

COMMUNE D' ARGILLY

N° INSEE 21022

PLAN LOCAL D'URBANISME

2 - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Rendu public le :

Approuvé le :

AGENCE G. & Y. LE BRIS - SCP D' ARCHITECTURE et D' URBANISME
72 boulevard de Troyes - 21240 TALANT - Tél 03 80 57 01 30

Modification, Révision, Mise à jour	Date
- Révision générale	

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 institue la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).

Le P.A.D.D. définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L. 121.1 du Code de l'environnement, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser son développement et préserver la qualité architecturale et l'environnement.

Le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) d'ARGILLY se veut l'expression du PADD en vue de traduire dans les faits les grandes orientations définies dans celui-ci.

La commune d'ARGILLY possède actuellement un Plan d'Occupation des Sols approuvé en 1989. Ce document d'urbanisme avait pour objectifs essentiels, l'élargissement des zones d'habitat existantes en cherchant à regrouper systématiquement cette succession de hameaux dont est constituée aujourd'hui l'agglomération.

Les exploitations agricoles imbriquées dans les habitations étaient préservées par de larges zones NC instituées autour d'elles. Ceci a permis aux exploitations de fonctionner dans les meilleures conditions et ce principe doit être conservé même si les fermes sont actuellement moins nombreuses.

Cependant, le zonage ne prenait pas suffisamment en compte la grande qualité paysagère et la mise en valeur de sites bâtis remarquables. Par ailleurs, la topographie des zones non bâties est très diversifiée et très complexe (visions proches et lointaines, masques et ouvertures, fossés, terrain en contre-haut ou en contrebas des voies existantes, zones de ruissellement).

La mise en œuvre du P.O.S. a montré que les demandes à construire se localisaient principalement et tout naturellement le long des voies existantes et les petites zones d'extension là où les coûts d'aménagement sont moindres. Ce processus risque de bloquer, à long terme, des possibilités judicieuses d'utilisation du sol.

Par ailleurs, s'il subsiste des exploitations agricoles dans le village, celles-ci sont moins nombreuses et ont évolué dans leur activité.

Le règlement du plan d'occupation des sols ne correspond plus très bien à ce qu'on attend aujourd'hui d'un document réglementaire notamment en matière de préservation du patrimoine, très riche à ARGILLY.

Ce document d'urbanisme a rempli son rôle mais il devient nécessaire de réfléchir à nouveau sur le développement du village, tout en respectant le paysage communal et les capacités des divers équipements publics.

La municipalité souhaite également faire porter un effort tout particulier sur la préservation et la création de zones boisées visant à faire de la qualité de la vie une priorité.

Une révision générale du document d'urbanisme devenait donc nécessaire.

L'opportunité de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) a été saisie par l'équipe municipale et une nouvelle action s'est engagée.

La volonté de la municipalité est, aujourd'hui, de conduire une réflexion continue et en profondeur, sur le devenir du village et de maîtriser l'urbanisation résultant de ses choix. Elle a souhaité mettre en œuvre un véritable projet territorial inscrit dans le Plan Local d'Urbanisme et qui répond aux besoins de la Commune.

Au delà de la définition de nouvelles zones de constructions, les élus engagent la mise en valeur, la sauvegarde et le développement harmonieux du bourg ancien. Diverses actions sont prévues, telles que le développement d'espaces verts, la réhabilitation des chemins piétonniers, et la remise en valeur de bâtiments et d'espaces communaux dans le cadre d'opération "cœur de village".

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les zones à urbaniser délimitées par le PLU pourront être ouvertes à l'urbanisation. Il est donc important de définir des orientations ayant peu de risques d'être en déphasage avec le développement futur, à l'échelle intercommunale.

Par suite de l'évolution de l'agglomération beaunoise, compte tenu de la proximité de NUITS-ST-GEORGES, et de la zone d'influence du GRAND DIJON qui s'étend jusqu'à lui, le village d'ARGILLY ressent une pression modérée mais de plus en plus forte des demandes de terrains à bâtir.

Depuis 1990, l'accroissement annuel de la population est en relative stagnation, après une période d'une vingtaine d'années durant laquelle l'évolution s'est maintenue aux environs de 3,1 % l'an.

Cette situation est due essentiellement au fait qu'il ne s'est pas dégagé de terrains facilement constructibles susceptibles de satisfaire à la demande des nouveaux habitants.

Aujourd'hui, l'équipe municipale considère que la demande est en augmentation et qu'elle s'accroîtra encore. Il est donc indispensable de libérer à l'urbanisation rapidement des zones du territoire communal bien maîtrisées.

Les élus pensent que le taux d'accroissement annuel pourrait, raisonnablement, être évalué à une moyenne de l'ordre de 2,5 % d'ici l'an 2015.

OBJECTIF D'AMENAGEMENT

La Commune d'ARGILLY entend conduire un accroissement modéré de sa population en préservant la qualité du site et la qualité de vie qui lui est associée.

Il s'agit donc de développer l'attractivité du territoire dans la préservation de la qualité, du caractère rural et de l'histoire du village.

La bonne connaissance de l'état initial du site a permis de formuler les directions à suivre.

Les objectifs essentiels sont les suivants :

- Tenir le plus grand compte de la qualité du site : beauté du paysage, valeur architecturale des constructions.
- Offrir des zones constructibles en relation avec les objectifs démographiques et les finances communales.
- Eviter le mitage et l'urbanisation anarchique le long des voies existantes.
- Offrir des possibilités d'accueil pour le petit artisanat et le commerce en harmonie avec les zones d'habitats.
- Sauvegarder au maximum les exploitations agricoles et les vergers dont l'existence ne doit pas être remise en cause par la poussée de l'urbanisation.
- Favoriser le développement de l'urbanisation vers le nord de manière à maintenir l'équilibre par rapport au centre ancien (mairie, écoles, église).
- Maintenir la valeur du bourg ancien de manière à éviter l'abandon des constructions existantes et préserver la qualité du cadre bâti.
- Protéger les espaces boisés existants et favoriser de nouveaux espaces verts ainsi que des cheminements piétons.

Les dispositions répondant à ces intentions sont transcrites dans les plans de zonage, le plan de servitudes et le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

PRISE EN COMPTE DE L'ETAT INITIAL

La réflexion menée par le Conseil Municipal au cours de l'élaboration du PLU a permis de développer les points forts de l'action municipale pour l'aménagement et le développement d'ARGILLY.

La préservation de la qualité des formes urbaines

Une pression foncière relativement modérée par le passé a permis de préserver le cadre bâti rural ancien dont certains édifices sont de grand intérêt.

Les dispositions réglementaires mises en place dans le bourg ancien doivent permettre de respecter le site urbain en évitant que les constructions neuves ou les réhabilitations ne négligent le patrimoine de la Commune. Elles favorisent l'utilisation de la pierre et la création de murs de clôture.

La collectivité souhaite vivement que les constructions neuves ou les projets d'aménagement de bâtiments anciens respectent ou s'inspirent des constructions traditionnelles existantes dont quelques exemples particulièrement intéressants sont reproduits ci-après.



L'attention à porter est particulièrement importante compte tenu de la disparition progressive des exploitations agricoles qui accentue les changements d'affectation des bâtisses anciennes. Le règlement définit les pentes de toitures, la nature des matériaux, le traitement des façades, etc...

En voulant préserver l'habitat traditionnel mais aussi pour maîtriser le développement de la Commune en permettant la préservation du paysage, la Commune n'a pas fixé de superficie minimale dans les zones constructibles.

Le centre ancien doit être particulièrement préservé.

La qualité des constructions est très importante, elle a façonné l'identité même du village. L'église classée, le bâtiment de la mairie et les bâtisses environnantes donnent un cachet incomparable au village d'Argilly. Mais il existe dans le village, bien d'autres constructions intéressantes telles que la remarquable maison du Tribunal, près du lieu-dit "la Provence".

Les voies et sentiers

Il est considéré comme essentiel de favoriser la liaison de nouveaux quartiers ou de quartiers densifiés avec le centre ancien et les équipements publics.

Devant le constat des problèmes amorcés par les opérations de constructions antérieures, les élus sont très attentifs à ce que la croissance de la Commune se fasse dans le cadre d'un développement harmonieux de quelques voies nouvelles qui doivent se chaîner naturellement avec les rues existantes et permettre des liaisons inter-quartiers simples, pratiques et conviviales.

Pour leur part, les quelques sentiers existants au centre du bourg font et feront l'objet d'une mise en valeur systématique.

Les nouveaux quartiers devront impérativement accorder une place prépondérante aux cheminements piétonniers que ce soit hors des voies publiques ou le long de celles-ci.

Malheureusement, de nombreux sentiers anciens ont disparu et chaque opération même modeste, devra privilégier l'institution de nouvelles liaisons piétonnes.

A l'occasion de la mise en œuvre des zones à urbaniser, une attention toute particulière sera portée à cette question.

Les espaces libres

Compte tenu de la morphologie particulière du village d'Argilly, il existe de nombreux espaces interstitiels de verdure (jardins d'agrément, jardins potagers, vergers, etc.).

Les parcelles périphériques du village sont très imbriquées avec la nature environnante. De plus, la place centrale qui s'organise autour de l'église, de la mairie et de l'école communale est très arborée.

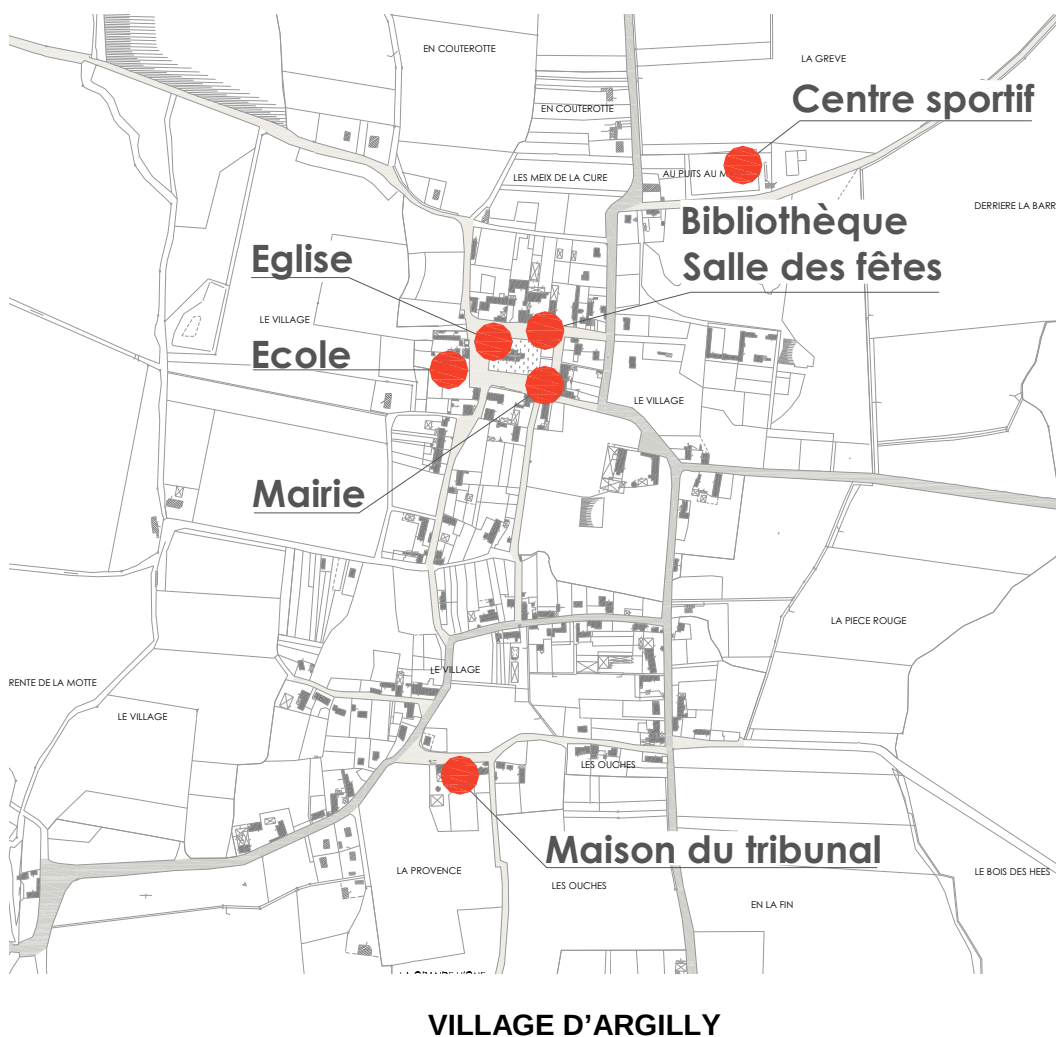
Dans sa globalité, le village d'Argilly est très marqué par la végétation qui accentue son caractère rural et qui fait beaucoup pour son charme.

La municipalité souhaite que les nouvelles zones de constructions suivent cette tradition afin de conserver le caractère des zones bâties existantes.

Le centre de gravité de l'agglomération

Les maisons nouvelles et les lotissements de ces dernières décennies se sont particulièrement implantés au Sud du Bourg.

Il est donc important de tenter un rééquilibrage relatif autour du centre ancien, en ne favorisant pas de façon excessive les possibilités de construction dans cette direction et en créant une zone à urbaniser au Nord de l'agglomération.



Le maintien de l'agriculture

L'activité économique d'Argilly est toujours essentiellement tournée vers l'agriculture (polyculture céréalière mais aussi une exploitation laitière). Elle marque très fortement l'espace naturel, ainsi que les formes urbaines.

Il reste aujourd'hui 5 exploitations dont certaines sont imbriquées dans le village.

Le maintien des exploitations agricoles dans des conditions favorables passe par le dégagement de zones à vocation agricole autour des exploitations, mais également par la condamnation du mitage.

D'importantes zones agricoles sont dégagées sur l'ensemble du territoire communal.

Le respect du paysage

Aux abords de l'agglomération, le paysage est relativement arboré, ce qui caractérise fortement la perception que l'on a du village très bien "calé" dans son environnement naturel.

Les abords de l'église, la qualité des bâtiments et la présence d'arbres d'alignement très anciens méritent d'être préservés.

Les rivières dont les abords sont d'une grande qualité visuelle, mais aussi, floristique et faunistique sont très présentes dans le site. Elles sont également marquées par l'activité humaine et participent largement à façonner une grande partie du paysage (ponts, abergements, canaux, plantations, etc.).

Une très grande partie du territoire communal, particulièrement à l'Est est couverte par la forêt qui présente une grande valeur écologique.

Le P.L.U. affirme donc clairement l'attachement de la collectivité à ces espaces de grande valeur qui sont protégés par ailleurs par des réglementations très strictes.

PARTI DE DEVELOPPEMENT URBAIN

Face à la demande de terrains à bâtir, la municipalité entend maîtriser son développement conformément à ses objectifs.

Le risque d'un développement démesuré et trop rapide, où la qualité ne serait pas assurée, amène la Commune à réfléchir et à opérer des choix, non seulement sur l'étendue de surfaces nouvelles à urbaniser, mais aussi et surtout, sur le rythme à adopter dans une croissance régulée du village.

De plus, il faut tenir compte des conditions d'intégration de nouvelles populations et du risque de renfermement sur lui-même d'un nouveau quartier trop important qui serait né trop rapidement.

L'affirmation du respect de l'environnement, du cadre bâti et du patrimoine a conduit l'équipe municipale à rechercher des zones d'extension qui répondent à ses exigences.

C'est ainsi que les objectifs d'aménagement et les contraintes développées ci-avant ont conduit à définir 3 principaux modes d'action :

- le développement harmonieux et modéré des zones bâties existantes,
- la mise en œuvre d'une zone à urbaniser au Nord de l'agglomération,
- la mise en place d'un zonage spécifique autour du centre ancien.

Les contours de zonage autour des quartiers existants ont été soigneusement étudiés sur place et il a été tenu le plus grand compte du paysage, de la qualité des vues proches et lointaines depuis la campagne en direction de l'agglomération. La topographie et des conditions d'accès des futures constructions sur les voies existantes doivent également être prises en considération.

Le règlement de ces zones tend à favoriser la qualité architecturale, et tout particulièrement le respect de l'échelle et de la conformation du bâti existant.

Les zones constructibles sont d'importance modérée et devraient permettre un développement naturel et progressif dans la continuité du bâti existant. De plus, les réseaux seront utilisés et rationalisés au mieux.

L'ouverture d'une nouvelle zone à urbaniser a été décidée au Nord de l'agglomération. Elle tendra à amorcer un développement dans une zone moins fragile sur le plan paysager. Elle est proche du vieux bourg et peut disposer de la pré-existence de certains accès. Elle ménagera une possibilité d'extension vers le Nord, à plus long terme.

Une bonne végétalisation forte en rideau de sa lisière Nord permettra de rendre les nouvelles constructions très discrètes dans le paysage.

Pour cette zone, les documents graphiques inclus dans les Orientations d'Aménagement mettent en évidence les données objectives concernant le site, ainsi que la définition d'un schéma directeur d'aménagement dont les orientations doivent être mises en œuvre par les constructeurs, quel que soit leur statut.

L'institution d'une zone spécifique Ua autour du vieux bourg a permis de mettre en place une réglementation plus contraignante afin de lui conserver son caractère et son charme.

A ce titre, les projets de constructions devront être tout particulièrement soignés.

Enfin, les orientations sont telles que le développement du village projeté par la municipalité est tout à fait compatible avec la capacité d'accueil des équipements publics et les réseaux existants. Il apparaît d'autant plus supportable pour le village que les zones constructibles ne seront libérées que pour des opérations de petites tailles, lorsque les besoins le rendront nécessaire.