

# Révision du Plan Local d'Urbanisme de CHABLIS



## Pièce n°2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

*Dossier approuvé*



Le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est défini à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que celle concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

Dans une démarche à long terme, le P.A.D.D. s'est fondé sur la nécessité de :

- Satisfaire les besoins actuels sans obérer l'avenir.
- Répondre aux besoins des populations sans discrimination.
- Promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace.
- Préserver l'environnement en veillant à conserver notre patrimoine, améliorer notre cadre de vie et préserver les conditions essentielles à la santé des êtres vivants.

# SOMMAIRE

<b>ENVIRONNEMENT</b> .....	<b>4</b>
Un patrimoine environnemental, riche de milieux d'intérêt paysager et écologique et supports de ressources naturelles, à préserver et à valoriser .....	4
Le paysage.....	4
Les continuités écologiques comme supports de protection des ressources naturelles .....	5
La prise en compte des risques et des nuisances .....	7
La prise en compte des pollutions et la limitation des gaz à effet de serre .....	8
<b>AMENAGEMENT</b> .....	<b>9</b>
<b>DEVELOPPEMENT URBAIN</b> .....	<b>10</b>
Urbanisme.....	10
Habitat .....	11
Économie .....	11
<b>EQUIPEMENTS</b> .....	<b>14</b>
Les équipements, Les services et les loisirs .....	14
Les transports et les déplacements .....	14
Le développement des communications numériques.....	15
<b>OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN</b> .....	<b>16</b>

## UN PATRIMOINE ENVIRONNEMENTAL, RICHE DE MILIEUX D'INTERET PAYSAGER ET ECOLOGIQUE ET SUPPORTS DE RESSOURCES NATURELLES, A PRESERVER ET A VALORISER

Les coteaux viticoles, les milieux humides de la vallée du Serein, les espaces agricoles, les masses boisées donnent au territoire des valeurs paysagères et des qualités écologiques remarquables. Le cadre naturel et bâti de Chablis et des villages est reconnu par des protections comme les Espaces Boisés Classés, les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique...), la protection au titre des monuments historiques de certains édifices emblématiques dans Chablis. Ces espaces propices à la promenade et à la contemplation contribuent fortement à l'attractivité du territoire et fondent en grande partie l'offre touristique et de loisirs.

Eu égard au rôle déterminant joué par les milieux naturels pour le maintien des équilibres environnementaux de l'échelle nationale à l'échelle locale et la dynamique économique, ces protections cadrent les possibilités d'évolution du territoire.

Ainsi, l'identité que donnent au territoire, dans sa dimension géographique transcommunale, ces qualités paysagères et écologiques doit être protégée et valorisée.

### LE PAYSAGE

Dimension fortement identitaire du territoire, le paysage met en scène les différentes ressources physiques locales. Les valeurs paysagères sont à préserver par des protections ciblées permettant à la fois une transmission de ce qui fonde leur caractère remarquable et la diversité des fonctions écologiques qu'elles incarnent.

*Protéger les boisements d'intérêt paysager*

Un ensemble important de boisements, en masse ou en accompagnement de la rivière Serein, contribue à la qualité et l'ambiance paysagère de la commune (autour de Fyé par exemple) et doivent être à ce titre préservés. Marqueurs de la structure paysagère, au-delà de leur éventuel intérêt sylvicole et écologique et de leur rôle dans la lutte contre le ruissellement, les boisements couronnant les buttes doivent être protégés en tant qu'éléments remarquables du paysage.

*Maîtriser l'implantation de nouvelles constructions agricoles et viticoles*

Les coteaux essentiellement viticoles forment un paysage homogène particulièrement exposé visuellement et doivent être préservés dans

leur intégrité. La définition des limites de l'enveloppe urbaine doit être appréciée pour éviter que les constructions ne montent à l'assaut des coteaux. D'une manière générale il conviendra de prévoir les espaces qui peuvent accueillir les nouvelles constructions agricoles et viticoles afin de préserver la qualité paysagère des espaces naturels.

*Conforter l'attrait des paysages et les aménités urbaines du bourg et des villages*

Le caractère du tissu ancien, dans la forte cohérence du bâti et la présence de l'espace public, se pose comme une composante majeure de l'identité du bourg et des villages et de l'attractivité touristique qui en résulte. Il s'agit donc de préserver les qualités des compositions urbaines et architecturales qui qualifient l'ambiance particulière de ces paysages urbains tout en permettant l'évolution de ce patrimoine pour répondre aux nouveaux besoins et aux nouveaux usages et notamment l'introduction de nouvelles architectures respectueuses du cadre bâti actuel et de l'environnement.

La perception de la centralité s'incarne dans le groupement des équipements, des commerces et des services qui structurent le cœur du bourg et cette mixité des fonctions doit être confortée.

## LES CONTINUITES ECOLOGIQUES COMME SUPPORTS DE PROTECTION DES RESSOURCES NATURELLES

Le caractère de Chablis est ancré dans la richesse des milieux naturels qui s'organisent autour de différentes entités physiques liées entre elles, chacune support de ressources et d'habitats ou vecteurs de déplacement des espèces :

- Les coteaux, où s'implante majoritairement la viticulture, structurent le territoire et l'organisation des milieux ;
- Les boisements, de grande échelle ou en bosquets, sommitaux, en pente ou dans les vallons, offrent des ressources sylvicoles et sont une composante essentielle de la trame verte locale ;
- Les vallées, support de productions agricoles et de continuités écologiques au rôle primordial notamment en milieu urbain ;
- La rivière du Serein, armature de la trame bleue en milieu naturel ou urbain avec notamment l'enjeu de circulation des espèces aquatiques.

Ces différents milieux offrent des ressources qui sont à préserver, voire à développer ou restaurer, afin de participer à l'équilibre global et à la pérennité des services rendus (régulation des crues et des microclimats, fonctions épuratrices, support de la biodiversité...).

*Préserver les coteaux viticoles, supports d'une toile végétale*

Par l'importance qu'ils ont dans l'occupation du sol (36% du territoire communal), les coteaux viticoles forment une ossature, qui est à protéger non seulement pour sa vocation productive mais aussi pour ses qualités paysagères.

*Préserver les espaces forestiers, à la fois ressources sylvicoles et réservoirs biologiques*

Les boisements (24% du territoire communal) offrent un potentiel pour la production d'un matériau renouvelable qui sert ensuite à la production d'énergie ou de bois d'œuvre. Les conditions d'une bonne exploitation doivent être préservées et notamment le maintien des voies d'accès au boisement et l'aménagement de l'accessibilité par les engins à l'intérieur du massif. Toutefois cette exploitation doit être organisée pour maintenir le caractère écologique et paysager de ce vaste ensemble. Les zones boisées sur les crêtes seront préservées pour leur rôle dans la qualité des paysages et la limitation du ruissellement. Les boisements au rôle indispensable dans les continuités écologiques, seront préservés en priorité (les boisements inférieurs à 4 ha, vulnérables par nature et les boisements sur pente contribuant à la trame verte locale). Les ripisylves longeant le Serein, support des continuités de la vallée seront également protégées voire renaturalisées quand cela est possible.

*Préserver les fonds de vallées et vallons, composantes de la trame verte et bleue*

Les milieux qui se développent au bas des coteaux, y compris en milieu urbain, ont une vocation autant nourricière qu'écologique ou récréative. Ainsi :

- . Les terres de cultures céréalières et de pâtures dédiées à l'élevage notamment bovin qui accompagnent le vallon (33% du territoire communal) participent à la production de denrées ;
- . Les potagers et les vergers (qui participent au maintien des continuités écologiques et fournissent des zones refuges pour certaines espèces) constituent également des ressources à l'échelle domestique ;

Les espaces de ripisylve et les milieux prairiaux en fond de vallon du Serein participent, d'une part, à la présence de la faune et de la flore endémique au cœur des espaces agricoles et urbains et, d'autre part, constituent le support majeur des continuités écologiques de la commune ;

- . La biodiversité « ordinaire » dans le tissu urbain, qui s'appuie sur les espaces de nature comme par exemple :
  - Les espaces ouverts accompagnant les infrastructures locales comme les terrains de sport

- Les haies et les alignements d'arbres, ainsi que ceux au caractère remarquable,
- Les parcs et jardins publics
- Les jardins privés d'envergure, les coeurs d'îlots

La limitation de l'imperméabilisation et le maintien de la vie des sols, la promotion de nouvelles surfaces végétales (toitures et façades végétalisées...) seront encouragées.

## Préserver la trame bleue et les ressources en eau

En surface, les milieux formés par le réseau du Serein et ses différents bras représente un corridor écologique pour la faune piscicole qui devra être préservé. Le réseau hydrographique traverse le milieu urbain. Il est le plus souvent enserré dans le bâti et contribue à l'identité paysagère de Chablis mais cette proximité immédiate engendre des risques d'inondation qu'ils convient de prendre en compte. En dehors des ouvrages et bâtiments, il convient de préserver, et de favoriser des berges végétalisées en pente douce alternant zones plantées et des espaces ouverts et par là même si possible permettre un accès le long de la rivière. De même, les annexes du complexe hydrographique du Serein : noues, prairies et boisements humides et leurs fonctionnalités seront protégées du fait de l'intérêt de leur patrimoine biologique et l'importance des services écosystémiques rendus (régulation des crues, épuration des eaux, biodiversité...)

La qualité et la quantité de la ressource en eau sont tributaires des usages des sols et de la préservation du fonctionnement des phénomènes biologiques à l'œuvre en leur sein. Il convient ainsi de favoriser l'infiltration des eaux superficielles. Par ailleurs, la préservation de la ressource en eau impose d'œuvrer pour une économie de l'eau potable notamment en incitant les utilisateurs (activités, particuliers, agriculteurs) aux dispositifs économiseurs et de récupération des eaux de pluie.

## LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

La prise en compte des risques et des nuisances dans les aménagements visera à protéger la population des incidences qui résultent en particulier :

- du risque lié aux inondations et aux phénomènes de ruissellement,
- du risque lié au glissement de terrain et de coulée de boue,
- du risque lié au retrait-gonflement des argiles,

- des risques industriels et technologiques,
- des nuisances liées aux bruits (routiers, équipements...)

### LA PRISE EN COMPTE DES POLLUTIONS ET LA LIMITATION DES GAZ A EFFET DE SERRE

La politique communale d'information et d'incitation visera à :

- la réduction des consommations énergétiques dans les constructions, notamment par une implantation judicieuse par rapport au soleil et aux vents dominants et une meilleure isolation pour limiter les déperditions.

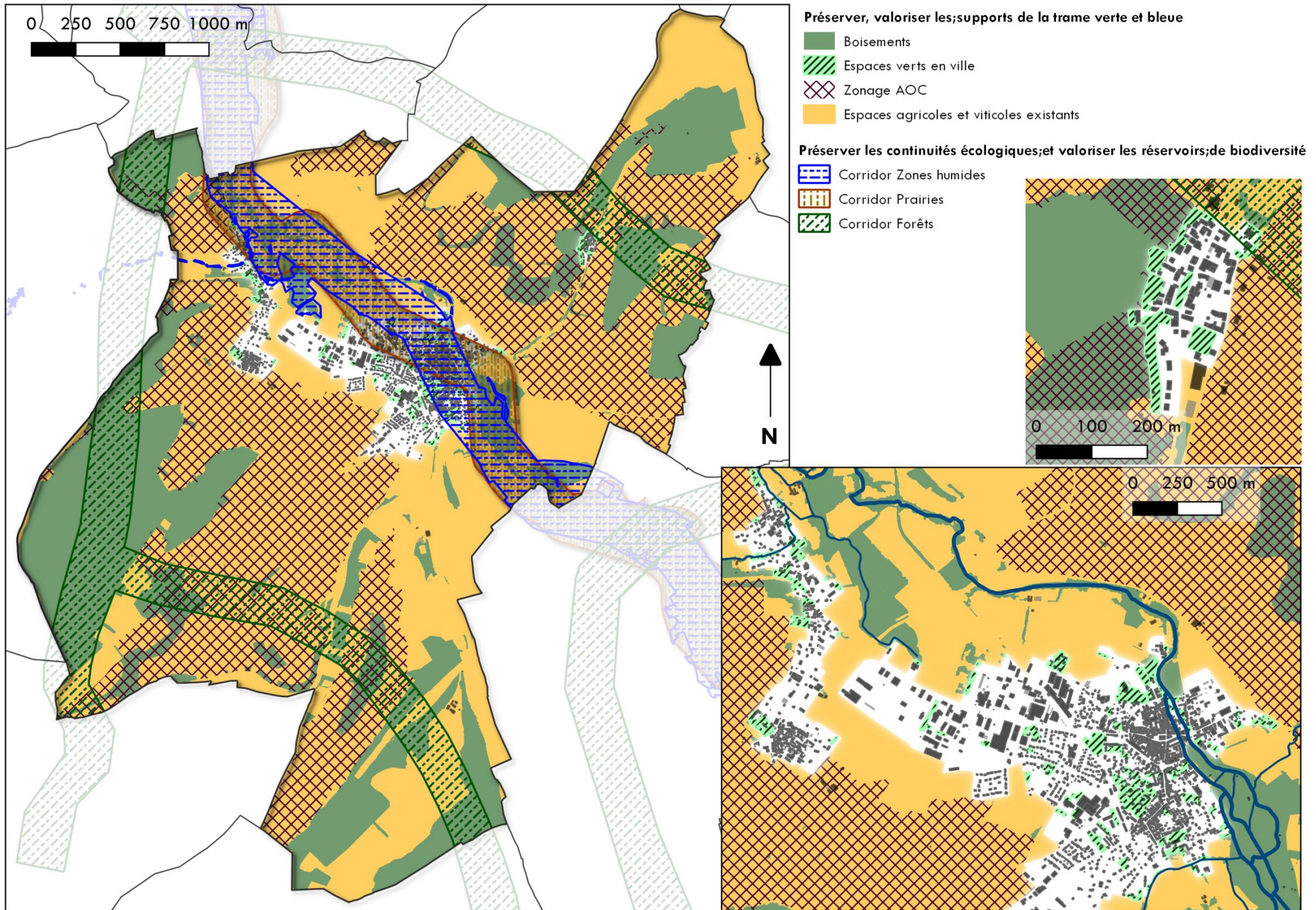
- l'emploi d'éco-matériaux dans les constructions en sensibilisant les entreprises et les particuliers à la diminution du coût environnemental, à l'amélioration de la qualité de l'air intérieur et donc des effets bénéfiques sur la santé qui en résulte.

- la promotion des énergies renouvelables dans les équipements publics, les opérations d'aménagement et l'aménagement de l'espace public par exemple.

- l'amélioration de la qualité de l'air en favorisant les modes de transport permettant de réduire l'usage de la voiture particulière (transports collectifs, co-voiturage, cycles, bornes de recharge pour les véhicules électriques), ce qui participe également à la réduction des consommations d'énergie.

- la diminution à la source des déchets par la sensibilisation au tri sélectif et au compostage.

# CARTE N°1



*Affirmer le positionnement de Chablis comme pôle de l'Est Auxerrois*

Entre Auxerre et Tonnerre, Chablis doit affirmer sa position de pôle de l'Est Auxerrois, offrant services, commerces et emplois pour un large bassin de vie composé d'un grand nombre de villages alentours. La commune doit donc retrouver une vitalité démographique indispensable au maintien de ces atouts dans une programmation maîtrisée de l'offre de logements et le soutien au développement économique et de services à la population.

*Favoriser un développement urbain qui conforte la dynamique d'habitat, d'activités et-d'équipement*

En effet, à une période charnière de son évolution par la création de logement et le développement de la zone d'activité intercommunale, l'un des principaux enjeux est de préserver l'identité et la vitalité des composantes de la ville. Ainsi, le développement urbain veillera à l'équilibre entre l'habitat, les emplois, les équipements, les transports tout en préservant le cadre de vie des habitants. Pour cela, ce développement devra être recherché à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes du bourg et des villages et en extension modérée sur le bourg. A plus long terme, l'aménagement d'espaces entre les villages de Milly - Poinchy et le bourg est envisagé-en préservant des espaces libres de respiration permettant une lecture des paysages proches et lointains.

*Conserver l'identité de chaque noyau urbain ancestral*

C'est pourquoi, composée de quatre communes distinctes qui ont été regroupées, Chablis se présente de ce fait sous la forme de plusieurs noyaux urbains dont l'identité propre de chaque partie ancestrale doit être préservée : Fye, Milly, Poinchy et Chablis.

*Maintenir le caractère essentiellement viticole de la commune*

Considérant le rôle central de l'activité viticole qui fonde l'économie, le paysage, et la renommée de Chablis, il convient d'œuvrer pour la protection de cette activité. Le nécessaire développement spatial de l'agglomération devra éviter les secteurs viticoles les plus porteurs. La viticulture doit être confortée et le développement de toute la filière industrielle viticole doit être encouragé.

## URBANISME

*Retrouver une dynamique démographique*

Considérant l'objectif de consolidation du rôle de pôle que doit assurer Chablis à l'échelle de l'Est Auxerrois, la vitalité démographique indispensable au maintien de la vitalité du territoire, des équipements et des commerces doit être stimulée pour renverser le mouvement à la baisse de la population constatée depuis le début des années 2000. Dans cette perspective et compte tenu des phénomènes de desserrement des ménages, de vieillissement de la population, l'objectif est d'accueillir 120 habitants supplémentaires environ à échéance de 2035.

*Travailler en appui du potentiel dans le tissu existant*

La satisfaction de cet objectif suppose un rythme d'accueil dynamique. Ainsi, pour permettre une production de logements qui permette cette redynamisation démographique par une offre diversifiée de logements, l'aménagement durable de la ville s'appuiera notamment sur le potentiel dans le tissu existant tant en construction neuve qu'en reconquête du bâti existant vacant,

et en extension modérée sur le bourg par des opérations pour lesquelles seront recherchées, outre l'insertion paysagère et environnementale, une mixité de l'offre et une composition permettant d'optimiser les liaisons avec les équipements et les services.

*Veiller à une évolution du tissu urbain respectueux du caractère de chaque quartier*

Le tissu urbanisé présente la particularité d'être diversifié. Cette diversité est un atout du point de vue de la mixité urbaine. Commerces, équipements, maisons individuelles et logements collectifs s'y répartissent de façon harmonieuse. Mais cette répartition ne peut justifier une évolution indifférenciée et généralisée sur la commune, chaque quartier devant conserver ses spécificités.

Dans les quartiers à dominante pavillonnaire, le renouvellement urbain doit s'opérer en conservant les particularités propres à chaque entité. La densification et le renouvellement urbain sur ces secteurs doit se faire en cohérence avec les volumétries et les modes d'implantation.

Dans les quartiers anciens il conviendra de favoriser la réhabilitation du bâti traditionnel.

## HABITAT

*Conforter la diversité du parc de logements pour maintenir le parcours résidentiel*

Les opérations immobilières récentes contribuent à consolider le parcours résidentiel dans la commune en proposant une diversité des types d'habitat (maisons de ville, collectifs, lots libres) et en permettant l'accueil des familles, des jeunes et des seniors.

Il convient de conforter cette démarche voie en préservant notamment l'équilibre entre les appartements et les maisons individuelles en proposant des logements adaptés à chaque tranche d'âge notamment pour les seniors.

La politique de reconquête du parc existant vacant doit permettre de retrouver une adéquation entre l'offre et la demande et c'est pourquoi il convient d'y favoriser la création de logement de petite taille ainsi que des appartements de taille moyenne.

## ÉCONOMIE

*Conforter la dynamique de l'économie viticole*

L'activité viticole est le principal moteur de l'économie locale et s'inscrit dans une filière d'échelle régionale et nationale. Le projet de la cité des vins et climats symbolise le rayonnement de cette filière qu'entendent développer les collectivités.

La dynamique de l'économie viticole est la meilleure garantie de la qualité du cadre de vie et du paysage de la commune et de sa vitalité économique dont le tourisme. De plus, la productivité de ces terres participe à l'économie nationale. Elles doivent donc être préservées dans le cadre d'un développement durable.

Afin que cette filière dispose d'un outil de production, de gestion, de transformation et de commercialisation performant, des espaces aménagés et adaptés doivent permettre la réalisation des installations nécessaires. La localisation de ces installations doit être appréciée en fonction des besoins en réseaux de desserte (eau, assainissement, énergie...), des conditions de sécurité en accès voirie, des risques de pollutions et de nuisances, de la valeur des terres, de la mise en valeur du paysage...

Cette dynamique suppose également la possibilité d'adaptation et d'évolution des bâtiments d'exploitation et de transformation.

### *Pérenniser l'activité agricole*

L'activité agricole doit être pérennisée dans ses fonctions de production, d'élément paysager et de continuité biologique.

La diversification des pratiques agricoles (céréales, maraîchage, cueillettes, vergers...) pourra être développée : l'agriculture de proximité et l'agriculture bio (AMAP, produits de la ferme...) répondent à de nouvelles habitudes de consommation et doivent trouver les espaces où s'exercer.

### *Conserver le patrimoine bâti rural et encadrer son renouvellement potentiel*

Les bâtiments agricoles ou parties de bâtiments, à caractère patrimonial, devenus inadaptés aux modes de production et aux engins actuels devront pour être conservés, pouvoir changer d'usage si tant est que la nouvelle destination

- ne nuise pas au bon fonctionnement de l'exploitation agricole,
- ne favorisent pas un mitage ultérieur des terres agricoles ou naturelles,
- ne génèrent pas des déplacements disproportionnés

### *Conforter la structure commerciale et de services*

L'offre en commerces et en services permet de satisfaire aux besoins quotidiens de la population de Chablis, mais aussi des villages alentours. Elle repose sur une implantation d'entreprises de prestations diversifiées et participe au dynamisme communal. Il convient donc de la conforter et de la faire perdurer dans le temps, et de lui permettre de s'adapter et de rester fonctionnelle.

Le pôle de commerces et de services, doit pouvoir continuer à fonctionner et jouer son rôle de centralité dans la vie du bourg. Les commerces doivent être privilégiés dans le bourg ou à sa périphérie immédiate.

### *Poursuivre l'accueil des entreprises dans un cadre intercommunal*

Les zones d'activités économiques entre Milly et Chablis sont destinées à accueillir des entreprises, industrielles, artisanales, de services, favorisant la création d'emplois. L'implantation d'une pépinière d'entreprises est à favoriser. Les activités commerciales ne doivent pas conduire à délocaliser la chalandise de centre-ville. Seuls les commerces qui ne peuvent trouver place dans le centre peuvent y être installés.

### *Poursuivre les actions en faveur du développement de l'activité touristique*

Portée par les attraits du grand paysage pittoresque des coteaux viticoles, du paysage urbain remarquable du patrimoine bâti de Chablis et des noyaux anciens des villages, par le grand rayonnement de l'économie viticole, l'activité touristique est aujourd'hui un des piliers de la vitalité économique et culturelle à l'échelle communale et régionale. Son potentiel de développement est encore important et doit être favorisé.

## LES EQUIPEMENTS, LES SERVICES ET LES LOISIRS

*Poursuivre l'adaptation de l'offre à l'évolution démographique*

La politique d'équipement visera à poursuivre l'adaptation de l'offre à l'évolution démographique et à l'émergence de nouvelles pratiques. L'amélioration et la prévision sur l'accueil des publics portera notamment sur :

- la rationalisation des installations scolaires et parascolaires avec en perspective la réalisation d'un nouveau groupe scolaire,
- l'amélioration et le développement de l'accueil des personnes âgées,
- l'accueil de la petite enfance.

## LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

*Poursuivre la liaison douce, zone d'activités centre-bourg*

Afin de réduire les petits déplacements automobiles, de lutter contre les gaz à effet de serre et la pollution de l'air et apaiser l'usage de l'espace public, le maillage du réseau des cheminements piétons/cycles doit être densifié. Ce maillage doit desservir particulièrement les commerces, les équipements et les activités économiques et s'insérer dans le maillage des chemins ruraux et de randonnées.

D'autres actions en faveur des mobilités douces seront encouragées comme le développement des stations d'écomobilité (autopartage et recharge de véhicules électriques), comme l'incitation à l'utilisation de services comme le covoiturage, l'autopartage, ou encore l'incitation à la mise en place des plans de déplacement d'entreprises.

Ces mesures concourent à améliorer l'accessibilité et la sécurité des espaces publics et permet ainsi le développement de l'écomobilité.

A cet effet, dans la poursuite de la politique d'aménagement en matière de circulations douces notamment entre le centre-bourg et le secteur de zone d'activités, celles-ci seront prolongées vers Poinchy et vers Milly.

*Poursuivre les actions en faveur de l'amélioration de l'offre de stationnement*

Les équipements, services et commerces en centre-ville devront certes être accessibles par les piétons et les cycles et ils doivent aussi être attractifs pour tous les habitants y compris ceux éloignés ou ne pouvant se déplacer aisément. Les stationnements organisés sur l'espace public seront destinés aux stationnements temporaires pour la fréquentation des équipements, services et commerces. Par ailleurs les stationnements sur le domaine privé seront à prévoir pour répondre aux besoins.

**LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

*Renforcer la desserte en télécommunications numériques*

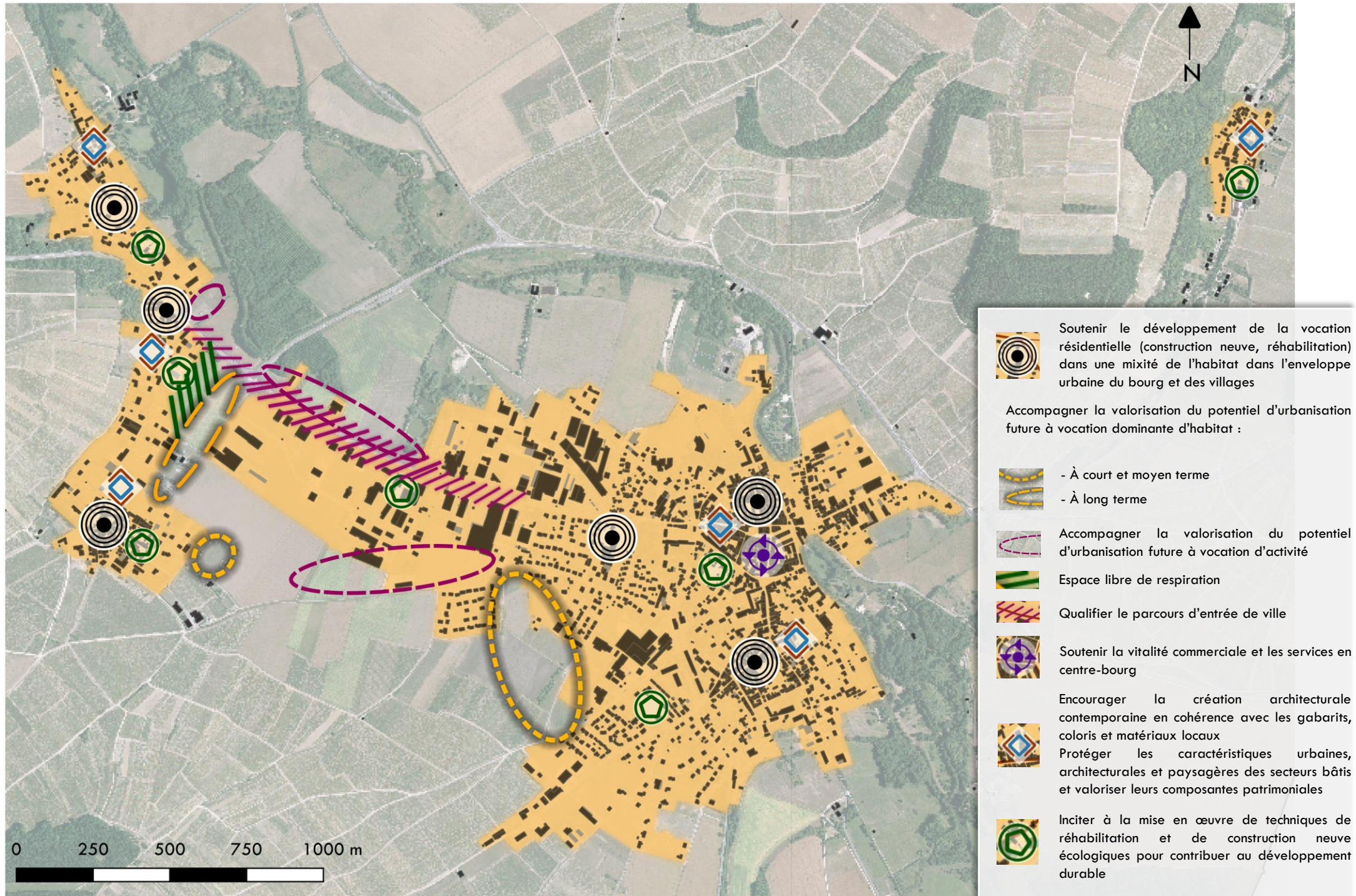
Le réseau haut débit doit être renforcé pour permettre à l'ensemble des habitants de disposer d'une connexion haut débit suffisante. Cet effort doit être notamment concentré ~~et~~ sur les entreprises.

Le développement numérique ne peut se concevoir qu'à l'échelle de l'intercommunalité, voire du département.

*Privilégier l'intercommunalité pour les réseaux d'énergie*

La commune souhaite privilégier le développement des réseaux d'énergie au niveau intercommunal.

# CARTE N°2



## OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le projet d'aménagement de la commune vise à répondre aux besoins d'une offre diversifiée en matière de logements sous forme d'opérations d'ensemble planifiées et maîtrisées, en contenant l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante par densification du tissu (« dents creuses »), et en extension par l'ouverture à l'urbanisation, en deux phases, de terrains sur 6,8 ha environ au sud du bourg ; un premier secteur de 3 ha environ est ouvert à l'urbanisation dès l'approbation du PLU. L'ouverture à l'urbanisation du second secteur de 3,8 ha est, quant à elle, conditionnée à l'aménagement du premier.

L'accueil d'activités économiques s'opère par l'ouverture à l'urbanisation de terrains sur 1,2 ha, au Nord-Ouest de Milly, ainsi que sur 3,3 ha, en continuité immédiate de la ZAE existante au sud et en entrée de ville au nord de la RD 235, en cohérence avec la vocation d'activités dominante de ce secteur ; soit un total de 4,5 ha d'espaces en extension dédiés au développement de l'activité économique.

5,2 ha environ sont dévolus à des emplacements réservés pour création d'équipements (groupe scolaire et terrain de sport).

Ainsi la lutte contre l'étalement urbain s'opérera par une constructibilité qui dans le tissu urbain existant permettra d'obtenir une densité similaire voire supérieure à celle existante et dans les secteurs ouverts à l'urbanisation d'obtenir globalement l'équivalent d'un minimum de 15 logements à l'hectare.

Au total la consommation de l'espace sur le territoire communal des zones d'urbanisation future n'excédera pas 16,5 hectares environ toute vocation confondue.