3. Conforter l'économie locale

---

### 3.1. 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...).

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

---

La commune a choisi de maintenir les secteurs d'activités existants aux-lieux-dits « Buisson des Caves » et « La bergerie » ainsi les activités isolées sur le secteur de la Folie Mérat. L'objectif étant de permettre une extension mesurée des entreprises existantes et permettre aux entreprises locales de se développer si besoin.

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

---

**L'activité agricole tient un rôle important surtout sur la partie Est et Sud du territoire de Villefargeau** tant sur le plan économique que paysager.

Par conséquent, la commune a été vigilante à préserver tant les exploitations que les terres liées à cette activité. Elle a essayé au maximum de concilier son développement tant sur le plan économique que sur celui du logement avec la prise en compte de l'agriculture. Cependant, un siège d'exploitation, ancré dans le tissu urbain, a été intégré dans la zone urbaine d'autant plus que son implantation ne se prête plus aux usages modernes de l'agriculture.

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

---

La commune de Villefargeau souhaite valoriser son attractivité touristique et/ou de loisirs en :

- maintenant la dynamique locale des activités équestres,
- Préservant les caractéristiques du patrimoine naturel et architectural de la commune (haies, architecture etc...).
- en valorisant ses cheminements pédestres.

Il convient donc pour la commune de préserver et de développer ces activités touristiques afin de garder une certaine attractivité.

## 4. Maintenir un cadre de vie de qualité

---

### 4.1. Les déplacements et stationnements

---

#### 4.1.1. Justification des objectifs communaux

---

Les habitants du bourg sont très sensibles aux modes piétons. Les cheminements piétons incitent cette pratique sur le bourg. Il s'agira, dans l'aménagement des futurs secteurs de développement, de poursuivre cette tendance et donc de valoriser ce mode de déplacement.

La commune **a privilégié son développement au niveau du bourg** ce qui permet d'encourager les modes piétons et cycles pour fréquenter les équipements et les commerces.

Les sentiers identifiés dans le cadre du PDIPR permettent également d'entretenir cette dynamique des déplacements doux au sein du territoire communal.

En termes de stationnement, elle recherchera toujours dans ses aménagements les moyens de le faciliter notamment aux abords des espaces et équipements publics.

Sur la question de la circulation automobile, et notamment en prévision de la poursuite du développement Sud du bourg, une répartition équilibrée des flux automobiles devra être recherchée afin de ne pas saturer certaines voies déjà fréquemment utilisées. Ainsi :

- une réflexion sur l'aménagement d'un carrefour avec la RD965 doit être menée dans le cadre du développement du quartier des Chailleux.
- La couture « viaire » avec les quartiers limitrophes doit être réalisée.

#### 4.1.2. Compatibilité avec le Plan Global de Déplacement Urbain de l'Auxerrois

---

La commune de Villefargeau est compatible avec les objectif du plan dans la mesure où elle :

- favorise le développement du bourg afin de limiter les déplacements en voiture et favoriser l'usage des modes de déplacements « actifs » (piéton, cycles).
- Poursuit sa politique de développement des cheminements doux dans le bourg.

### 4.2. Les équipements/projets

---

La commune, **en renouvelant sa population**, maintiendra les équipements scolaires en place mais aussi les équipements d'intérêt collectif tel que le stade. Elle recherchera à améliorer ses espaces publics et anticiper les projets à très long terme comme la réalisation d'une future salle des fêtes.

Concernant la salle des fêtes actuelle, celle-ci présente deux contraintes :

- sa localisation en centre bourg qui génère des nuisances pour les habitants proches,
- sa surface qui devient limitée pour l'organisation de grandes manifestations (mariage notamment) ainsi que pour le stationnement.

Aussi, la commune souhaite qu'une réflexion soit menée à très long terme sur la réalisation d'une nouvelle salle des fêtes sur la partie Nord du bourg, au-delà de la RD 965, à l'écart des zones habitées. Ainsi, cela permettrait de libérer l'actuelle salle des fêtes à des fins de salles associatives par exemple.

#### 4.3. Maintenir la qualité des entrées de bourg

Villefargeau propose des entrées de bourg de qualité notamment en venant d'Auxerre par la RD 965 et ce grâce au ru de Baulche et sa ripisylve. Les perspectives sur le village et les secteurs d'extension pressentis ont été étudiés afin de limiter l'impact paysager et préserver la dynamique végétale existante.

Le projet a donc été vigilant à l'implantation des futurs secteurs d'aménagement afin de ne pas bouleverser les silhouettes du village d'une urbanisation mal organisée.

#### 4.4. Protéger le patrimoine local architectural et naturel

La commune de Villefargeau **possède des caractéristiques historiques et patrimoniales qui témoignent de pratique sociales anciennes**. Il s'agit pour la commune de conserver ces témoins de l'histoire afin de les transmettre au mieux aux générations futures. C'est pourquoi la commune mettra en place les outils du PLU en permettant le maintien sinon une évolution contrôlée.

#### 4.5. Les télécommunications

La commune n'est pas la collectivité compétente pour développer les télécommunications. Par ailleurs, elle n'en a pas la capacité financière. Par conséquent, **volontaire malgré cela dans ce domaine**, elle soutiendra toute initiative du conseil départemental pour le secteur du numérique.

## 5. Compatibilité avec les objectifs du Grenelle (justifications des surfaces consommées)

---

### 5.1. Analyse de la consommation des espaces 2003-2014

---

Consommation des espaces par nature de construction	
Nature	Surface en ha
Habitat	10,3
Activités	2,1
Equipements	0,9
<b>TOTAL</b>	<b>13,3</b>

Consommation des espaces par nature du sol	
Nature	Surface en ha
Espace agricole	10,6
Espace boisé/forestier	0,1
Espace naturel	2,6
<b>TOTAL</b>	<b>13,3</b>

## 5.2. Compatibilité du projet communal avec les objectifs démographique, économique et social

---

### 5.2.1. Des tailles de terrain plus réduites dans un objectif de limitation de la consommation des espaces :

---

La moyenne des surfaces des terrains construits entre 2003 et 2014 est de l'ordre de 1 100 m<sup>2</sup>. Etant donné que l'évaluation du besoin s'est basée sur une moyenne de terrain de 700 m<sup>2</sup>, le projet communal va dans le sens du souci de réduction de consommation des espaces.

### 5.2.2. Une modération des secteurs de développement

---

#### ☞ **Des surfaces à destination majoritairement d'habitat : 10,5 ha**

➤ Dents creuses en zone urbaine : 2,7 ha.

Ces « dents creuses » correspondant à des parcelles imbriquées dans le tissu urbain du bourg et des hameaux et secteurs bâtis (Bruyères, 3 Fontaines, Champbleaux).

Compte tenu du rythme de constructions qui a été observé depuis les 10 dernières années dans les « dents creuses », on peut estimer que la rétention foncière est de l'ordre de 30%, **soit 1,9 ha directement affecté à l'habitat**

➤ Le cœur d'îlot « Clos Saint-Jean » (AU) : 1,6 ha

Ce cœur d'îlot représente 1,6 ha. La nécessité de réaliser de la voirie et des espaces collectifs justifie que seuls 70% de cette surface est prise en compte et dédiée à l'habitat. Aussi, **seuls 1,1 ha peuvent être directement affectés à l'habitat.**

➤ Le secteur de développement « Les Chailleux » (AU) : 6,2 ha

Ce secteur représente une surface de 6,2 ha. Compte tenu des aménagements envisagés en matière d'infrastructures et d'espaces publics, on considère que seuls 70% de cette surface seront dédiés à l'habitat, soit **4,3 ha.**

**Par conséquent, on considère que 10,5 ha seront consommés sur 15 ans et 7,3 ha réellement disponibles pour l'habitat individuel.**

## RESUME DU POTENTIEL EN LOGEMENTS DE VILLEFARGEAU

Février 2017

Localisation	Surface	En logements (14 logts/ha) <sup>8</sup>	Rétention foncière et/ou VRD 30%	Logements total
Dents creuses	2,7 ha	38	11	27
Clos Saint Jean	1,6 ha	22	7	15
Les Chailleux (hors bassin ER)	6,2 ha	87	26	61
<b>Total</b>	<b>10,5 ha</b>	<b>147</b>	<b>44</b>	<b>103</b>

↘ Le projet de Villefargeau est globalement cohérent avec ses projections démographiques.

☞ *Des surfaces à destination d'activités sur le secteur de la Folie Merat : 0,6 ha disponibles*

La commune envisage le maintien en zone d'activités des entreprises déjà en place sur ce secteur. Le zonage réalisé identifie 6000 m<sup>2</sup> de potentiel correspondant à des espaces de stockage mais potentiellement urbanisables.

☞ *Des surfaces à destination d'équipements publics : 0,6 ha disponibles*

Il s'agit d'emplacements réservés pour un bassin de gestion des eaux pluviales et projet de création d'un surpresseur aux Bruyères par la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois.

### 5.3. Bilan et qualification de la consommation projetée

#### 5.3.1. Nature des terres consommées

☞ Voir plans pages suivantes

La commune, à travers son PADD, a marqué sa volonté de préserver, par un juste équilibre, les terres et les exploitations existantes sans pour autant compromettre son projet de développement.

Les projets d'urbanisation de la commune de Villefargeau, qui ont été envisagés principalement au Sud du bourg pour tenir compte des contraintes qui l'enserrent, concernent des terrains agricoles, naturels et forestiers pour environ **10,5 hectares à vocation d'habitat, 0,6 ha à vocation d'équipements publics et 0,6 ha à vocation d'activités** :

Ces projets consommeront au total :

- 8,2 ha de terres agricoles dont 6,4 ha bénéficiant de la PAC.
- 3,4 ha d'espaces naturels (jardins, friches, etc...).
- 0,1 ha d'espaces forestiers.

↘ Dans la mesure où le projet global consomme moins d'espace que la consommation observée au cours de la période 2003-2014 (11,7 contre 13,3 ha tout usage confondu), la commune a pris en compte les directives du Grenelle en validant un projet qui densifie plutôt que de favoriser l'étalement urbain.

<sup>8</sup> La densité en logement est estimée selon une taille moyenne de 700 m<sup>2</sup>/logement

### 5.3.2 - Effets sur les terres agricoles

La proportion des terres agricoles qui sera consommée par rapport à l'ensemble des terres agricoles de la Commune représente **1,7 %** des 486 ha de SAU (données Porter à Connaissance de l'Etat).

Données générales de l'agricole en ha	
SAU des exploitations déclarée sur la commune	486,35
Nb d'exploitants sur la commune	24
Nb d'exploitants ayant leur siège sur la commune	5
Nb d'exploitants impactés	3
SAU des exploitations impactées	740
Surface prélevée au global	8,2

Nom de l'exploitant/propriétaire	Superficie totale des terres cultivées par exploitant en ha	Superficie agricole impactée par l'urbanisation En ha	%de terres agricoles prélevé sur l'exploitation
Commune	En herbe	0,2	0%
M. LAURANS	En herbe	0,2	0%
M. BURLOT	180	1,5	0,8%
M. CHARRIER	140	3,7	2,6%
M. PANNETIER	420	2,6	0,6%

Par ailleurs, il est important de souligner, que :

- le projet de PLU classe et protège le maximum de terres agricoles puisque la zone A, considérée comme inconstructible, comprend la grande majorité du Nord et Est du territoire, alors que la partie Ouest est dominée par les massifs forestiers.
- le PLU a diminué la pression foncière sur les terres agricoles **de plus de 20 ha** puisque la zone II NA qui occupait toute la partie Sud du bourg entre le ru de Baulche et la RD 965 ainsi que la zone NB qui englobait une grande partie des zones bâties au Nord de la RD 965 ont été reclassées majoritairement en zone agricole.
- le PLU mentionne l'ouverture de 24,3 ha de terrains à construire, il s'agit pour une grande majorité de terrains déjà bâtis qui étaient classés en zone NB du POS. Parmi ces espaces, seuls **2,4 représentent un réel potentiel** et ils concernent essentiellement des espaces naturels.

Ce constat permet de conclure que l'impact négatif sur la pérennité des terres agricoles reste limité et que le PLU a des incidences positives dans la reconnaissance de l'activité agricole du territoire.



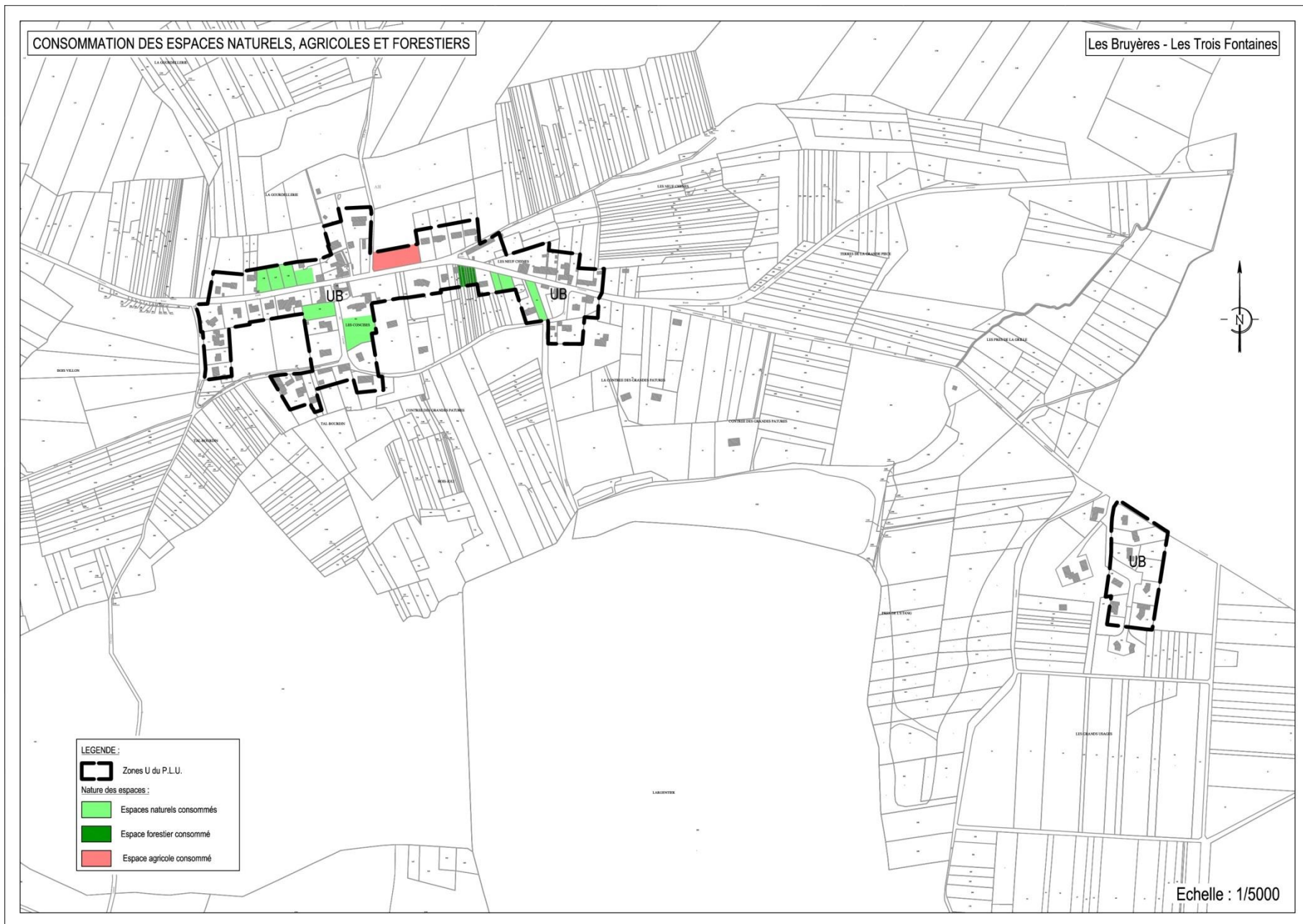
### 5.3.3. Effets sur les espaces naturels

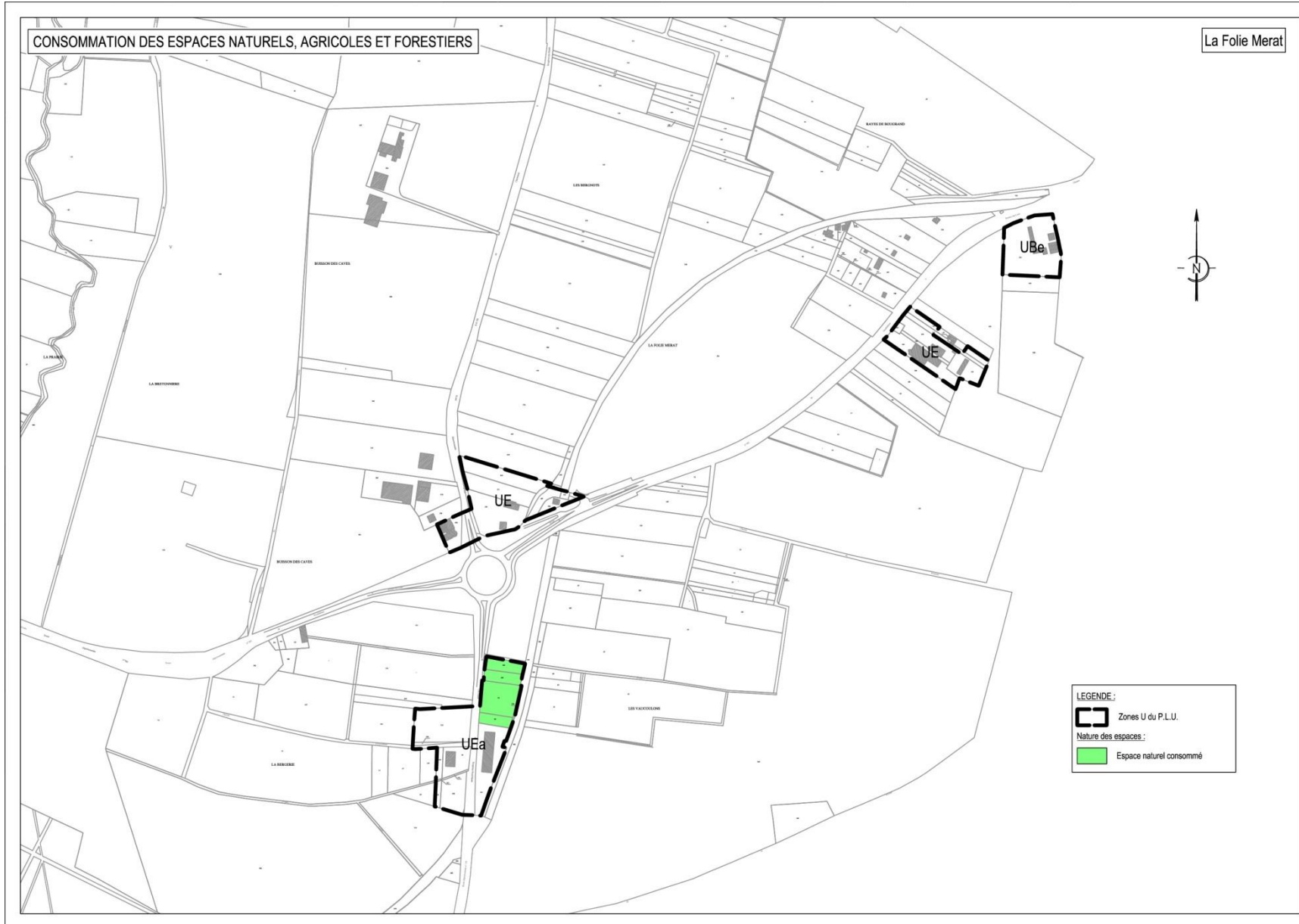
---

La proportion d'espaces naturels et boisés qui sera consommée par rapport à la superficie globale de la commune est faible (**0.25 %**) et ne remet pas en cause la préservation des grands ensembles paysagers ni les grandes continuités écologiques ou la biodiversité ordinaire aux abords du bourg.

**☞ Toute nature de sol confondue, le projet de Villefargeau consomme 11.7 ha d'espaces agricoles, naturels et forestiers soit 0.83% du territoire.**







## 6. Bilan de l'évolution des surfaces ouvertes à l'urbanisation / comparatif POS/PLU

☞ Voir plans pages suivantes

Le PLU a ouvert à l'urbanisation par rapport au POS, 24,3 ha (■). Cette ouverture est en fait principalement liée à la prise en compte de l'existant (équipements sportifs municipaux, bâti des hameaux), constitué de bâti et de dents creuses.

Le PLU a par ailleurs reclassé en zones Naturelle et Agricole 20,1 ha d'espaces originellement classés en zone IINA (■).

Par conséquent, globalement, on peut considérer que **le PLU apporte une diminution importante de la pression foncière sur les espaces agricoles et naturels notamment au Sud du Bourg.**

## 7. Bilan du potentiel urbanisable (terrains non bâtis) – Comparatif POS / PLU







Potentiel urbanisable en hectares/ Hors rétention foncière		
	POS	PLU
Potentiel urbanisable en Habitat	28,9 ha	10,5 ha
Potentiel urbanisable en Activités	0 ha	0,6 ha
Potentiel urbanisable en équipements publics	0,5 ha	0,6 ha
TOTAL	29,4	11,7

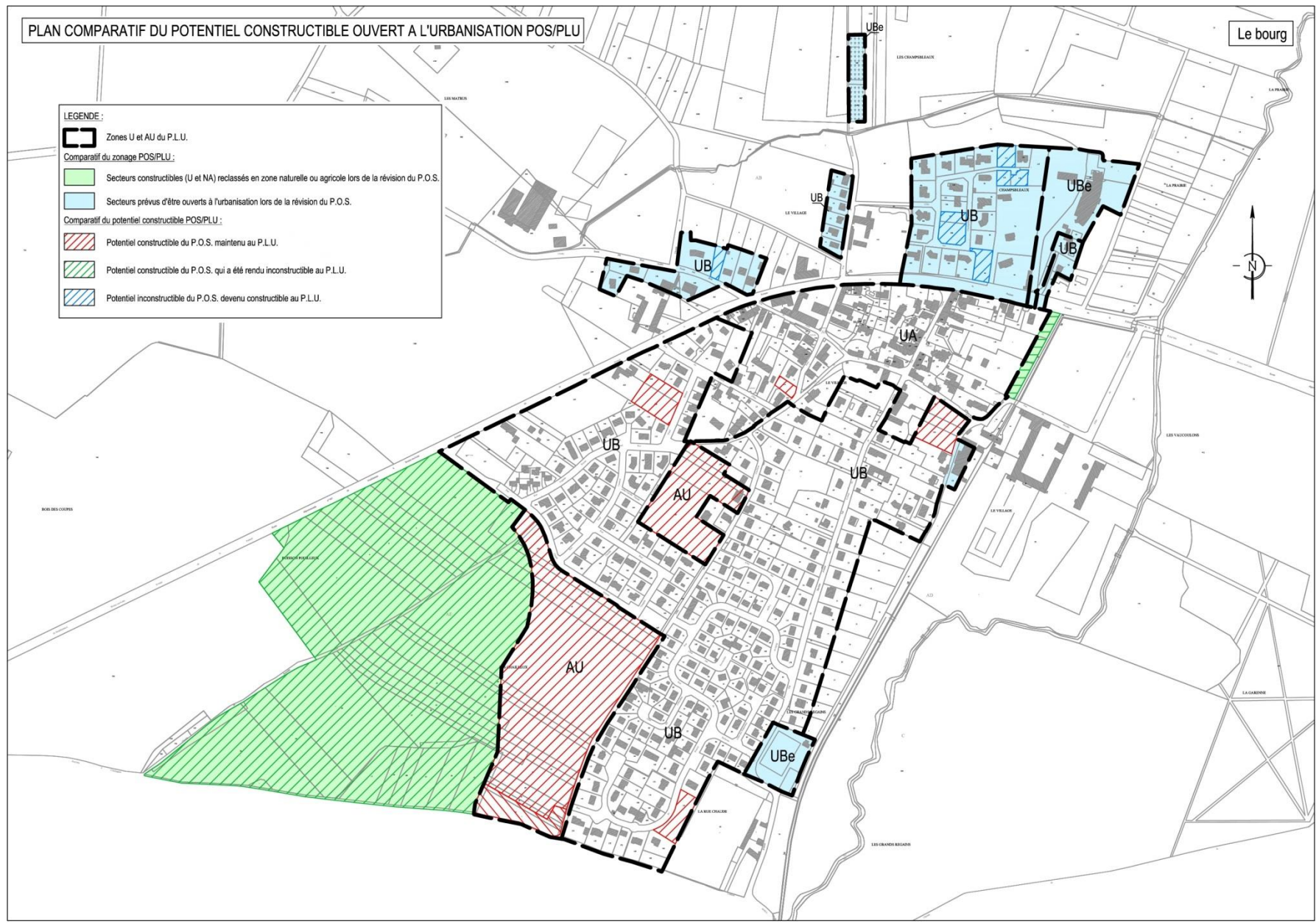
→ Le nouveau classement du PLU permet donc de **réduire le potentiel constructible à destination d'habitat de 18,4 ha (soit 63,6% du potentiel initial)** en concentrant l'urbanisation au Sud du bourg, en interdisant toute extension des hameaux. Le PLU maintient l'équilibre des surfaces dédiées aux équipements publics et augmente très légèrement celles dédiées aux activités économiques.

PLAN COMPARATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE OUVERT A L'URBANISATION POS/PLU

Le bourg

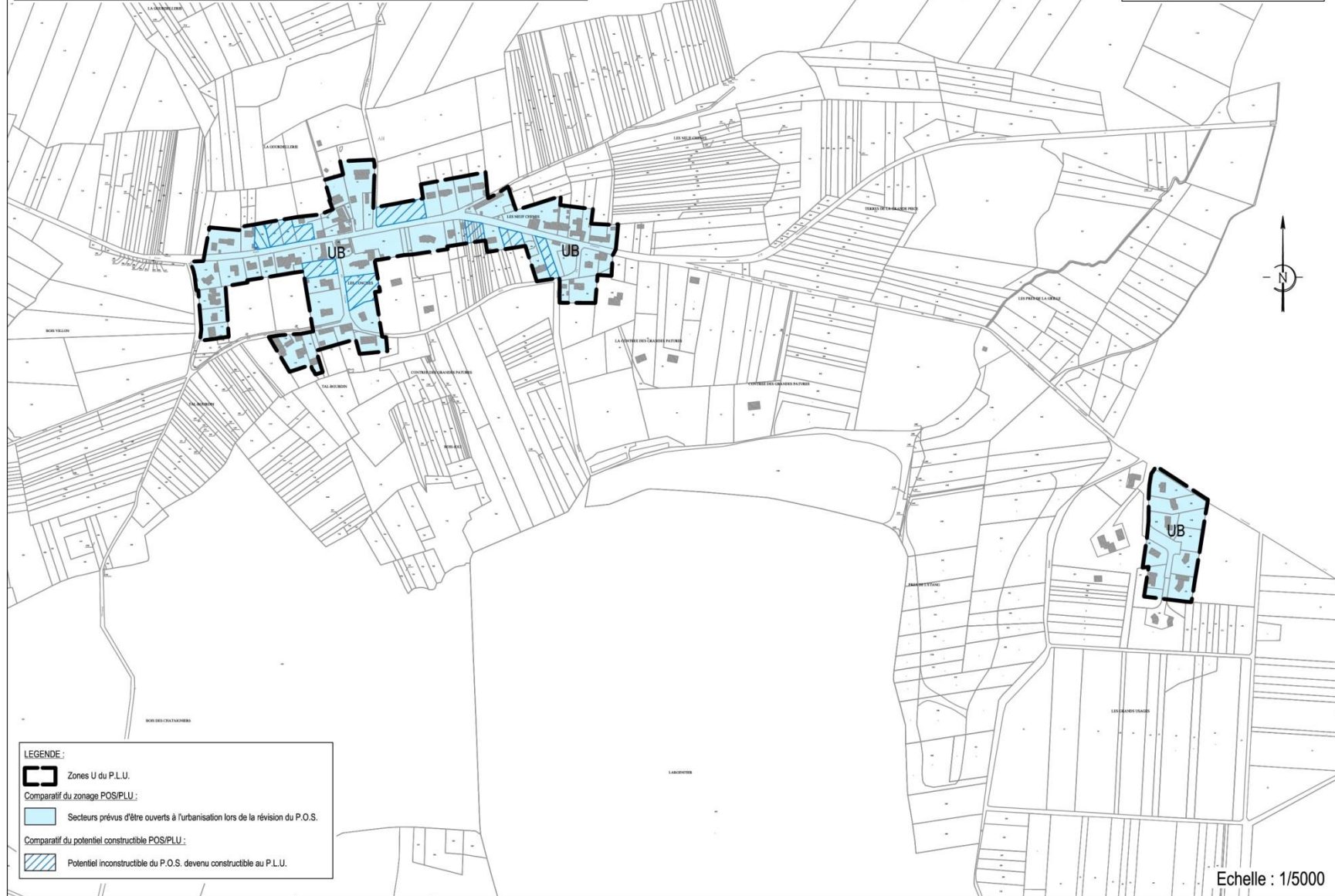
**LEGENDE :**

-  Zones U et AU du P.L.U.
- Comparatif du zonage POS/PLU :**
-  Secteurs constructibles (U et NA) reclassés en zone naturelle ou agricole lors de la révision du P.O.S.
-  Secteurs prévus d'être ouverts à l'urbanisation lors de la révision du P.O.S.
- Comparatif du potentiel constructible POS/PLU :**
-  Potentiel constructible du P.O.S. maintenu au P.L.U.
-  Potentiel constructible du P.O.S. qui a été rendu inconstructible au P.L.U.
-  Potentiel inconstructible du P.O.S. devenu constructible au P.L.U.



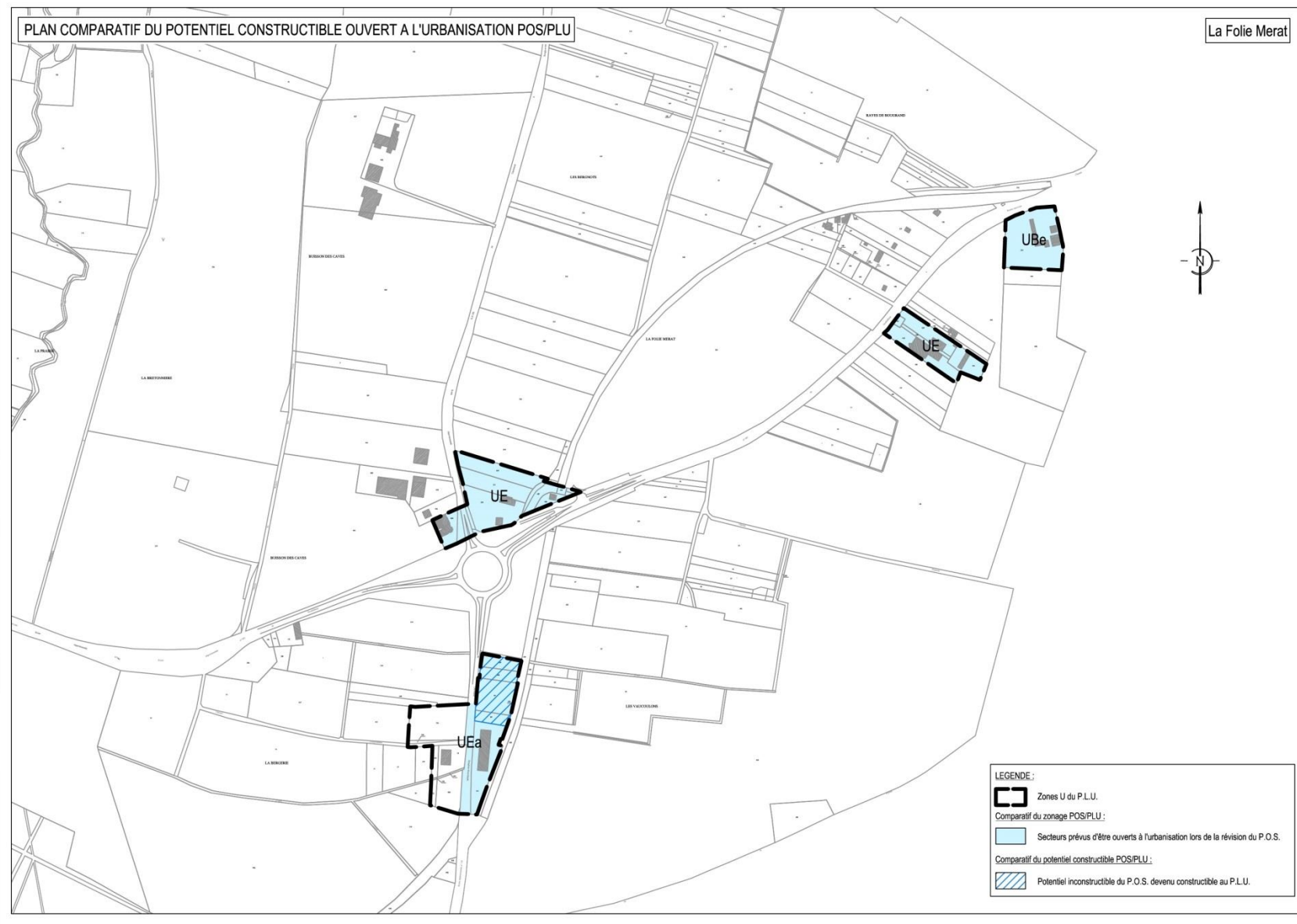
PLAN COMPARATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE OUVERT A L'URBANISATION POS/PLU

Les Bruyères - Les Trois Fontaines



PLAN COMPARATIF DU POTENTIEL CONSTRUCTIBLE OUVERT A L'URBANISATION POS/PLU

La Folie Merat





## II. LES GRANDS OBJECTIFS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

---

De façon générale, les Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielles » ont pour objectif majeur de mettre en relation le futur quartier à aménager avec les quartiers environnants. Cette couture du tissu urbain doit être assurée par des liaisons tant automobiles que piétonnes. Les accès sont pensés de façon à créer de véritables connexions.

L'insertion du futur aménagement dans son environnement et plus largement dans le cadre rural et végétal du territoire est également un objectif impératif. Il s'agit d'assurer une bonne transition végétale entre le secteur urbain et les extérieurs du bourg, de développer des densités et donc des atmosphères urbaines différentes selon les secteurs d'urbanisation.

### 1. Zone d'habitat « Les Chailleux »

---

***L'aménagement de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.***

#### 1.1. Les grands principes

---

L'aménagement s'est appuyé sur les éléments fédérateurs du paysage :

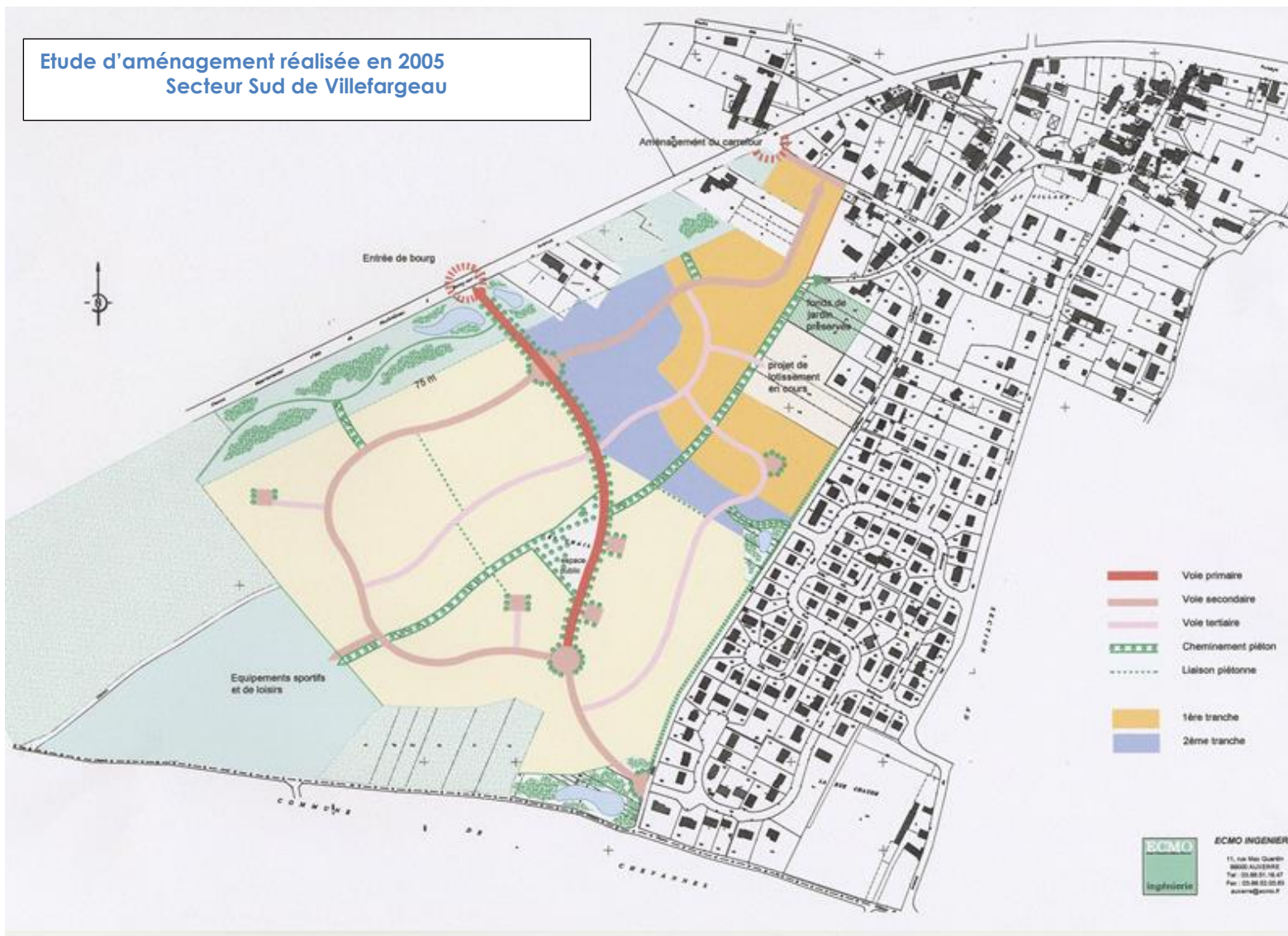
- les perceptions depuis la R.D. 965 et la marge de recul de 75 mètres issue du classement en tant que voie à grande circulation.
- Le lotissement existant sur la limite Est.
- Les chemins ruraux et des liaisons piétonnes existantes en direction du bourg.
- La ligne de crête qui divise le terrain dans deux directions :
  - une première en direction de la R.D. 965 avec un boisement en fond de perspective.
  - une deuxième avec une ouverture visuelle sur le versant opposé du ru de Baulche.
- La percée visuelle depuis la R.D. 158.

Les intentions et organisations se sont orientées vers :

- une cohérence architecturale avec l'urbanisation existante.
- une organisation du maillage viaire avec une hiérarchisation des voies à créer : traitement différent du profil en travers en fonction de son rôle
- une articulation et un traitement des liaisons avec la voirie existante.
- la création d'un accès depuis la R.D. 965 avec valorisation de l'entrée de bourg.
- un respect des liaisons piétonnes existantes.
- une création d'espaces publics et de zones réservées aux équipements en fonction des besoins de la commune.
- un renforcement de la trame végétale au niveau des liaisons piétonnes conservées pour atténuer l'impact visuel du projet.
- la création d'un espace tampon planté dans la marge de recul de 75 m pour protéger la zone d'habitation.
- **l'ouverture vers les quartiers voisins :**
  - o les espaces publics doivent être traités avec soin au niveau des zones de transition avec les autres quartiers.
  - o De plus, sachant que l'actuel urbanisation se dessert uniquement par la rue du Château d'eau, la continuité de ce nouveau quartier nécessite de répartir les flux automobiles et de le relier aux quartiers Est du Bourg. Aussi, la nécessaire couture viaire avec la rue du Manoir pour rejoindre l'avenue Val de Baulche menant au bourg a semblé évidente et cohérente.

## 1.2. Le Schéma d'aménagement global retenu en 2005

Ce schéma constitue l'armature à long terme à partir de laquelle ce nouveau quartier a été construit et qui constitue le guide pour l'aménagement des « Chailleux ».



## 2. Zone AU « Le Clos Saint-Jean »

---

### 2.1. Les circulations et stationnements

---

☞ **L'aménagement de la zone se réalisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.**

Cette zone est actuellement desservie par trois voies :

- l'allée des Chailleux au Sud,
- l'allée Camille Pissaro au Nord,
- la rue du petit Bois à l'Est

Au regard de cette situation, le projet envisage :

- un accès à partir de la rue Camille Pissaro.
- Deux accès sur l'allée des Chailleux.

Les accès routiers (hors mode doux) non mentionnés au plan d'aménagement sont interdits quel que soit leur nature.

La zone comprendra des stationnements sur le domaine public afin de ne pas empiéter sur l'espace accordé au piéton. Le stationnement devra répondre au nombre de logements présents et être dispersé sur tout le secteur.

### 2.2. Les cheminements piétonniers

---

La nouvelle voirie s'accompagnera d'un cheminement piétonnier.

En outre, un cheminement piéton sera réalisé pour relier cette opération d'aménagement à la rue du Petit Bois comme cela est indiqué sur le schéma de l'OAP.

### 2.3. La gestion des eaux pluviales

---

Afin de réguler l'évacuation des eaux pluviales, les aménagements nécessaires de gestion devront être envisagés et proportionnés à l'opération.

### 2.4. La densité

---

Il est attendu sur ce projet une densité en compatibilité avec le Plan Local de l'Habitat et en cohérence avec la typologie observée sur ce quartier.

### III. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE ZONAGE

Les différentes zones proposées ont été définies en prenant en compte les caractéristiques de la commune (paysages, habitat de qualité, cônes de vues...) et des obligations législatives issues des lois Grenelle, ALUR et des différents décrets d'application. Ces zones traduisent également d'un point de vue réglementaire la stratégie et les choix d'aménagement et de développement de la commune.

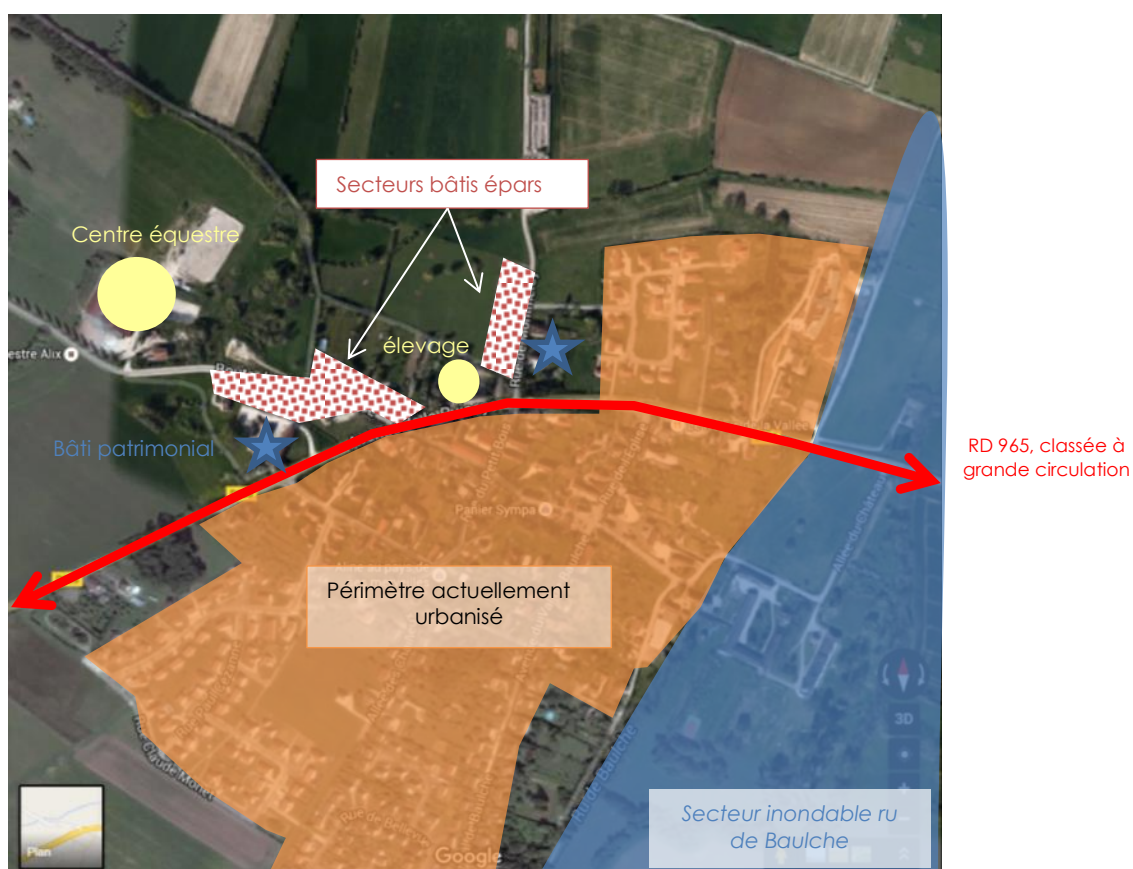
#### 1. La zone U

##### 1.1. Le bourg

Cette zone correspond au bourg de Villefargeau et aux hameaux qui se sont développés sur le territoire communal. Elle comprend **une zone UA** (centre ancien de Villefargeau) et **une zone UB** correspondant aux tissus pavillonnaires du bourg et aux hameaux des Bruyères et des Trois Fontaines.

Le développement du bourg a été organisé pour tenir compte de plusieurs éléments contraignants qui le ceignent :

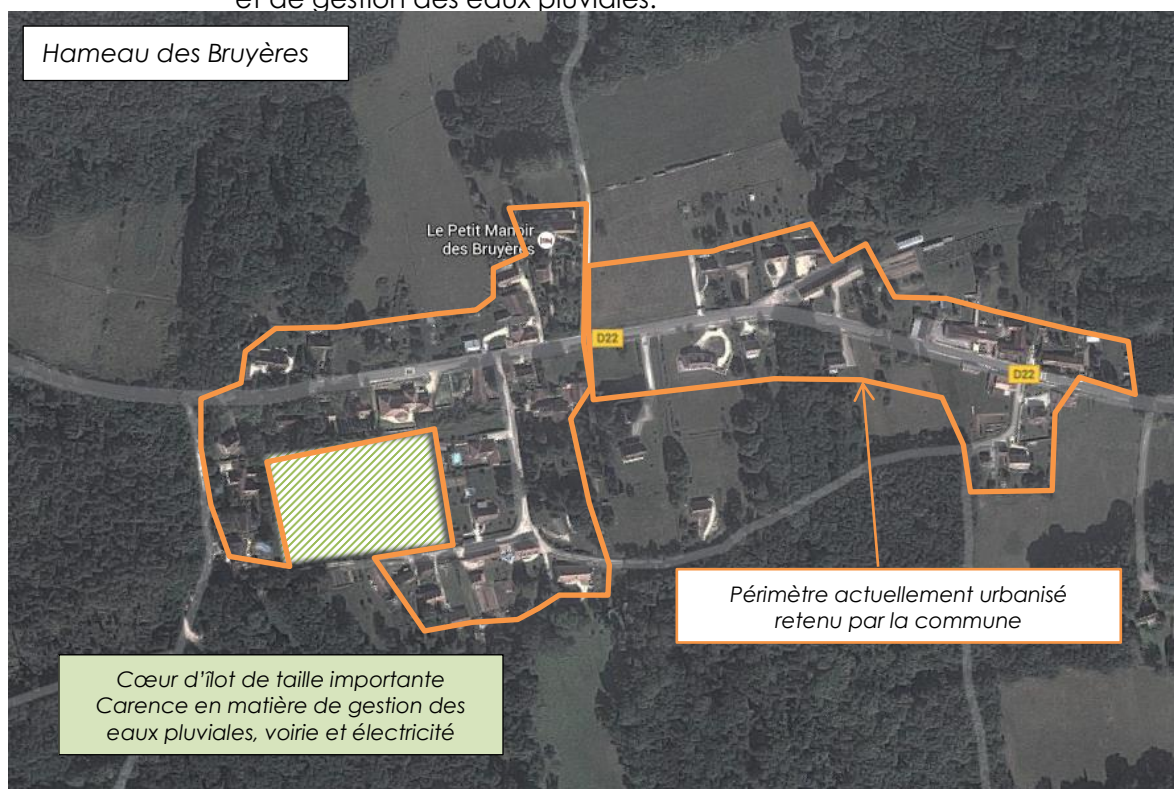
- La RD 965, route classée à grande circulation, qui représente des inconvénients en termes de sécurité. La commune a privilégiée le développement au Sud de la RD 965 pour limiter les déplacements automobiles et/ou piétons entre le Nord et le Sud du village.
- La zone inondable du ru de Baulche,
- L'existence d'élevages à proximité d'entité bâties peu développées,
- D'anciennes fermes aux caractéristiques patrimoniales à conserver.



## 1.2. Les hameaux

Pour les hameaux, aucune extension ne sera permise et la densification a été strictement limitée au regard de la carence en matière d'équipements publics (eaux pluviales, électricité, voirie). L'objectif étant de favoriser l'installation des nouveaux ménages dans le bourg, à proximité des équipements et des services :

- **« Les Bruyères »** : ce hameau présente un tissu bâti déstructuré. En effet, l'urbanisation s'est réalisée au coup par coup le long de la RD n° 22 sans cohérence et de surcroît dans un hameau situé à plus de 5 kms du bourg et des équipements (écoles, commerces). Ce constat est le résultat de l'ancienne zone NB du Plan d'occupation des Sols qui autorisait, selon la capacité des réseaux existants, à construire. Aujourd'hui, au regard du projet communal et des objectifs des politiques nationales visant à favoriser le développement des centralités urbaines, la commune a souhaité stopper le développement de ce hameau. Les deux entités construites seront maintenues en zone constructibles laissant malgré tout quelques capacités de densification résiduelles. Ce choix de zonage résulte donc de plusieurs facteurs :
  - Prendre en compte les politiques nationales en matière d'urbanisme.
  - Développer de manière préférentielle le bourg.
  - Limiter la constructibilité des hameaux.
  - Prendre en compte la carence en matière de réseaux électrique, de voirie et de gestion des eaux pluviales.



Concernant le hameau des Bruyères, la question de le densifier afin de lui redonner une structure plus dense a été évoquée. Toutefois, les contraintes en matière de réseaux et les objectifs de développement affichés, n'ont pas permis d'entériner une densification importante du de ce secteur.

Enfin, les constructions implantées en retrait de la RD 22, qui ne participent pas au contexte bâti de la voie et à la structure urbaine du hameau, ne sont pas incluses dans la zone constructible.

- **« Les Trois Fontaines »** : ce hameau est de taille très réduite. L'urbanisation s'est réalisée le long d'une seule voie et présente une dizaine de maisons. Il ne contient plus de possibilité de nouvelles habitations.

## 2. Le secteur UBe

---

Ce secteur comporte les équipements d'intérêt général situés en dehors de l'emprise urbaine du bourg. Il s'agit notamment :

- Du secteur du stade.
- Du site de la Société de Protection des Animaux.
- Du cimetière.
- De la maison de retraite.

## 3. La zone UE

---

Cette zone est destinée à recevoir des établissements industriels ou commerciaux, des entreprises artisanales, des entrepôts et des bureaux. Elle comprend les secteurs d'activités existants situés aux lieux-dits « Buisson des Caves », « La Bergerie » et « La Folie Mérat ».

Elle comprend un secteur UEa dans lequel des dispositions particulières ont été édictées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont admis dans toute la zone.

## 4. Les zones A Urbaniser

---

En vertu de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zones à urbaniser, dites AU, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le Code de l'urbanisme distingue deux catégories selon que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement, existants à la périphérie immédiate de la zone, ont ou n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone :

- les zones 1AU sont destinées à être urbanisées à court terme, dans la mesure où les conditions de réalisation de tous les équipements nécessaires sont assurées.
- Les zones 2AU regroupant les secteurs non, ou insuffisamment, équipés, destinés à accueillir à moyen ou long terme les projets sous forme d'extensions futures de la commune. L'ouverture à l'urbanisation de ces zones se fera dans le cadre d'une procédure de modification ou de révision du PLU.

La commune de Villefargeau a défini uniquement des zones AU à vocation d'habitat.

Ces zones proches des équipements structurants, sont réservées à une urbanisation future destinée principalement aux habitations et à leurs équipements d'accompagnement. Les constructions à usage d'activités compatibles avec le voisinage peuvent y être admises. La commune a définie deux zones AU à vocation d'habitat :

- Un cœur d'îlot « Le Clos Saint-Jean ».
- Une zone de développement « les Chailleux » qui s'insère dans une étude plus globale réalisée en 2005 et qui constitue la continuité du secteur déjà réalisé au Sud du Bourg.

Ces secteurs font l'objet de schémas d'aménagement figurant dans les **"Orientations d'Aménagement et de Programmation "** du PLU qui serviront de référence à l'urbanisation de ce secteur.

## 5. La zone A

---

Elle est constituée par les parties du territoire communal réservées aux activités agricoles qu'il convient de protéger de l'urbanisation pour ne pas y porter atteinte. Elle comporte un certain nombre de bâtiments, isolés ou groupés, destinés à l'exploitation agricole.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Elle comporte :

- Un secteur Ae spécifiquement réservé aux constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- un secteur Ap dans lequel toutes les constructions et installations de quelque nature que ce soit sont interdites.
- Un secteur Az dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises, mais contrôlées.

Seule une ferme (habitation et stockage de matériel) a été incluse dans la zone U du bourg puisque qu'elle est entièrement intégrée au tissu urbain existant.

## 6. La zone N

---

La zone N est une zone naturelle et forestière, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, qu'il y a lieu de protéger en raison de la qualité de ses sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère naturel. Dans cette zone, très peu de droits à bâtir sont admis sauf lorsqu'ils sont liés à des constructions et installations d'intérêt général où à l'occupation habituelle du secteur (stockage de bois etc..).

Elle comporte des secteurs dans lesquels la constructibilité est admise et encadrée :

- un secteur Na, délimité sur le secteur de la Folie Mérat, de taille et de capacité limitées, dans lequel les nouvelles constructions à usage d'habitation sont admises.
- Un secteur Nb, de taille et de capacité limitées, qui autorise le développement d'une activité existante liée au tourisme. Il comprend un sous-secteur Nbi inclus dans les espaces potentiellement inondables du ru de Baulche (dépendances du château).
- Un secteur Nc dans lequel seuls les abris pour animaux sont admis.
- Un secteur Ni qui correspond aux espaces potentiellement inondables aux abords du ru de Baulche et dans lequel seules les constructions d'intérêt général peuvent être admises sous conditions.
- Un secteur Np dans lequel seules les constructions d'intérêt général peuvent être admises sous conditions. Il correspond à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique « Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault », aux réservoirs de biodiversité ainsi qu'aux étangs.
- Un secteur Nz dans lequel seules les extensions et les annexes aux constructions à usage d'habitat existantes sont admises.

## 7. Synthèse des surfaces du zonage

---

La surface de la commune est d'environ 1408,4 ha et le zonage se répartit comme suit :

Zones	ha	Secteurs en ha
<b>UA</b>	8,9	/
<b>UB</b>	50	Dont : - UBe : 3,7
<b>UE</b>	4,8	Dont : - UEa: 2,4
<b>AU</b>	8,5	/
<b>N</b>	830,6	Dont : - Na : 0,3 - Nb : 0,4 - Nc : 0,1 - Nbi: 0,5 - Np : 715 - Nz : 6,5 - Ni : 58,2
<b>A</b>	505,5	Dont : - Ae : 0,1 - Ap : 4,9 - Az : 0,4



## 8. Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41

---

L'emplacement réservé permet aux collectivités et services publics de préserver la localisation d'un futur équipement d'intérêt public.

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé :

- Entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu.
- N'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire en conserve la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Ces emplacements sont inscrits au plan afin de permettre un certain nombre de réalisations :

- Un emplacement est prévu le long de la RD 965 pour marquer la volonté de la commune de réaliser une partie de l'espace paysager envisagé dans le cadre de l'aménagement global du secteur « Les Chailleux ».
- Un deuxième emplacement est envisagé pour la réalisation d'un système de gestion des eaux pluviales associé à un espace public au Sud de la zone d'aménagement des Chailleux.
- Enfin, un troisième emplacement est envisagé à l'entrée Est du bourg de Villefargeau par la RD 965 afin de réaliser un espace végétalisé permettant d'améliorer l'actuelle entrée de bourg dénaturée par des constructions non achevées et à l'abandon.

## 9. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

---

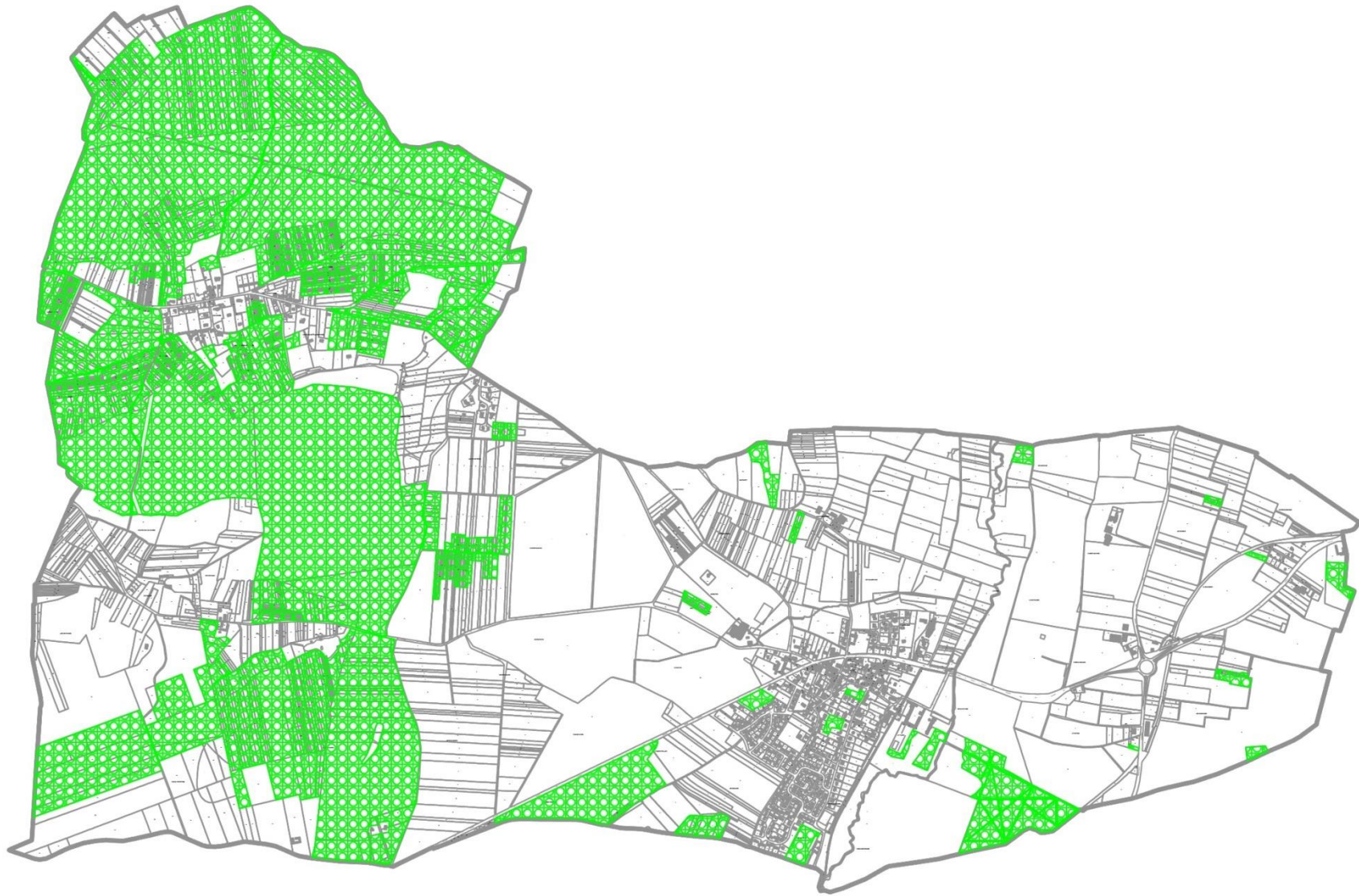
Le classement des espaces boisés a pour objectif de préserver les boisements existants jouant un rôle tant au niveau paysager qu'au niveau du maintien de la biodiversité. Ce classement interdit tout changement d'affectation des terrains et soumet à contrôle les coupes et abattages des arbres concernés conformément aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme.

Le diagnostic a souligné l'importance des boisements sur le territoire de Villefargeau sous la forme de grands massifs ou d'espaces plus réduits. L'objectif de la commune a donc été de maintenir cette diversité sur le plan paysager et écologique et répondre aux enjeux de préservation de la trame verte :

- Classement des grands massifs forestiers à l'Ouest du territoire sauf pour les bois faisant déjà l'objet d'une protection à travers un plan simple de gestion.
- Classement des espaces boisés en bordure de la RD 965 afin d'intégrer le futur quartier des Chailleux dans le paysage et de garder des lisières boisées qui accompagnent cette voie.
- Classement des bois épars à travers la plaine agricole en tant qu'éléments paysagers et de biodiversité.
- Classement d'un boisement dans le bourg en tant qu'élément de la biodiversité dite « ordinaire » ou « végétal relais ». A proximité de la place de la mairie, un espace a notamment été classé puisqu'il présente des risques d'éboulement et qu'il serait dangereux pour la population d'y autoriser de nouvelles constructions.

Plus globalement, le maintien de ces éléments, disséminés sur le territoire, sert de refuges pour la faune ainsi que de réserves en termes de biodiversité. Ces espaces permettent notamment de freiner le ruissellement des eaux de pluie.

Par conséquent, le territoire communal comprend **490,1 hectares** environ d'espaces boisés classés soit 35% de la surface du territoire communal.



## 10. Les éléments du paysage à conserver

Les articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet d'identifier et localiser les éléments du paysage naturels ou bâtis à préserver.

### EGLISE SAINT- LEGER

Eg

#### Localisation :

Rue de l'Eglise



#### Description :

L'église saint-Léger, située au cœur du bourg, est de style 17<sup>ème</sup>.

Elle se caractérise par :

- un clocher de faible hauteur et sa toiture atypique pour la région,
- une toiture en tuiles plates de pays,
- une construction en pierre calcaire.



#### Intérêt :

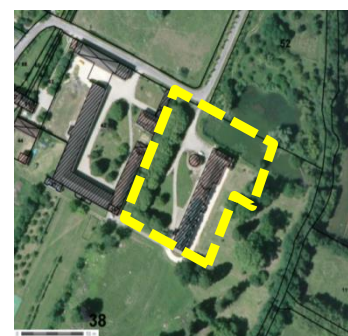
Cette architecture discrète pour une église marque cependant le centre ancien et les abords du château avec une vue intéressante depuis la rue du Moulin .

### LE CHATEAU

S1

#### Localisation :

Rue du Moulin



#### Description :

Témoin de l'histoire de Villefargeau, le château fortement remanié au 19<sup>ème</sup> siècle, demeure le monument phare de la commune.

Il se caractérise par :

- un imposant ensemble bâti R + 1 + combles et R + combles composé de deux types de construction :
- une première partie avec une imposante toiture en petites tuiles plates de pays et des lucarnes à fronton,
- une seconde partie avec toiture en ardoise avec combles à la Mansart.

- un important pigeonnier avec toiture en petites tuiles plates de pays,
- des chaînages d'angle et entourages d'ouverture en pierre de taille ou en briques,
- un portail ouvragé avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures,
- un parc arboré avec un alignement de tilleuls en face du château.



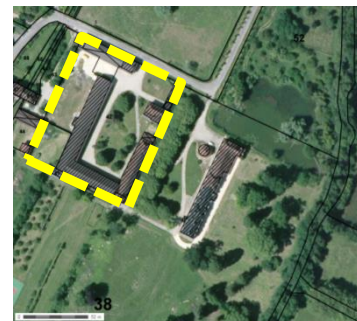
---

**Intérêt :**

Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

**Localisation :**

Rue du Moulin

**Description :**

Associé au château de Villefargeau, les communs forme un imposant ensemble bâti. Il se caractérise par :

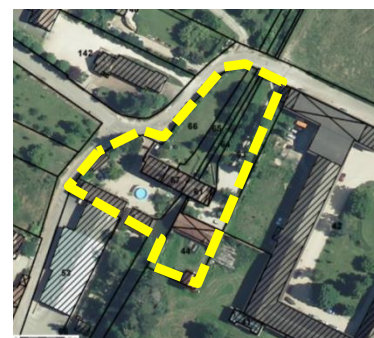
- des bâtiments de différentes hauteurs avec toitures en petites tuiles plates de pays ou en ardoises,
- d'importantes portes cochères avec entourage en briques et pierres de taille,
- un portail avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures.

**Intérêt :**

Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

**Localisation :**

Rue du Moulin

**Description :**

Implanté sur le bief du rue de Baulche et dans le prolongement des communs du château, le moulin forme un imposant ensemble bâti.

Il se caractérise par :

- des bâtiments R + combles et R +1+ combles avec toitures en petites tuiles de pays et tuiles mécaniques,
- des lucarnes pendantes sur plusieurs bâtiments,
- des ouvertures à anse de panier avec entourage en briques et pierres de taille,
- des portails avec deux piliers en pierre de taille et briques, surmontés de sculptures.



---

**Intérêt :**

Une architecture témoin de l'histoire de Villefargeau qui permet au bourg de conserver son charme et son attractivité.

**Localisation :**

Avenue du Val de Baulche

**Description :**

Un château abrité derrière des murs avec le logis principal visible depuis la voie qui passe en limite.

Il se caractérise par :

- une toiture en tuiles plates de pays avec trois lucarnes à fronton,
- un logis principal R + 1 + combles,
- une importante cheminée en briques sur le pan Sud du logis principal.

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

**Localisation :**

Avenue du Val de Baulche

**Description :**

Le portail qui permet d'accéder au château de la Villotte, rappelle ceux du château principal avec ses communs et le moulin. Il se caractérise par :

- des piliers en briques et pierre de taille avec un boule sculptée en partie haute,
- un portail métallique.

**Intérêt :**

Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie du bourg.

**Localisation :**

Avenue du Val de Baulche

**Description :**

Elément du paysage urbain qui participe à la qualité de vie du bourg. Il se caractérise par :

- une toiture en ardoise avec comble retroussé et chemin de faitage,
- une ouverture avec entourage en briques et pierre calcaire (rappel des piliers du portail).





---

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

---

**PIGONNIER****Pi****Localisation :**

Rue de Montmercy



---

**Description :**

Le pigeonnier de la ferme située rue de Montmercy témoigne de l'importance de la ferme autrefois. Il se caractérise par :

- une toiture en tuiles plates de pays avec girouette,
- des murs en pierre calcaire et pierre de taille en chaînage d'angle.



---

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

---

**PUITS****Pf****Localisation :**

Avenue de la Puisaye (à l'angle avec la rue de l'Eglise)



---

**Description :**

Puits circulaire en pierre calcaire (murs et toiture).



---

**Intérêt :**

Patrimoine rural local.

**Localisation :**

13 avenue de la Puisaye

**Description :**

Bâtiment atypique à l'architecture particulière qui marque la traversée du bourg. Il se caractérise par :

- un bâtiment R + combles,
- une toiture en tuiles mécaniques de faible pente avec trois imposantes lucarnes pendantes,
- deux portes cochères,
- des chaînages d'angle et des entourages d'ouvertures en briques et pierre de taille.

**Intérêt :**

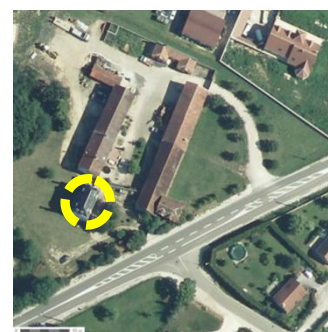
Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

## BATIMENT

## B2

**Localisation :**

13 avenue de la Puisaye

**Description :**

Propriété qui marque l'entrée urbaine du bourg. Elle se caractérise par :

- une toiture en ardoises avec deux lucarnes à fronton, d'importantes cheminées en briques et balustrade en pierre calcaire,
- un logis principal R + 1 + combles,
- un ornement de façade avec blason sculpté.



---

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

---

**MANOIR DU HAMEAU DES BRUYERES****B3****Localisation :**

18 route d'Auxerre au hameau des Bruyères



---

**Description :**

Demeure située en arrière-plan, elle se distingue par sa toiture. Elle se caractérise par :

- une imposante toiture en tuiles vernies et colorées formant des losanges,
- un bâtiment R + 1,
- des murs crépis avec des ouvertures à anse de panier.



---

**Intérêt :**

Bâtiment témoin de l'histoire de la commune.

**Localisation :**

Route d'Auxerre au niveau du n°14 (hameau des Bruyères)

**Description :**

Croix de chemin en fer forgé.

**Intérêt :**

Patrimoine religieux local.

**Localisation :**

En rive de la RD 965 en limite Est de la commune

**Description :**

Abri avec porte en plein cintre et toiture avec linéau et cheminée en briques.

**Intérêt :**

Patrimoine local.

**Localisation :**

RD 965, à l'entrée Est du bourg

**Description :**

Pont en pierre calcaire avec deux arches et garde-corps plein.

**Intérêt :**

Patrimoine locale.

**Localisation :**

A l'angle de la rue du Château d'Eau et de la rue Henri Matisse

**Description :**

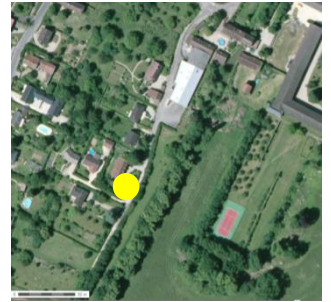
Chêne d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

**Localisation :**

8 allée des Grands Regains

**Description :**

Tilleul d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

**Localisation :**

8 allée des Grands Regains

**Description :**

Tilleul d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, cet arbre participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.

**Localisation :**

Les Bruyères, le long de la RD 22

**Description :**

Châtigniers d'un port et d'une envergure remarquables.

**Intérêt :**

Patrimoine végétal de la commune, ces châtaigniers accompagnent la route départementale et participent à l'ambiance au maintien d'un cadre naturel rural sur le hameau des Bruyères.

**Localisation :**

Allée du Château

**Description :**

Alignement d'arbres qui relie la RD 965 à l'entrée du château de Villefargeau.

**Intérêt :**


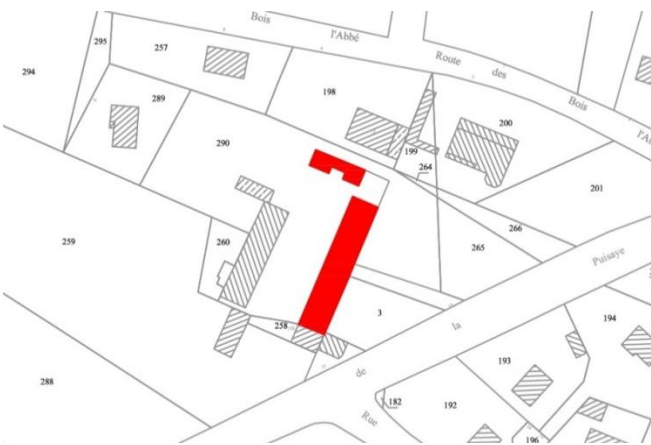
Patrimoine végétal de la commune, cet alignement participe à l'ambiance et au cadre de vie de qualité de Villefargeau.




## 11. Le changement de destination des bâtiments en zones agricole et naturelle

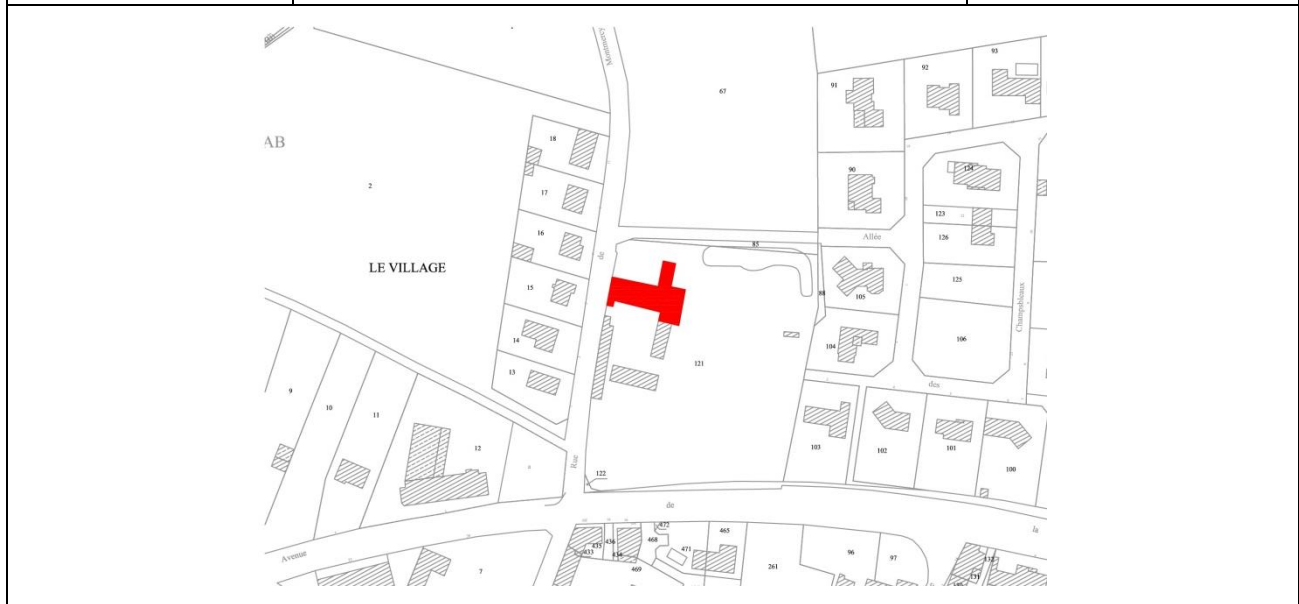
La promulgation de la loi ALUR en mars 2014 suivie par la promulgation de la LAAF (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) en octobre 2014 a apporté des dispositions plus restrictives concernant le bâti épars des espaces naturels. Aussi, alors que l'extension de l'habitat devient limitée, le changement de destination devient impossible sauf création de secteurs spécifiques soumis à l'avis de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers) ou par l'identification précise des bâtiments pouvant faire l'objet d'un tel changement.

La commune de Villefargeau a opté pour l'identification des bâtiments pouvant fait l'objet d'un changement de destination sur deux propriétés : l'une rue de Montmercy et la seconde rue des Bois l'Abbé.

<b>Descriptif des bâtiments rue des Bois l'Abbé</b>		
Localisation	<b>Parcelle AC n° 290</b> , desservie par la route des Bois l'abbé et située en rive de la RD 965.	
Descriptif du bâtiment agricole	<p><b>Bâtiment en deux parties :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- partie Sud, bâtiment traditionnel en pierres, couverture en petites tuiles plates de pays et ouvertures peu nombreuses avec entourage en briques sur la façade arrière.</li> <li>- partie Nord, bâtiment plus récent avec soubassement en pierre, poteau en bois, remplissage en briques et parpaings, couverture en tuiles mécaniques et quasi absence d'ouverture sur la façade arrière.</li> </ul>	
Descriptif de la dépendance	Pas de descriptif	Pas de photo
		

## Descriptif des bâtiments rue de Montmercy

Localisation	<b>Parcelle AB n° 121</b> , desservie par la rue de Montmercy.	
Descriptif de la dépendance	<p><b>Ancien bâtiment agricole</b> en pierres et couverture en petites tuiles plates de pays. Présence de plusieurs portes charretière, ouvertures avec entourage en pierre de taille ainsi qu'au niveau de chaînages d'angles et des chaînages verticaux.</p>	



## IV. CHOIX RETENUS POUR LE REGLEMENT

### 1. Les dispositions communes

<b>Article 3 – Desserte et accès aux voies publiques</b>	<p>Cet article concerne les accès privés qui devront desservir les parcelles destinées à recevoir des constructions et les voiries réalisées sur les parcelles pour accéder aux constructions ou aux parkings.</p> <p>Il est rappelé que pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie carrossable et en bon état. Cela est <b>indispensable pour des raisons de qualité de vie, de sécurité et de fonctionnement des services publics.</b></p>
<b>Article 4 – Desserte par les réseaux publics</b>	<p>Cet article fixe les obligations qui sont imposées aux constructeurs en matière de desserte des constructions par les différents réseaux.</p> <p><u>Eau potable</u> : <b>pour des raisons de santé</b>, il est rappelé que toutes les constructions qui nécessitent une alimentation en eau, doivent être raccordées au réseau public.</p> <p>Toutefois pour les constructions à destination d'activités, cette obligation ne s'applique que si le réseau est susceptible de répondre à la demande des entreprises qui s'implanteront. Il s'agit ici d'éviter qu'une entreprise, grosse consommatrice d'eau, ne vienne perturber la distribution en eau de la commune.</p> <p><u>Assainissement eaux usées</u>: <b>pour des raisons d'hygiène et de protection des eaux souterraines notamment</b>, toutes les constructions qui génèrent des eaux usées, doivent être raccordées au réseau collectif lorsqu'un tel aménagement est possible. Lorsque le réseau collectif n'existe pas, le règlement impose la réalisation de dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.</p> <p>Des obligations ont également édictées pour les rejets des eaux industrielles ou agricoles nécessitant des traitements particuliers.</p>
<b>Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</b>	<p>L'intérêt de réglementer ce chapitre n'a pas été jugé opportun.</p>

<p><b>Article 12 – Stationnement</b></p>	<p><b>Afin de ne pas encombrer l'espace public qui n'a pour vocation de gérer le stationnement privé</b>, lors de toute opération de construction ou de transformation de locaux, il devra être réalisé des aires de stationnement dont les caractéristiques et les normes doivent correspondre à la destination des constructions présentes dans chaque zone. Il est précisé plus particulièrement pour l'habitat que le nombre de places de stationnement dépend de la surface de plancher développée par tranche de 60 m<sup>2</sup>. En effet, d'après une étude de décembre 2010, effectuée par le Commissariat Général du Développement Durable, en espace à dominante rurale et dans les communes multi-polarisées, le nombre moyen de voiture par ménage oscille entre 1,4 et 1,6.</p> <p>Conformément à la législation en vigueur, le règlement n'impose pas la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• De logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat ;</li> <li>• Des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;</li> <li>• Des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.</li> </ul> <p>En zone UB, une règle spécifique a été édictée pour les constructions à usage de commerces notamment pour que les places de stationnement suffisantes soient prévues aux abords de la RD 965.</p>
<p><b>Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations.</b></p>	<p>Afin de <b>conserver au maximum les arbres jouant un rôle tant sur le plan paysager que dans le domaine de la biodiversité</b>, il est imposé de respecter les plus beaux sujets et de conserver au maximum les arbres existants.</p> <p>Cet article permet également d'imposer des mesures compensatoires pour les éléments du paysage à conserver lorsque ces derniers doivent faire l'objet de destruction. <b>Il s'agit ainsi de donner de la souplesse au pétitionnaire</b> (abattre un arbre en train de mourir ou qui menace une construction) <b>tout maintenant certaines caractéristiques de l'élément</b> (la nature de l'espèce, la localisation etc..).</p> <p>Sur la question des aires de stationnement, un minimum d'arbres est imposé afin de limiter l'imperméabilisation des espaces publics et de favoriser la biodiversité « ordinaire ». Il en est de même pour les espaces libres de toute construction.</p> <p>Enfin, afin de favoriser l'évacuation des eaux pluviales et lutter contre une imperméabilisation excessive des sols, un coefficient de biotope est instauré et proportionné aux enjeux des différentes zones.</p>

<p><b>Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations, et aménagements, en matière de performance énergétique et environnementale</b></p>	<p>La commune souhaite, certes, encourager la mise en place de techniques en rapport avec la performance énergétique, type panneaux solaires, <b>mais elle souhaite que cela se fasse dans un bon souci d'intégration des bâtiments pour ne pas dénaturer les caractéristiques architecturales du bâti.</b> Ainsi, les panneaux solaires devront, par exemple, être intégrés à la toiture et non pas poser en sur-toiture, ou ils devront suivre la pente de la toiture et non pas comporter une pente différente etc...</p>
<p><b>Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.</b></p>	<p>Il est uniquement rappelé que lors de travaux sous chaussée, le passage de gaines d'attente doit être anticipé pour favoriser le déploiement de la fibre optique.</p>

## 2. Les règles particulières

Pour les articles 1, 2, 5, 6, 7, 9, 10 et 11, des règles particulières sont prévues dans chaque zone. Elles tiennent compte de la forme urbaine de chaque secteur, des besoins liés à l'occupation des sols autorisée, et à la mise en œuvre de la volonté d'une évolution du tissu urbain harmonieuse et respectueuse de l'environnement.

### ↳ Articles 1 et 2 « Destination générale des sols »

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement de la commune, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 soumet certaines occupations et utilisations du sol à des conditions particulières fondées sur des critères objectifs :

- salubrité et sécurité publique,
- préservation du patrimoine,
- urbanistiques.

**Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est admise dans la zone concernée.**

<p><i>Les zones Urbaines et A Urbaniser à vocation résidentielle</i></p>	<p><u>Les zones urbaines et à urbaniser</u> ont essentiellement vocation à accueillir de l'habitat, du commerce, des services et des équipements publics.</p> <p>Dès lors, le règlement interdit les constructions et installations qui, en raison de leur aspect ou de leurs conditions de fonctionnement, <b>risqueraient de porter atteinte au caractère urbain de la zone</b> (dépôts de matériaux, garages collectifs de caravane, carrières, entrepôts, dépôts de véhicules) et celles qui de par leur nature, leur importance ou leur aspect seraient <b>incompatibles avec la sécurité et la salubrité</b> (construction et installation à usage industriel par exemple). Toutefois, la présence d'une ferme dans le bourg a conduit la commune à autoriser l'extension de ce type d'activité sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité publiques.</p> <p>En zones UB et AU, les sous-sols sont interdits au regard de la nature du sol et des risques de remontées de nappes. .</p> <p>Un secteur UBe dédié spécifiquement aux constructions d'intérêt général est créé (stade, la maison de retraite etc...) afin de figer la destination actuelle des espaces concernés.</p> <p>Les zones AU sont urbanisables sous conditions que leur aménagement se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone ce afin <b>de permettre un aménagement progressif des secteurs au fur et à mesure des besoins et des cessions foncières.</b></p> <p>↳ Ces zones sont ainsi reconnues par le PLU comme <b>étant l'espace privilégié pour développer les fonctions résidentielles tout en encourageant une diversification des fonctions économiques.</b></p>
--	---

<p><b>Les zones urbaines à vocation d'activités</b></p>	<p>Ces zones sont reconnues par le PLU comme <b>étant l'espace privilégié pour développer les fonctions économiques.</b></p> <p>L'habitat sera lié à la nécessité de l'entreprise.</p>
<p><b>Les zones Naturelles et Agricoles</b></p>	<p><b>Le règlement a pour objectif de limiter fortement la construction afin de préserver et gérer les ressources naturelles</b></p> <p><u>Le règlement de la zone N</u> pose le principe d'inconstructibilité afin de préserver et de sauvegarder le caractère naturel des sites et paysages. Ainsi, plusieurs secteurs sont définis :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>un secteur Ni</u> qui correspond aux espaces potentiellement inondables aux abords du ru de Baulche.</li> <li>- <u>Un secteur Np</u> correspondant à la Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique « Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault » dans lequel aucune construction ou installation de quelque nature que ce soit n'est autorisée. Elle correspond également aux espaces d'étangs à préserver et aux continuités écologiques identifiées.</li> </ul> <p><u>La vocation de la zone A</u> est précisément définie au Code de l'urbanisme qui précise que « <i>les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole peuvent être seules autorisées en zone A</i> ». Le règlement du PLU suit donc cette obligation.</p> <p>De la même manière qu'en zone N, la constructibilité est encadrée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Un secteur Ae réservé aux équipements d'intérêt général.</li> <li>▸ Un secteur Ap a été défini aux abords de la RD 965 afin d'interdire toute construction, même agricole, dans le futur espace paysager prévu à ses abords.</li> </ul> <p><b>Le PLU fait de plus application, en zone agricole et naturelle, :</b></p> <p><b>1°/ Des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme</b> permettant de délimiter la zone d'implantation des constructions à usage d'habitation pouvant faire l'objet d'extensions ou d'annexes. La commune identifie ces secteurs par un indice « z ».</p> <p><b>2°/ Des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme</b> qui permet de délimiter <b>à titre exceptionnel</b>, après avis de la CDPENAF (en zone agricole) et/ou CDNPS (en zone naturelle) des « <i>des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.</i> »</p> <p>La commune identifie ces secteurs par des indices « a et b » dans lequel de nouvelles constructions à usage d'habitation sont</p>

	<p>admises (indice « a ») ou à usage de tourisme (indice « b »).</p> <p>3°/ <b>Des dispositions de l'article L.151-11-2° du Code de l'urbanisme</b> permettant d'identifier des bâtiments (anciennes granges) afin d'assurer leur changement de destination à usage d'habitation (ex : gîte), d'artisanat, de bureaux ou de commerces.</p>
<p><i>Pour l'ensemble des zones</i></p>	<p>Lorsque des éléments du paysage naturel ou bâtis ont été identifiés et préservés, les mesures de protection ou de compensation sont précisées en annexe du règlement.</p>



## ↳ Articles 6, 7, 9 et 10 « Les règles morphologiques »

Les dispositions de l'article 6 permettent de traduire le rapport du bâti à la rue et aux espaces publics, celles de l'article 7 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. L'harmonie, entre les nouvelles constructions et le tissu urbain existant, est recherchée ; l'implantation des constructions se définit selon l'environnement bâti du projet. Les articles 9 et 10 définissent respectivement l'emprise au sol, la hauteur des constructions et la densité. C'est à partir du cumul de ces trois règles qu'est défini le volume « enveloppe » à l'intérieur duquel la construction doit s'inscrire.

Les zones	La règle	Les justifications
<b>Les zones urbaines et à urbaniser</b>		
<b>UA, UB et AU</b>	<u>Article 6</u> : Implantation à l'alignement ou reproduction d'un alignement (mur + construction) sauf en zone UB	<p>Il s'agit de conserver un front bâti minéral caractéristique du tissu ancien de Villefargeau. Toutefois, lorsque l'alignement est réalisé, le retrait est admis sans toutefois dépasser 6 mètres afin de rester en cohérence avec le caractère traditionnel du centre ancien.</p> <p>Dans les zones UB et AU, au tissu pavillonnaire plus lâche, l'implantation en retrait est admise.</p> <p>En bordure de la RD 965, les constructions et installations doivent être édifiées à 10 mètres au moins de l'alignement de la voie afin de limiter l'implantation de l'habitat à ses abords.</p>
	<u>Article 7</u> : Implantation en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres.	<p>Au vu de l'étroitesse des parcelles, il s'agit de laisser le plus de souplesse possible au pétitionnaire pour son implantation. Cette souplesse encourage la densification. Le retrait minimal de 3 mètres permet, lorsqu'il y a retrait, que ce dernier ne constitue pas un reliquat impossible à entretenir et générateur de conflits. Il permet par ailleurs d'assurer un accès à l'arrière de la parcelle.</p> <p>Pour les zones UB et AU, l'implantation en limite est autorisée sous condition de hauteur de la construction. L'objectif est de limiter les risques de vues directes sur les jardins ou les effets d'ombre portée sur les parcelles voisines (sources de conflits de voisinage).</p>
	<u>Article 9</u> : emprise au sol de 30% en UB et AU sauf pour la zone UA (aucune emprise maximale)	L'emprise au sol est limitée en zone pavillonnaire afin de laisser des espaces de respiration nécessaire pour l'écoulement des eaux pluviales mais également pour favoriser le maintien de la biodiversité ordinaire (jardins, fleurissement)

		etc...) et conserver la typologie bâti du quartier.
	<p><u>Article 10 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ La hauteur est limitée à 10 mètres en UA et à 8 mètres en zones UB et AU</li> <li>▸ Toiture terrasse = 6 mètres</li> </ul>	<p>Cette hauteur permet de réaliser des constructions en R+1+combles, comme le sont les maisons de maîtres du XIX<sup>e</sup> ou du début du XX<sup>e</sup> siècle.</p> <p>En secteurs pavillonnaires, cette hauteur est diminuée à 8 mètres mais laisse des possibilités R+combles. Enfin, afin de ne pas s'opposer aux constructions d'architecture moderne en toiture terrasse mais tout en souhaitant limiter leur impact dans le paysage, la hauteur de ce type de construction est limité à 6 mètres.</p>
	<p><b><u>Conclusion :</u> ces règles cumulées permettent de recréer le tissu caractéristique des entités bâties de Villefargeau</b></p>	
<b>UE</b>	<p><u>Article 6 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ retrait par rapport à l'alignement imposé de 10 mètres. Seuls les postes de gardiennage peuvent être implantés à l'alignement.</li> <li>▸ Zone d'implantation spécifique en secteur UEa.</li> </ul>	<p>Pour des questions de sécurité, il s'agit d'imposer volontairement un retrait. Ce retrait minimal permet de créer des espaces végétalisés voire fonctionnels en rapport avec l'activité développée : parkings, stationnements poids lourds pour les livraisons, espaces verts/ végétalisés etc... Il limite les nuisances sonores et permet d'aménager des zones d'attentes pour les véhicules.</p> <p>Pour le secteur UEa, il s'agit d'une disposition issue de la révision simplifiée du POS qui avait été engagée par la commune pour un projet d'extension de l'entreprise en place.</p>
	<p><u>Article 7 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ une implantation de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.</li> <li>▸ Zone d'implantation en secteur UEa</li> </ul>	<p>Toujours dans cette logique de sécurisation et d'aménagement des abords, un retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives est imposé et une disposition spécifique est adopté pour le secteur UEa.</p>
	<p><u>Article 9 :</u> Une emprise au sol de 50%.</p>	<p>Il s'agit de développer une densité équilibrée en limitant un minimum l'imperméabilisation des sols.</p>
	<p><u>Article 10 :</u> La hauteur est limitée à 10 mètres.</p>	<p>Il s'agit de permettre l'implantation de bâtiments n'ayant pas une hauteur trop importante au regard de l'implantation de ces petites unités économiques aux abords d'axes structurants.</p>

**Conclusion : ces règles permettent une grande souplesse aux entrepreneurs sur le territoire tout en limitant au possible les risques de nuisances sur les autres usages existants.**

### Les zones agricoles et naturelles

#### Article 6 :

- retrait de 15 mètres pour les constructions liées et nécessaires à une activité agricole.
- Alignement ou retrait lorsque ce dernier est réalisé par une clôture en Az et Ae.
- Prise en compte des prescriptions aux abords des routes départementales (RD148 et RD 965).

En zone Agricole, afin de s'assurer de la sécurisation des sorties des engins agricoles mais aussi parce que les surfaces sont importantes, un retrait de 15 mètres est imposé.

Pour les secteurs Az et Ae, compte-tenu des caractéristiques du bâti existant, le maintien du front bâti est attendu.

Pour les secteurs Nz, Na, Nb et Nc, le choix est laissé entre l'alignement ou le retrait au même titre que les zones pavillonnaires.

En outre, des règles plus souples sont définies pour les stations de pompage, les constructions d'intérêt général telles que les transformateurs électriques ou les réserves incendie, les constructions de petite dimensions, les piscines ou les ouvrages enterrés.

Enfin, des dispositions particulières ont été notamment définies aux abords de la RD 965 et la RD 158 pour limiter les implantations aux abords de ces axes générateurs de nuisances.

#### Article 7 :

- Implantation en limite séparative ou avec un retrait minimal de 3 mètres en secteurs Az, Nz, Na, Nb et Nc.
- Une distance minimale de 5 mètres pour les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, distance portée à 15 mètres lorsque cette limite sépare la zone agricole d'une zone d'habitat.

Compte-tenu du caractère des secteurs Az, Nz, Na, Nb et Nc, le choix sera laissé entre une implantation en limite séparative ou en retrait.

En zone A, pour limiter les conflits d'usages et parce que les bâtiments agricoles sont de plus grandes hauteurs que les constructions à usage d'habitation, les distances par rapport aux limites séparatives sont plus importantes.

Enfin, des règles plus souples sont définies pour les constructions d'intérêt général telles que les transformateurs électriques ou les réserves incendie, les constructions de petite dimensions, les piscines ou les ouvrages enterrés.

<p><u>Article 9 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Une emprise au sol de 20% en secteurs Az, Nz, Na et Nc.</li> <li>▸ Une emprise au sol de 10% en secteur Nb.</li> </ul>	<p>Les secteurs Az, Nz, Na et Nc sont définis comme étant des secteurs dans lesquels la constructibilité est limitée. Ainsi, au-delà d'un zonage relativement strict, le contenu du secteur est limité par une emprise au sol de 20% maximum.</p> <p>En secteur Nb, au vu de la taille de la propriété bâtie, mais tout en ne voulant pas freiner le développement de ce site touristique, la commune a retenu une emprise au sol plus faible compatible avec les enjeux du site du château.</p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▸ Pour les constructions à usage d'habitat : 8 mètres maximum dans le cas des toitures à pans et 6 mètres dans le cas des toitures terrasse.</li> <li>▸ Pour les bâtiments agricoles, 12 mètres avec dérogation possible.</li> </ul>	<p>Afin de préserver une certaine homogénéité des constructions à usage d'habitat dans les espaces agricoles et naturels, la hauteur maximale est fixée à 8 mètres comme dans le reste de la zone pavillonnaire.</p> <p>Cependant, pour les bâtiments agricoles, souvent de grande hauteur, cette hauteur est fixée à 12 mètres. Conscient que cette hauteur peut représenter un frein pour l'installation de structures agricoles ou d'intérêt général de plus grande hauteur, ces 12 mètres peuvent être dépassée sous réserve de conditions d'aspect.</p>
<p><b>Conclusion : ces règles permettent de préserver la nature agricole ou naturelle des espaces et les caractéristiques du tissu épars où l'on retrouve des implantations plus libres du fait de plus grands espaces. On constatera néanmoins que les hauteurs des constructions, hormis agricoles, sont limitées afin de limiter les co-visibilités dans le plateau agricole.</b></p>	

Dans le cas de ces règles, des adaptations sont autorisées exceptionnellement permettant de déroger aux principes énoncés, notamment pour l'extension des constructions existantes, non implantées suivant le principe général ou lorsque la situation des constructions existantes ou la configuration du terrain ne le permettent pas. L'objectif étant de ne pas bloquer des projets d'aménagement de constructions existantes sans toutefois aggraver la non-conformité.

De même, dans le cas des implantations, les constructions nécessaires aux services publics ou de faible surface auront plus de flexibilité dans leur implantation. En effet, ce type de construction peut nécessiter la proximité des voies (transformateur, antenne relais etc) ou engendrer peu d'impacts visuels compte tenu de leur faible hauteur (abris de jardin etc.).

## ↳ Article 11 : Aspect extérieur des constructions

Cet article régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des bâtiments nouveaux à l'environnement urbain ou naturel ou d'un respect de l'existant dans le cas d'extensions ou de modifications. Il peut aussi donner des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans l'ensemble des zones, le PLU préserve la qualité architecturale et l'ambiance urbaine par une architecture respectueuse et compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Cela se traduit par :

- la nécessité d'adapter les constructions par leur type et leur conception à la topographie,
- l'attention portée aux matériaux utilisés pour réaliser des extensions, annexes et aménagements de bâtiments existants et qui doivent s'harmoniser avec ceux utilisés lors de la réalisation du bâtiment principal.
- L'attention portée à la qualité architecturale des constructions et à leur intégration dans le tissu urbain environnant.

Dans les zones à vocation résidentielle, les dispositions du règlement visent à maintenir l'ambiance architecturale existante notamment à travers le traitement des façades, tant en termes de matériaux que de couleur, qui devra s'harmoniser avec son environnement immédiat. Les dispositions du règlement visent à préserver l'architecture traditionnelle du centre ancien tout en autorisant une diversité architecturale des zones pavillonnaires afin d'éviter un tissu urbain indifférencié.

Les zones	Les règles	Les justifications
<b>Prescriptions générales</b>		
<p><b>Pour l'ensemble des zones</b></p>	<p>Les matériaux utilisés pour restaurer ou transformer un bâtiment existant seront identiques ou similaires, en texture et en couleur, à ceux qui ont servi pour la construction d'origine, sauf s'il s'agit d'améliorer l'aspect extérieur en conformité avec les prescriptions ci-après.</p> <p>Les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou de ressources renouvelables sont admis.</p> <p>Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles ci-après.</p> <p>Le blanc pur, les tonalités vives, brillantes ou sombres sont interdites.</p>	<p>⇒ L'objectif de ces règles est de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'assurer une cohérence architecturale pour la rénovation du bâti ancien.</li> <li>- répondre aux objectifs du Grenelle de l'Environnement en autorisant les projets mettant en avant des procédés écologiques.</li> <li>- De permettre la réalisation ponctuelle de projets architecturaux innovants qui peuvent très bien s'intégrer dans un contexte bâti plus traditionnel.</li> </ul> <p>⇒ Les couleurs de tonalité blanche sont reconnues comme ne facilitant pas l'intégration des constructions dans le contexte environnant local. Il en de même pour les tonalités trop brillantes, vives ou trop sombres qui ne s'accorde pas avec l'ambiance de Villefargeau.</p>

## Façades

### Pour l'ensemble des zones

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement. Inversement, les matériaux destinés à rester apparents ne doivent pas recevoir de mise en peinture.

Les bardages en tôle sont interdits.

#### Constructions principales

Le niveau de rez-de-chaussée des constructions à usage d'habitation ne doit pas être situé à plus de 0,50 m par rapport au niveau du sol relevé au milieu de la façade de celles-ci.

#### **Tonalités des façades**

Les tonalités vives, brillantes et sombres sont interdites.

#### **Bardages en bois naturel**

Lorsque les façades sont réalisées en bois, elles devront être laissées à l'état naturel. En cas d'utilisation d'un produit de finition, le résultat devra être mat.

Les matériaux translucides ou transparents sont autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine.

#### Constructions Annexes

Pas de règle pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.

#### Constructions à usage agricole

Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.

⇒ Afin de préserver la qualité architecturale d'une commune, une règle relative à l'aspect des matériaux de construction est introduite.

⇒ La limitation du niveau de rez-de-chaussée permet de limiter les maisons de type « taupinière » ou les garages semi-enterrés.

⇒ La commune encadre les teintes qu'elle ne souhaite pas sur son territoire ce qui donne de la flexibilité dans le choix des couleurs.

⇒ Les bardages en bois naturel sont encadrés afin de favoriser les teintes qui s'insèrent naturellement dans le contexte environnant.

⇒ Les matériaux translucides sont admis que ce soit pour les constructions principales ou les annexes afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.

⇒ Les petites constructions sont exclues de la règle afin de ne pas empêcher l'installation d'abris de jardins préfabriqués dont les teintes sont très variées. Compte-tenu de la diversité des abris sur le marché, l'harmonie avec la construction principale sera recherchée.

⇒ Pour la façade des constructions agricoles en zone A, aucune contrainte n'est inscrite pour laisser à l'exploitant plus de flexibilité mais tout en s'assurant d'une intégration satisfaisante dans son environnement proche.

<p><b>Zone UE</b></p>	<p>Les bardages en tôle non prélaquée sont interdits.</p> <p>Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits. Toutefois, ces dernières peuvent être utilisées ponctuellement pour l'animation des façades en liaison avec l'image de l'entreprise.</p> <p>Les enseignes devront s'intégrer aux murs de la façade.</p>	<p>⇒ L'article relatif à l'aspect extérieur des constructions (UE11) vise à asseoir la cohérence urbaine de la zone d'activités et donner de la souplesse en termes de réglementation afin de ne pas freiner la venue des entrepreneurs.</p> <p>⇒ Est également abordé le traitement des façades qui joue un rôle important dans la perception de la construction et l'image générale du bâtiment. Elles doivent donc être conçues avec soin et s'inscrire harmonieusement dans la structure générale du bâtiment.</p>
<p><b>Toitures</b></p>		
<p><b>U, AU, A et N</b></p>	<p><u>Constructions principales à usage d'habitation et leurs extensions</u></p> <p>Seule la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux d'aspect et de teinte similaires sont autorisés. En zone UA, la tuile ardoisée est également admise et seule la tuile plate est admise.</p> <p>Les toitures des constructions principales sont à au moins deux pans, respectant une inclinaison comprise entre 35° et 45°.</p> <p>Les toitures en terrasse sont autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.</p> <p>Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les vérandas, les verrières, les extensions vitrées et les abris de piscine. Ces toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.</p> <p>Pour les appentis accolés au pignon de la construction principale, les toitures doivent être réalisées avec le même matériau et doivent avoir une inclinaison minimale de 25°.</p>	<p>⇒ L'objectif est de conserver l'aspect architectural existant des tissus bâtis présents dans le centre ancien et les secteurs pavillonnaires qui présentent déjà une diversité en matière de revêtements de toiture.</p> <p>⇒ La pente des toitures est adaptée au bâti existant mais des dérogations peuvent être autorisées lors de réfection de toitures non conformes à la nouvelle règle.</p> <p>⇒ L'objectif est de permettre la diversification architecturale (déjà présente sur le territoire) souvent liée à de nouveaux dispositifs tels que les toitures végétalisées par exemple.</p> <p>⇒ Les matériaux translucides sont admis que ce soit pour les constructions principales ou les annexes afin de ne pas empêcher la réalisation de constructions vitrées et assimilées.</p> <p>⇒ Pour les appentis, la pente de la toiture est adaptée comme la nature du matériau.</p>

	<p><u>Constructions annexes aux constructions à usage d'habitation</u></p> <p>Les toitures des constructions annexes doivent comporter au moins un pan avec une pente adaptée à la nature des matériaux employés, sans pouvoir être inférieure à 25°.</p> <p>Pas de règle pour les constructions de moins de 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Les autres annexes, la tonalité des façades devra être dans des nuances identiques à celle de la construction principale. <i>Serres et abris de piscine</i></p> <p>Les matériaux translucides ou transparents peuvent être autorisés pour les serres et les abris de piscine. Les toitures peuvent comporter un ou plusieurs pans dont la pente n'est pas réglementée.</p> <p><u>Constructions à usage d'activités et leurs extensions (construction principale et annexes) en zone UB</u></p> <p>Les toitures des bâtiments à usage d'activité doivent avoir une pente comprise entre 35° et 45°. Dans ce cas, la tuile de ton rouge ou brun rouge, ou des matériaux de teinte et d'aspect similaires sont autorisées. Sont également admises les toitures à faible pente à condition d'être masquées par un acrotère.</p> <p><u>Constructions à usage agricole</u></p> <p>Pour les bâtiments agricoles, des matériaux d'aspect et de teinte différents pourront être utilisés à condition d'une bonne intégration dans le site environnant.</p>	<p>⇒ Une plus grande flexibilité est également admise pour les annexes vitrées et en règle générale pour l'ensemble des annexes, que ce soit en matériau ou en nombre de pans afin de ne pas bloquer ce type de constructions.</p> <p>⇒ Pour la toiture des constructions à usage d'activités en zone urbaine, une obligation de respecter la typologie des toitures existantes pour l'habitat est demandé afin d'assurer une meilleure intégration au tissu bâti. Toutefois, l'acrotère est admis pour ne pas freiner l'installation des certaines activités nécessitant des volumes de constructions simples.</p> <p>⇒ Pour la toiture des constructions agricoles en zone A, aucune contrainte n'est inscrite pour laisser à l'exploitant plus de flexibilité mais tout en s'assurant d'une intégration satisfaisante dans son environnement proche.</p>
<p><b>UE</b></p>	<p>Les toitures des constructions à usage d'activités doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception et présenter une pente de 10° minimum et de 25° maximum.</p>	<p>⇒ L'objectif est de préserver l'architecture locale en instituant un minimum de pente de toiture. Toutefois, quelques prescriptions sont inscrites pour favoriser une insertion architecturale réussie et notamment des acrotères.</p>



	<p>Sont également admises les toitures à faible pente (inférieur à 10°) à condition qu'elles soient masquées par un acrotère ou bandeau respectant les conditions suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la face intérieure de celui-ci soit traitée dans le même coloris que la toiture,</li> <li>- que sa hauteur par rapport au point le plus bas de la toiture ne soit pas supérieure à plus de 1 mètre.</li> </ul> <p>Dans toute la zone les toitures seront laquées ou teintées dans la masse et d'une tonalité compatibles avec l'environnement paysager.</p>	
<b>Ouvertures en toiture</b>		
<b>Toutes les zones</b>	<p>Les chiens assis sont interdits.</p> <p>Les châssis de toit peuvent être admis à condition que leur surface soit inférieure à 1m². Les coffrets de volets roulant s'inscrivant en surépaisseur de la toiture, sont interdits.</p>	<p>⇒ Ces ouvertures n'existent pas dans l'architecture locale et donc n'ont pas lieu à être réalisées.</p> <p>⇒ Pour les châssis de toit en toiture, leur implantation est contrôlée en termes de dimensions pour éviter des percements qui dénatureraient la qualité du bâtiment. L'objectif est le même concernant la gestion des volets de ces châssis de toit.</p>
<b>Devantures commerciales</b>		
<b>UA</b>	<p>Les devantures commerciales devront être conçues de façon à ne pas dénaturer l'aspect, la structure et le rythme de la façade et composer avec ce dernier.</p> <p>Lors de travaux modificatifs, visant à supprimer une devanture commerciale, les ouvertures devront respecter les proportions habituelles de celles des habitations.</p>	<p>⇒ Ces règles sont mises en place afin de préserver les caractéristiques architecturales du centre ancien notamment et de faciliter la reconversion des anciens devantures commerciales en logement.</p>
<b>Clôtures</b>		
<b>UA/UB/AU</b>	<p>Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le mur plein réalisé avec un enduit dont la couleur sera dans les mêmes nuances que celles utilisées pour la construction principale.</li> <li>- Le grillage doublé d'une haie végétale.</li> <li>- Le muret de 0,80 m de hauteur</li> </ul>	<p>⇒ L'objectif est de maintenir la diversité des éléments déjà présents dans le tissu urbain à savoir des éléments minéraux, des transparences dans le paysage urbain. Ceci permet de rythmer la limite entre le domaine public et le domaine privé.</p>

	<p>maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.</p> <p>Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre sauf pour le mur plein pour lequel la hauteur maximale est fixée à 1,40 mètre.</p> <p>Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes.</p> <p>Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, etc.) doivent être enduits ou être doublés par un parement.</p> <p>Les clôtures constituées de plaques et de poteaux bétons sont interdites sauf celles situées sur limites séparatives constituées d'une seule plaque en soubassement de 30 cm de hauteur maximum au-dessus du niveau naturel du sol.</p>	<p>⇒ la hauteur maximale des clôtures est définie afin de maintenir des vues sur les jardins et d'ouvrir le regard sur les perspectives paysagères du territoire et sur les espaces végétalisés privatifs qui accompagne le paysage global de Villefargeau. En cas de mur plein, cette hauteur est abaissée afin d'éviter de créer des profils de voies trop minéraux qui ne correspondrait pas à la typologie observée sur la commune.</p> <p>⇒ Des dérogations à la règle de hauteur sont admises lors de travaux d'extension ou de restauration d'une clôture ne respectant pas la règle édictée dans le PLU.</p> <p>⇒ Pour une question d'esthétisme, la mise en place de plaques béton est encadrée et le revêtement des matériaux destinés à être recouvert rendu obligatoire.</p>
<p><b>A et N</b></p>	<p><u>Pour les constructions à usage agricole</u></p> <p>La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum par rapport au niveau naturel du sol.</p> <p><u>Pour les constructions à usage d'habitat</u></p> <p>Pour les clôtures sur rue, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Le grillage doublé d'une haie végétale.</li> <li>- Le muret de 0,80 m de hauteur maximum, surmonté d'éléments de clôture à barreaudage vertical, à l'exclusion des ajourés de béton.</li> </ul>	<p>⇒ Pour les clôtures à usage agricole, seule la hauteur est encadrée et définie à 2,50 mètres pour sécuriser les lieux à risque (bâtiments de stockage notamment).</p> <p>⇒ Dans les zones agricoles et naturelles, pour les clôtures sur rue à usage d'habitat, la hauteur de clôture est limitée au même titre qu'en secteurs urbains. Le mur est interdit afin de préserver un cadre végétal dominant.</p>

	<p>Par rapport au niveau naturel du sol, la hauteur des clôtures est fixée à 1,60 mètre.</p> <p>Le dépassement de cette hauteur est autorisé en cas de restauration, reconstruction ou extension d'une clôture non conforme à la présente règle ou pour assurer une continuité avec les clôtures voisines. Dans ce cas, la hauteur à prendre en compte est celle des murs ou des clôtures existantes.</p> <p>Il n'est pas fixé de règle pour les clôtures en limite séparative.</p>	<p>Au même titre que les zones urbaines, la hauteur de la clôture est limitée afin de favoriser les vues sur les espaces naturels environnants ou le jardin paysagers privatifs.</p> <p>⇒ Au même titre que les zones urbaines, des dérogations à la règle de hauteur sont admises lors de travaux d'extension ou de restauration d'une clôture ne respectant pas la règle édictée dans le PLU.</p> <p>⇒ Pour les autres clôtures, une plus grande flexibilité est laissée.</p>
<p><b>UE</b></p>	<p><u>Dispositions générales</u></p> <p>La hauteur des clôtures est fixée à 2,50 mètres maximum.</p> <p>Une plaque de ciment en soubassement peut être admise sous réserve qu'elle n'excède pas plus de 50 cm de hauteur au-dessus du niveau naturel du sol.</p> <p>Les grillages tendus sur poteaux béton sont interdits.</p> <p><u>Clôtures sur rue</u></p> <p>Les clôtures sur rue seront constituées :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit de grillages métalliques à mailles rectangulaires rigides verticales sur structure ou poteaux métalliques fin,</li> <li>- soit d'éléments verticaux.</li> </ul> <p>Le grillage sera doublé d'une haie végétale. La finition sera plastifiée ou laquée et la couleur sera en rapport avec les couleurs utilisées pour les bâtiments et/ou l'image de l'entreprise.</p>	<p>⇒ Afin de ne pas prescrire des règles trop contraignantes pour les entrepreneurs, la sobriété est recherchée tout comme la discrétion. La hauteur est plus importante que pour l'habitat afin d'assurer la sécurité des installations. Au vu de la localisation des zones d'activités, implantées en bord d'axe structurant, le grillage est favorisé par rapport aux élévations maçonnées.</p> <p>⇒ Pour éviter l'élévation de murs de moindre qualité et non enduits (en plaques béton), la mise en place de plaques bétons sera uniquement admise si elles ne dépassent pas 50 cm au-dessus du sol naturel.</p>

## **TROISIEME PARTIE : INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLAN SUR L'ENVIRONNEMENT**

# 1. Incidences du PLU sur le milieu physique

---

## 1.1. Qualité de l'air et climat

---

### Incidences

Les principales origines des pollutions atmosphériques sur le territoire communal ont pour source la circulation automobile. Le poids des pollutions d'origine routière, source d'émission de gaz à effet de serre, est susceptible de se renforcer avec l'augmentation des flux de trafics liés à l'aménagement de nouvelles zones d'habitat et d'activités.

Ainsi, le développement de la circulation automobile, malgré l'amélioration de la qualité des carburants et des rejets, risque de dégrader la qualité de l'air, en particulier dans la traversée du centre-bourg, l'impact de la circulation sur la qualité de l'air étant notamment conditionné par le trafic.

L'installation de certaines nouvelles activités pouvant émettre de rejets atmosphériques et/ou olfactifs ne peut par ailleurs être exclue. Les activités économiques, potentiellement génératrices de nuisances, ne sont toutefois autorisées qu'au sein de la zone UE définie au droit des zones d'activités existantes destinées à accueillir exclusivement des activités à vocation industrielle, artisanale, commerciale ou de services.

Différentes mesures vont par ailleurs participer à la lutte contre le changement climatique et sont, à ce titre positives (voir ci-après).

### Mesures

Plusieurs orientations et mesures transversales concourent à la diminution des émissions de gaz à effet de serre dans le cadre de ce PLU :

- maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine ou dans le prolongement immédiat des espaces bâtis) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements doux,
- densification du tissu urbain du bourg et dans une moindre mesure du hameau des « Bruyères »,
- protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux,
- préservation et développement des circulations douces (liaisons cycles/piétons) notamment dans le cadre du développement du secteur « Les Chailleux »,
- valorisation des énergies renouvelables, notamment en termes d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (capteurs solaires / photovoltaïques).

Le règlement intègre par ailleurs des dispositions ayant des incidences positives sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre. Il autorise en particulier « les matériaux ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une performance énergétique ou de l'utilisation des énergies ou ressources renouvelables [...] ». « Les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant les règles » édictées pour chaque zone.

Ainsi dans l'article 15 de chaque zone, relatif aux obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagement en matière de performances énergétique et environnementale, le règlement prévoit que « Les éléments de production d'énergie renouvelable et d'économie de ressources naturelles, seront installés dans un souci de bonne intégration dans leur environnement. »

**La lutte contre le changement climatique est ainsi prise en compte dans le PLU via des orientations concourant à la réduction des émissions de gaz à effet de serre.**

## 1.2. Topographie

---

### Incidences

A l'échelle des secteurs ouverts à l'urbanisation envisagés dans le PLU, la topographie est surtout marquée en venant par la RD965 en provenance d'Auxerre, secteur préservé de tout développement urbain ; par conséquent, cette thématique ne sera pas impactée significativement par les projets d'urbanisation envisagés.

### Mesures

Les mesures relèvent d'une adaptation optimale des projets au terrain concerné.

Sur un plan réglementaire, les affouillements et exhaussements de sol seront uniquement autorisés sous réserve qu'ils aient un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans chacune des zones ou s'ils sont directement liés à des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## 1.3. Hydrologie

---

### Incidences

En l'absence de mesure, les incidences de projets d'urbanisation et/ou d'aménagements sur les milieux récepteurs des eaux pluviales sont négatives et d'ordre quantitatif et qualitatif :

- l'imperméabilisation de surfaces induit une augmentation des débits générés par un événement pluvieux donné et un raccourcissement du temps de réponse (apport " anticipé " des eaux pluviales au milieu récepteur ou au réseau pluvial).

Les conséquences se font alors sentir sur la partie aval des émissaires et/ou des cours d'eau où les phénomènes de débordement peuvent s'amplifier. Un apport supplémentaire et important d'eaux pluviales (sans écrêtement préalable), lié par exemple à une imperméabilisation, peut générer des phénomènes de débordement nouveaux ou aggraver une situation existante, constituant une modification par rapport à l'état actuel.

- la qualité des eaux des milieux récepteurs peut-être altérée par trois types de pollution (chronique, saisonnière, accidentelle), par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.

Sur la commune de Villefargeau, seul le ru de Baulche et les espaces humides identifiés dans la Trame verte et bleue peuvent être concernés.

### Mesures

La protection de la trame bleue représentée par le ru de Baulche, principalement, constitue un enjeu important du PLU. Le maintien de ces milieux naturels, constitués un cours d'eau et de sa ripisylve, constitue une mesure favorable à la protection du réseau hydrographique d'une part, et à la qualité des eaux d'autre part.

Par ailleurs, le regroupement des zones vouées à l'urbanisation autour du bourg permet, dans le cadre de l'assainissement collectif, de mieux gérer les pollutions urbaines vis-à-vis des cours d'eau et des nappes souterraines en limitant, d'une part, les risques liés à une mauvaise maîtrise de l'assainissement autonome, et d'autre part, les risques de fuite du réseau collectif d'eaux usées vers le milieu naturel.

En matière de gestion des eaux pluviales, le règlement du PLU stipule, dans les dispositions communes à toutes les zones, que « *Les eaux pluviales en provenance des parcelles privatives doivent être infiltrées prioritairement sur le terrain. Tout rejet vers les infrastructures, lorsqu'elles*

existent, doit se faire en débit limité et/ou différé. D'autre part, le rejet au réseau collectif peut faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement qualitatif ». De plus :

- pour chaque zone AU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont rendu obligatoire la réalisation d'équipements de gestion des eaux pluviales pour la récupération des eaux de voirie.
- Pour le hameau des « Bruyères », dans lequel la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu non négligeable au regard de l'absence d'exutoire de bonne qualité, la commune à limiter sa densification.

Concernant la gestion des eaux usées, le règlement du PLU stipule dans les dispositions communes à toutes les zones que « le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Toutefois, en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. » Ces dispositions s'inscrivent dans le sens de la préservation de la qualité des milieux naturels.

## 1.4. Ressource en eau potable

---

### Incidences

L'augmentation de la population en raison de l'aménagement de nouveaux logements au niveau des secteurs ouverts à l'urbanisation va entraîner une augmentation progressive des consommations d'eau potable qui provient de la nappe de la Craie. En dépit d'une protection naturelle, cette nappe n'est pas invulnérable.

L'évolution de l'urbanisation à travers un centrage du développement urbain au sein de l'urbanisation existante ou dans sa continuité immédiate permet d'optimiser les réseaux d'adduction. L'ensemble des secteurs ouverts à l'urbanisation est desservi par le réseau d'eau potable ce qui permettra de limiter la création de nouveaux réseaux, les pertes liées aux fuites et les coûts de mise en service.

Les effets qualitatifs possibles de l'aménagement des zones ouvertes à l'urbanisation sur le cadre hydrogéologique sont liés à d'éventuelles infiltrations à partir de la surface d'eaux chargées en éléments polluants (eaux pluviales ou eaux usées), susceptibles de contaminer les eaux souterraines.

La commune n'étant pas impactée par des périmètres de captage d'eau potable, les risques de contamination par une pollution de type accidentel sont inexistantes.

### Mesures

Les mesures réglementaires communes consistent à imposer un raccordement au réseau public d'eau potable à toute installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable. Une séparation totale doit être maintenue entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

Par ailleurs, le règlement précise que :

- « le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement » pour toutes les zones urbanisées ou à urbaniser lorsque ce réseau existe ».
- « toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur » pour les zones U lorsque l'assainissement collectif n'existe pas (les hameaux notamment), les zones A et N.
- « si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée ».

## 2. Incidences du PLU sur les milieux naturels et la biodiversité

*Note liminaire : de manière globale, les secteurs d'ouverture à l'urbanisation définis dans le projet de PLU répondent aux objectifs démographiques présentés dans le PADD, sans négliger les composantes environnementales. Ainsi, l'élaboration du projet de PLU s'est faite en étroite relation avec les résultats de l'analyse environnementale réalisée à l'échelle du territoire communal et en particulier sur les sites pressentis pour être ouverts à l'urbanisation.*

### Incidences

Les incidences négatives du PLU sont liées à la consommation d'espaces agricoles ou semi-naturels par les zones vouées à être aménagées.

Le PADD affiche dans son axe 1 la volonté communale de protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel par :

- La préservation des espaces boisés et des 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.....
- La préservation des continuums écologiques constitutifs des milieux aquatiques représentés par le ru de Baulche, le ru de Remuen, le ru du Vert, le ru de Matrus, et les étangs.
- La préservation des milieux sensibles identifiés par la ZNIEFF (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique) de 1ère génération de type 1 « Bois de Tréfontaine et de Saint-Thibault».
- La préservation du patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire

A l'échelle du territoire, les incidences positives sont donc liées au fait que le PADD affiche une volonté forte d'assurer la protection de la couronne boisée Ouest du territoire et des structures boisées annexes, du ru de Baulche notamment et des milieux sensibles identifiés (espaces humides, ZNIEFF). Dans cet optique de préservation du patrimoine naturel, les espaces boisés et l'ensemble des milieux sensibles sont classés en zone N ou e zone A. Les espaces boisés plus ponctuels et non soumis au régime forestier sont classés en espace boisés classés à conserver.

L'analyse des incidences des projets d'ouverture à l'urbanisation ou des secteurs concernés par des aménagements ne montre pas d'effets négatifs notables sur les milieux naturels.

La lutte contre le mitage et l'étalement urbain constitue une mesure favorable aux milieux naturels, à la biodiversité et au maintien des corridors écologiques. De même, la préservation de l'agriculture constitue une mesure permettant de protéger certains espaces naturels « ordinaires ».

Ainsi, comme le démontre le chapitre relatif au comparatif POS/PLU, la mise en œuvre du PLU réduit de manière conséquente les secteurs d'ouverture à l'urbanisation avec notamment **le déclassement d'environ 20 ha**, réduisant ainsi de manière importante la pression sur les espaces agricole et naturel.



### Mesures

Au niveau du plan de zonage, les zones faisant l'objet d'une protection et/ou d'un zonage d'inventaire du milieu naturel sont préservées par l'instauration d'un classement en zone N (zone naturelle ou secteur Np) ou A (zone agricole) englobant le ru de Baulche (secteur Ni) et la Forêt à l'Ouest du territoire, ainsi que de réglementations restrictives encadrant l'occupation des sols.

Par ailleurs, des boisements localisés autour du bourg, dans la ZNIEFF et dans le paysage de transition faisant ont été inscrits en espaces boisés classés (EBC) pour assurer leur protection. Ces boisements offrent des potentiels d'exploitation et constituent des réservoirs de biodiversité ; ils assurent d'autre part une fonction paysagère qui participe à la variété et à la qualité des paysages de la commune.

## 3. Incidences du PLU sur le cadre paysager et patrimonial

---

### 3.1. Paysage

---

#### Incidences

Les masses boisées constituant la partie Ouest du territoire, le relief vallonné qui marque la traversée du territoire du Ru de Baulche sont les éléments fédérateurs du paysage de Villefargeau.

La qualité de ces paysages pourrait donc être altérée par une mauvaise réglementation permettant la construction de bâtiments sur des sites inadaptés.

L'aménagement de nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation ne sera, dans l'ensemble, pas problématique d'un point de vue paysager dans la mesure où ils s'intégreront à un tissu urbain d'ores et déjà existant où qu'ils s'appuient sur des espaces à l'impact paysager maîtrisé. Par ailleurs, la mise en œuvre d'OAP intégrant des prescriptions paysagères sur les secteurs voués à une urbanisation future favorisera l'intégration de ces nouveaux espaces urbanisés notamment pour le secteur des Chailleux. En effet, ce secteur est et sera directement perceptible de la RD 965.

#### Mesures

La commune de Villefargeau, consciente de la richesse de son patrimoine en termes de diversité paysagère et de patrimoine, affiche la volonté à travers les orientations du PADD de prendre en compte la préservation du paysage dans la gestion de son territoire. Comme le rappelle le PADD, les objectifs majeurs en termes de paysage se traduisent par la nécessité de « 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 », et de « Préserver le patrimoine paysager garant d'une mise en valeur du territoire ».

En outre, la mise en place d'OAP sur le secteur des Chailleux prenant en compte les incidences paysagères à partir de la RD 965 et l'inscription d'un emplacement réservé pour assurer la réalisation d'une bande paysagère arborée sont des mesures visant à garantir la qualité du paysage à partir de la route départementale à grand trafic.

Le règlement énonce en outre un certain nombre de prescriptions visant à garantir l'intégration paysagère des nouveaux aménagements notamment vis-à-vis de l'aspect extérieur des constructions : matériaux, couleurs, toitures, ouvertures, hauteur de bâti, clôtures... Par ailleurs, pour chaque zone, il est précisé que les projets présentant une création ou une innovation architecturale peuvent être admis nonobstant le règlement propre à chaque zone. Enfin, pour le secteur « Les Chailleux », les OAP et le zonage mettent en œuvre des prescriptions permettant de gérer l'interface avec la RD 965 (emplacement réservé dédié à des aménagements paysagers).

### 3.2. Patrimoine culturel

---

#### Incidences

La valorisation du cadre de vie de la commune, notamment la préservation de l'identité architecturale locale, constitue un enjeu important du PLU. Une identification du patrimoine architectural (porches, puits etc.....) est établie au plan de zonage en tant qu'élément du paysage à conserver, avec application de règles particulières en termes de réhabilitation et de conservation annexées au règlement des zones concernées.

Par conséquent, les incidences du PLU sur le patrimoine historique et culturel seront limitées dans la mesure où les éléments de bâtis remarquables sont identifiés comme à préserver et protégés par des prescriptions particulières.

## Mesures

Outre l'identification des éléments ponctuels de patrimoine au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, des dispositions générales, appliquées à l'ensemble des zones, définissent des règles portant sur l'aspect extérieur des constructions et contribuant au maintien de l'identité architecturale de la commune : respect des volumétries, des matériaux de couverture et de façade, des types d'ouverture, des clôtures...

D'une manière plus globale, les nouvelles opérations de constructions, individuelles ou groupées, devront respecter un mode d'implantation du bâti qui préserve l'identité locale.

Par ailleurs, pour la zone A, le règlement spécifie que la hauteur la hauteur de faîtage ne doit pas excéder 12 mètres. Toutefois, au-delà de cette hauteur, l'autorisation de construire des silos peut être accordée sous réserve du respect de prescriptions particulières en matière d'aspect. Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

## 4. Incidences du PLU sur l'agriculture

### Incidences

Les espaces à vocation agricole de la commune se répartissent globalement sur la partie Sud du Bourg et à l'Est du territoire, la partie Ouest étant occupée par des massifs forestiers principalement.

Du fait de la répartition de ces espaces agricoles à l'échelle de l'ensemble du territoire de Villefargeau, les incidences du projet de PLU sur l'activité agricole sont jugées non significatives. En effet, l'ouverture de secteurs voués à l'urbanisation sur des espaces à vocation agricole reste très modérée pour deux raisons :

- Le projet communal concerne des parties attenantes au bourg
- Environ 20,1 ha de terres agricoles ont déclassées vis-à-vis du POS ce qui contribue à limiter fortement la pression foncière sur ces espaces.

Globalement, la proportion des terres agricoles qui sera consommée par rapport à l'ensemble des terres agricoles de la Commune représente **1,7 %** des 486 ha de SAU (données Porté à Connaissance de l'Etat).

<b>Données générales de l'agricole (en Ha)</b>	
<b>SAU des exploitations déclarée sur la commune</b>	486,35
<b>Nb d'exploitants sur la commune</b>	24
<b>Nb d'exploitants ayant leur siège sur la commune</b>	5
<b>Nb d'exploitants impactés</b>	3
<b>SAU des exploitations impactées</b>	740
<b>Surface prélevée au global</b>	8,2

Nom de l'exploitant	Superficie totale des terres cultivées par exploitant en ha	Superficie agricole impactée par l'urbanisation En ha	%de terres agricoles prélevé sur l'exploitation
Commune	En herbe	0,2	0%
M. LAURANS	En herbe	0,2	0%
M. BURLOT	180	1,5	0,8%
M. CHARRIER	140	3,7	2,6%
M. PANNETIER	420	2,6	0,6%

### Mesures

Le PADD du PLU de Villefargeau énonce dans son axe 3 la volonté de « *préserver le rôle économique des espaces agricoles* », l'activité agricole assurant une fonction économique et paysagère sur le territoire. Le maintien des exploitations en place constitue une condition de conservation d'une agriculture à échelle humaine. A ce titre, l'objectif communal est de veiller à la pérennité des exploitations agricoles en activité (en limitant l'urbanisation aux abords des sièges d'exploitation dont les élevages, en préservant la zone agricole à l'Est et au Nord de toute autre occupation, et en permettant l'évolution des exploitations agricoles vers une pluriactivité) et d'identifier les limites de la zone agricole (en identifiant les terres ayant un potentiel agronomique et veiller à en maintenir le niveau sur le territoire).

Conformément aux orientations définies dans le PADD, dans les espaces destinés à rester agricoles, l'objectif de protection s'est traduit par l'adoption de règles de constructibilité adaptées à l'agriculture. Afin de satisfaire à cet objectif, le PLU met en place une zone agricole (zone A) qui couvre les terres exploitées ainsi qu'une majeure partie des sièges d'exploitation actifs et qui vise à promouvoir les pratiques agricoles. Ce zonage doit permettre une pérennisation de l'agriculture dans ces espaces. Seule la ferme insérée dans le tissu urbain, et n'étant plus adaptée de fait à la modernisation des pratiques agricoles, a été classée en zone U.

Le classement des terres en zone A engendre un principe d'inconstructibilité au sein de cette zone agricole, exception faite de tout bâtiment et installation nécessaire aux exploitations agricoles, aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **5. Incidences du PLU sur les pollutions, les risques et les nuisances**

### 5.1. Les sols pollués

#### Incidences

Les risques liés à la pollution des sols doivent être pris en compte dans tout projet d'aménagement, et ce le plus en amont possible, afin d'en limiter les incidences. Les mesures et les limites mises en œuvre dans le PLU doivent permettre d'atteindre cet objectif.

La base de données BASIAS sur les sites et sols pollués du Ministère de l'Écologie, du Développement Durable et de l'Énergie recense un site de démantèlement d'épaves et récupération de matières métalliques recyclables au niveau du Buisson des Caves. Aucun projet d'habitat n'est envisagé sur cet espace.

En outre, si de nouveaux projets étaient susceptibles de générer des pollutions de sols, ces derniers seraient soumis à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de

l'Environnement et devraient de fait se conformer aux obligations et dispositions réglementaires associées.

#### Mesures

Afin de ne pas générer de pollution du sol, sont interdits dans les zones urbaines à vocation d'habitat (U, AU) les dépôts non couverts de matériaux divers (ferrailles, gravats,...), les décharges, les épaves et les centres d'enfouissement techniques.

## 5.2. Les risques naturels

### Incidences

Le principal risque naturel sur la commune est celui lié aux inondations issues du ru de Baulche. Le projet de la municipalité prend en compte cette contrainte en ôtant de la zone constructible les parcelles directement concernées et en identifiant les espaces par un indice « i ».

Concernant le risque de mouvement de terrain lié à la présence de cavités souterraines, la commune n'est pas concernée par ce risque. Le BRGM, qui fournit ces éléments, précise toutefois que ces données ne sont pas exhaustives.

Concernant les risques de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux, l'aléa est considéré comme moyen. La prescription du PPR Retrait/gonflement des argiles apportera à moyen terme une réglementation plus précise permettant de gérer en amont ce risque.

Concernant le risque sismique, la commune de Villefargeau est située en zone d'aléa très faible. Par conséquent, l'urbanisation du territoire ne nécessite pas des règles parasismiques particulières pour les constructions.

Concernant le risque de remontées de nappes, le risque est fort :

- dans les parties situées entre le ru de Baulche et la rue du Val pour le secteur du bourg.
- Sur les espaces boisés situés à l'Ouest du territoire, en limite Sud du secteur des Bruyères.

### Mesures

En ce qui concerne le risque de mouvement de terrain, il n'existe pas nécessairement de connaissance exhaustive ; il est conseillé d'effectuer une étude préalable du sous-sol pour définir des dispositions constructives adaptées.

En ce qui concerne le risque de remontées de nappes, globalement, soit ces secteurs sont déjà construits (pour le bourg) ou ne font pas l'objet de projet de nouvelles urbanisations (pour le secteur Ouest). Le secteur de développement des Chailleux se situe dans un secteur à risque faible.

## 5.3. Les risques industriels et technologiques

### Incidences

Le développement des zones d'activités est potentiellement générateur de risques pour les populations riveraines en fonction de la nature des activités des entreprises qui s'y implanteront (risques industriels, augmentation des risques liés aux transports de matières dangereuses par voie routière).

Dans le cadre de son PLU, la commune de Villefargeau maintient les secteurs d'activités existants afin de permettre le développement des entreprises en place.

Ainsi, la population susceptible d'être exposée à ces risques ne sera pas en hausse par rapport à la situation actuelle.

#### Mesures

Le règlement des zones U et AU interdit les constructions à usage industriel. Il est également précisé que sont soumises à des conditions particulières «*les constructions et installations nouvelles, l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, de quelque destination que ce soit, autres que celles visées à l'article 1, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique*».

### 5.4. Les nuisances sonores

---

#### Incidences

Malgré la volonté de réduire la part de l'automobile dans les transports, l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs sera génératrice d'une augmentation des trafics sur les voiries internes à ces sites et les voiries alentour.

L'évolution de l'ambiance sonore au droit des quartiers d'habitat les plus proches des zones à urbaniser sera généralement limitée dans la mesure où les secteurs d'ouverture à l'urbanisation sont de faibles surfaces et situés au contact des zones bâties existantes.

Le développement des activités économiques de la commune se concentre sur les secteurs d'ores et déjà dédiés à cette vocation, limitant de ce fait les nuisances sonores potentielles pour les habitants. De plus, la limitation de l'urbanisation des hameaux, limitera l'installation de nouveaux habitants à distance du bourg et par voie de conséquence limitera l'augmentation du flux automobile qui génère du bruit.

#### Mesures

Absence de mesures spécifiques.

### 5.5. L'assainissement des eaux usées

---

#### Incidences

L'évolution démographique de la commune dans les années à venir engendrera une augmentation du flux de pollution à traiter à la station d'épuration.

Cette nouvelle charge nominale sera traitée par la station d'épuration implantée sur la commune de Saint-George-sur-Baulche dotée d'une capacité nominale de 4000 eq/hab, dont le dimensionnement a pris en compte les besoins actuels et futurs à moyen et long termes des deux communes raccordées. La station d'épuration qui compte actuellement 1813 branchements (données 2015) soit environ 2400 eq/ha sera à même de traiter les effluents générés par l'aménagement des secteurs ouverts à l'urbanisation affichés au PLU, soit environ 100 logements supplémentaires pour Villefargeau (environ 130 équivalent habitant).

#### Mesures

Le règlement des zones U et AU stipule que «*Le branchement à un réseau collectif d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée*».

Il est en outre précisé qu'«*en l'absence d'un tel réseau, toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. Dans les zones prévues en assainissement collectif, ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsqu'il sera réalisé.*»

Par ailleurs, le règlement de la zone UE spécifie que « tout déversement d'eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement doit être compatible avec les caractéristiques du réseau. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau collectif d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. A défaut de branchement sur le réseau collectif d'assainissement, les eaux usées non domestiques devront être traitées et évacuées conformément à la réglementation en vigueur et compte tenu des caractéristiques du milieu récepteur».

Concernant les zones A et N, « toutes les eaux usées devront être dirigées vers des dispositifs autonomes de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation en vigueur. En cas de sol imperméable, les eaux épurées doivent être évacuées vers un exutoire (fossé, réseau pluvial) sous réserve de l'accord de son gestionnaire. Toutefois, en cas d'existence du réseau collectif d'assainissement des eaux usées, les constructions devront s'y raccorder. Si le terrain est en contrebas du réseau collectif d'assainissement, une pompe de relevage sera exigée ».

En outre, afin d'assurer la concordance entre le zonage du PLU et le schéma d'assainissement de la commune, ce dernier doit faire l'objet d'une mise à jour.

## 5.6. L'assainissement des eaux pluviales

---

### Incidences

Se référer au chapitre « Hydrologie »

### Mesures

Se référer au chapitre « Hydrologie »

## 5.7. La gestion des déchets

---

### Incidences

L'arrivée de nouveaux habitants et de nouvelles entreprises (activités, commerces, services, bureaux, artisanat) sur la commune de Villefargeau sera génératrice de déchets induisant une augmentation des quantités de déchets à collecter sur la commune et à traiter.

La densification globale de l'habitat favorisera la collecte des déchets en permettant une optimisation technique et économique des parcours de collecte.

### Mesures

En tout état de cause, l'organisation de la collecte des déchets sera adaptée afin de tenir compte des apports et besoins sur chacune des zones ouvertes à l'urbanisation en fonction de ses spécificités.

## 6. Incidences du PLU sur la santé humaine

---

Cette partie des incidences porte sur l'évaluation des effets du projet sur la santé humaine.

De façon générique, sont étudiées les causes potentielles (bruit, pollution atmosphérique, pollution des eaux...) d'altération sanitaire et les précautions particulières pour y remédier. Dans ces conditions, on renverra sur certains paragraphes précédents où les éléments de base ont déjà été fournis.

### 6.1. La pollution des eaux

---

#### Incidences

Les impacts potentiels sur la santé humaine du fait d'une dégradation de la qualité des eaux souterraines et/ou superficielles peuvent être induits principalement par les rejets d'eaux usées ou d'eaux pluviales. Ces risques sont à considérer du point de vue de la qualité

bactériologique et du point de vue de la qualité physico-chimique (notamment des teneurs en hydrocarbures et en métaux).

Les risques potentiels d'altération de la qualité des eaux de la nappe aquifère exploitée pour l'adduction en eau potable au niveau des différents forages apparaissent limités au regard des dispositions réglementaires du PLU prises pour le traitement des eaux usées (raccordement au réseau d'assainissement collectif des nouvelles opérations) et des eaux pluviales (raccordement au réseau d'eaux pluviales, récupération des eaux pluviales avant rejet dans certaines conditions).

### Mesures

Le règlement précise les modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales (cf. chapitres précédents) impliquant une maîtrise de la qualité des rejets d'eaux pluviales et une absence de rejets d'eaux usées dans le sous-sol.

Concernant l'assainissement autonome, la loi sur l'eau instaure l'obligation pour les collectivités de réaliser un contrôle des installations d'assainissement non collectif. Le rapport de visite du contrôle des installations indique en cas de risques sanitaires et environnementaux dûment constatés, la liste des travaux classés, le cas échéant, par ordre de priorité à réaliser par le propriétaire de l'installation dans les quatre ans à compter de la date de notification de la liste de travaux.

## 6.2. Le bruit

Les effets du bruit sur la santé humaine sont de trois types :

- dommages physiques importants de type surdité,
- effets physiques de type stress qui peuvent induire une modification de la pression artérielle et de la fréquence cardiaque,
- effets d'interférences (perturbations du sommeil, gêne à la concentration...).

A titre d'information, on considère comme « zone noire », les espaces soumis à un niveau sonore supérieur à 65 dB(A). Ce niveau sonore peut perturber le sommeil, les conversations, l'écoute de la radio ou de la télévision. Le niveau de confort acoustique correspond à un niveau de bruit en façade de logement inférieur à 55 dB(A).

### Incidences

L'urbanisation envisagée sur la commune de Villefargeau n'est pas de nature à constituer des perturbations sonores notables. En effet, les surfaces à urbaniser étant de superficie modérée, elles ne généreront pas de trafic tel qu'il puisse être préjudiciable à la santé humaine. Les dispositions du PLU (cf. Règlement) visant à développer notamment des marges de recul par rapport à la RD 965 vont par ailleurs dans le sens d'une diminution des niveaux sonores au sein des espaces urbanisés.

### Mesures

Aucune mesure particulière en dehors :

- du respect de la réglementation en vigueur durant les phases chantier de travaux d'aménagement n'est envisagée.
- Du respect des normes acoustiques aux abords de la Rd 965.

## 6.3. La pollution atmosphérique

### Incidences

La qualité de l'air est le domaine le plus difficile à définir pour l'étude des effets sur la santé. Compte tenu des concentrations humaines et des niveaux de trafic, les problèmes de santé publique se rencontrent principalement en milieu urbain.



L'accroissement de l'urbanisation va entraîner une augmentation des émissions atmosphériques liées à la circulation automobile et au chauffage des habitations.

Les incidences éventuelles liées à l'urbanisation des secteurs d'habitations et d'activités sur la commune de Villefargeau ont principalement trait à l'augmentation des trafics, principale source de pollution atmosphérique.

Compte tenu des surfaces ouvertes à l'urbanisation et des trafics induits, les incidences des trafics générés ne sont pas de nature à produire une dégradation significative de la qualité de l'air à l'échelle communale.

Concernant les impacts liés au chauffage, dans la mesure où les différentes zones d'habitat seront constituées de constructions neuves, on peut considérer qu'elles bénéficieront d'une conception optimale au niveau de la gestion énergétique et ne constitueront pas une source de dégradation de la qualité de l'air.

### Mesures

Certaines orientations du PLU ont pour objectif de participer à la diminution des émissions atmosphériques sur le territoire :

- maîtrise de la lutte contre l'étalement urbain (urbanisation privilégiée au sein de l'enveloppe urbaine du bourg ou dans son prolongement immédiat) ayant pour effet de réduire les distances vers les équipements et les services, et d'encourager les déplacements non motorisés,
- densification et compacité du tissu urbain,
- protection des espaces naturels et agricoles, constituant un moyen efficace de lutte contre le changement climatique, ces espaces jouant le rôle de stockage de carbone par les végétaux,
- valorisation des énergies renouvelables et réduction des consommations énergétiques, notamment en termes d'autorisation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (règlement d'urbanisme).

## 6.4. La compatibilité avec le SDAGE Seine-Normandie

La Commune s'inscrit dans le bassin Seine-Normandie qui possède un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) pour la période 2016-2021.

La gestion des eaux pluviales dans les nouveaux secteurs de développement a été traitée dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement (article 4) permettant de répondre à cet objectif.

Enfin, aucun secteur de développement n'a été inscrit dans les zones humides dans la mesure où ces dernières ont été classées en zone naturelle.

## **QUATRIEME PARTIE : INDICATEURS RETENUS POUR L'ANALYSE DES RESULTATS DU PLAN**

Conformément à l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme, « le rapport de présentation [...] 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; ».

Ce présent chapitre a pour objet de proposer des indicateurs de suivi qui permettront d'évaluer, au fil du temps, l'atteinte ou non des objectifs fixés, ainsi que la bonne réussite des mesures envisagées.

Afin d'assurer un suivi pérenne, il est important que la commune nomme une personne spécifiquement chargée de cette tâche de façon à bien disposer ultérieurement de ces données de suivi.

## 1. Indicateurs de suivi pour la satisfaction du besoin en logements

La démarche conduit à proposer un tableau de bord de synthèse d'une dizaine d'indicateurs qui permet :

- ✓ D'assurer un suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation.
- ✓ De qualifier les espaces urbanisés afin d'analyser et comprendre les mutations en cours dans ces territoires.

Des indicateurs de suivi selon trois thématiques	Bases de données utilisées	Modalités d'accès
<p><b>Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Evolution annuelle des surfaces urbanisées à usage d'habitat, d'activités économiques et d'équipements publics</li> <li>➤ Part des surfaces urbanisées dans la superficie totale de la zone</li> <li>➤ Surface urbanisée par habitant</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Etude des permis de construire délivrés en habitation            Etude de la surface des terrains faisant l'objet d'un permis de construire vocation habitat/économique/équipement public.</p>	Données communales disponibles en mairie dans les dossiers de permis de construire.
<p><b>Dynamiques de construction dans les espaces urbanisés</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Densité nette de logements (état)</li> <li>➤ Densité nette de logements neufs (&lt; à 5 ans)</li> <li>➤ Part des logements individuels dans la construction (neuve) de logements</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Nombre de logements et des locaux à usage d'activités (construction neuve depuis 2012)</p> <p><b>SITADEL DREAL région centre</b>            Variables : nombre de logements (collectifs, individuels) et locaux d'activité construction neuve, Surface de plancher des locaux et surfaces des terrains associés à la construction de logements</p>	Données communales disponibles en mairie dans les dossiers de permis de construire.  Données disponibles sur le site Internet de la DREAL Centre
<p><b>Formes urbaines et densité d'occupation</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Surface de terrain (construction neuve) par logement et pour les activités et consommation totale annuelle</li> <li>➤ Répartition du parc de logement (collectifs et individuels- locatifs sociaux et accession)</li> </ul>	<p><b>FICHIERS FONCIERS → commune</b>            Etude des permis de construire délivrés            Etude de la surface des terrains faisant l'objet d'un permis de construire vocation habitat/économique/équipement public.</p> <p><b>STATISTIQUES → Insee</b></p>	Données communales disponibles en mairie via les permis de construire et le site Internet de l'INSEE

## 2. Indicateurs de suivi environnemental

Thème	Indicateur de suivi	Résultats / effet du suivi	Etat initial
Terres agricoles	Surveillance de la consommation foncière et bilan sur les espaces naturels et l'activité agricole.	Maintien d'une activité identitaire du territoire.	505,5 ha de terres vouées à l'activité agricole.
Espaces boisés classés	Surveillance de l'évolution des surfaces boisées communales, notamment des espaces boisés classés.	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire.	490,1 ha.
Zonages du patrimoine naturel	Surveillance de l'évolution du périmètre de la ZNIEFF.	Meilleure connaissance de l'évolution des espaces naturels du territoire.	Voir zonage.

La collectivité pourra mettre en place un dispositif de pilotage et d'exploitation des résultats des indicateurs de suivis proposés via la création d'une commission spécifique.

## ANNEXES

# SITES ARCHEOLOGIQUES

