

Plan Local d'Urbanisme

Commune de PAROY-EN-OTHE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation en date du 15/12/2020

Historique du PLUi :

	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	01/06/2015	17/12/2019	15/12/2020

VISA :

DATE :



Table des matières

Introduction	3
Elements de cadrage	4
Philosophie du projet	4
Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager et architectural ainsi que la biodiversité locale	6
Axe 2 : Pérenniser la croissance démographique locale dans une optique de développement raisonné, complet et durable du territoire	8
Axe 3 : Préserver le dynamisme du village à travers ses équipements et son activité économique locale	11
Schéma de synthèse du PADD	12

A. Introduction

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable constitue la pièce centrale du PLU.

Le PADD définit pour la décennie suivante et au-delà, la stratégie de développement du territoire répondant aux besoins et enjeux identifiés dans le diagnostic et partagés avec les habitants et les élus de Paroy-en-Othe.

Il propose ainsi une vision à court, moyen et long terme d'évolution du territoire communal en tenant compte de la spécificité de la commune et du cadre juridique dans lequel le PLU doit s'inscrire.

Le PADD trouve sa traduction dans les dispositions réglementaires et opérationnelles du PLU aboutissant à un projet global, cohérent et adapté au territoire.

D'après l'article L151---5 du Code de l'Urbanisme, le PADD se doit de :

- Définir les orientations générales des politiques
 - D'aménagement, d'équipement et d'urbanisme
 - De paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
 - De préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Arrêter les orientations générales retenues pour l'ensemble du territoire
 - L'habitat
 - Les transports et les déplacements
 - Les réseaux d'énergie et les réseaux numériques

- L'équipement commercial
- Le développement économique
- Les loisirs et le tourisme

- Fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'élaboration du projet de développement communal doit répondre aux principes fondamentaux de l'urbanisme fixés à l'article L101-2 du code garantissant le respect des objectifs de développement durable à savoir :

- Garantir un équilibre entre les populations rurales et urbaines ainsi qu'entre tous les aspects de l'urbanisation (densification et extension, consommation et préservation, développement et protection des paysages et du patrimoine, pôles urbains et territoires ruraux...)
- Assurer une qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire
- Favoriser les mixités urbaines, sociales et fonctionnelles
- Garantir la sécurité et la salubrité publiques
- Intégrer la prévention des risques naturels et technologiques
- Permettre la protection des milieux naturels et des paysages et la préservation des ressources naturelles (eau, sols, air, biodiversité...)
- Contribuer à la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement

B. Eléments de cadrage

Les PLU ont été créés par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain en 2000 en remplacement des Plans d'Occupation des Sols (POS).

Depuis, leur cadre juridique et institutionnel a considérablement évolué et s'est enrichi. Parmi les grands textes récents ayant eu un impact certain sur les PLU peuvent être cités :

La loi pour l'Accès au Logement et pour un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 :

- Suppression du COS et de la taille minimale de parcelle
- Accentuation des obligations en matière de lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Renforcement du PLU intercommunal par le transfert automatique de la compétence PLU à l'échelle intercommunale, sous réserve d'une minorité de blocage
- Initiation d'une simplification rédactionnelle du Code de l'urbanisme pour les documents d'urbanisme (Ordonnance du 23/09/2015 et Décret du 28/12/2015)

Les lois Grenelle (Grenelle I le 3/08/2009 et Grenelle II le 12/07/2010)

- Renforcement de la prise en compte du développement durable dans les documents d'urbanisme
- Nécessité d'intégrer la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques
- Prise en compte renforcée des risques et nuisances
- Nécessité de contribuer à la lutte contre les changements climatiques par la réduction des émissions de gaz à effet de serre et

la maîtrise des énergies et l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments

- Obligation renforcée de lutter contre la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Réforme de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

Les lois de l'acte III de la décentralisation (MAPTAM le 27/01/2014 et NOTRE le 07/08/2015)

- Regroupement des intercommunalités
- Transferts de compétences accrues aux intercommunalités

C. Philosophie du projet

A l'issue du diagnostic territorial et de l'analyse de l'état initial de l'environnement, les enjeux suivants ont été identifiés pour l'élaboration du PLU de Paroy-en-Othe :

- Valoriser le paysage rural et naturel identitaires, ainsi que les entrées de village.
- Maintenir le niveau de biodiversité présent sur le territoire.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques présents sur le territoire.
- Conserver la population actuelle, et permettre l'accueil de nouveaux habitants.
- Assurer la diversité du parc de logements dans la continuité des préconisations du PDH tout en permettant un développement harmonieux du territoire.

- Améliorer la praticabilité des trottoirs et mettre en place des alternatives à l'usage de la voiture.
- Favoriser les énergies renouvelables et contribuer à la prise en compte des objectifs de performance énergétique des constructions.
- Favoriser une offre adaptée en commerces, services et équipements de proximité.
- Exploiter davantage le potentiel touristique du territoire afin de développer son attractivité.
- Encourager un dynamisme économique local.

AXES

Au regard de ces enjeux, 3 axes structurent le PADD de Paroy-en-Othe :

- Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager et architectural ainsi que la biodiversité locale,
- Axe 2 : Pérenniser la croissance démographique locale dans une optique de développement raisonné, complet et durable du territoire,
- Axe 3 : Préserver le dynamisme du village à travers ses équipements et son activité économique locale.

Ces trois grands axes doivent être en conformité avec les politiques publiques de l'Etat en matière de gestion économe de l'espace, de continuités urbaines, agricoles et écologiques, ainsi qu'avec les documents réglementaires supra-communaux (SCoT, PLH, SDAGE, SRCAE, SRCE, etc.)

Axe 1 : Préserver le patrimoine paysager et architectural ainsi que la biodiversité locale et la quiétude du village

Paroy-en-Othe, commune du département de l'Yonne, se caractérise par ses coteaux boisés au nord et ses collines agricoles au sud. Cet ensemble paysager lui permet d'observer de nombreux points de vue sur des entités naturelles différentes, aux écosystèmes variés, ainsi qu'une grande quiétude, loin du bruit de la ville. La forêt d'Othe, au nord du territoire, prête son nom à la commune et lui permet une biodiversité riche. Paroy-en-Othe présente donc un cadre de vie naturel, calme et reposant. Par ailleurs, une des particularités de Paroy-en-Othe est son implantation sur le périmètre de captage d'une source qui gèle la constructibilité et l'aménagement d'un certain nombre de terrain.

Le bourg s'est développé progressivement le long de la Grande Rue, à flanc de coteaux, au sein d'un écrin naturel composé en grande partie de vergers. Le village présente une harmonie architecturale icaunaise typique. Près de la moitié des logements ont été construits avant 1919, prouvant l'ancrage historique de Paroy-en-Othe.

❖ VALORISER LES ENTREES DE VILLAGE ET PROTEGER LES ESPACES DE TRANSITION ENTRE ESPACES OUVERTS ET ESPACES BATIS

◆ Valoriser le paysage naturel :

- Valoriser les points de vue depuis les hauteurs de la commune sur le bourg et le paysage naturel.
- Préserver les espaces agricoles.
- Protéger le ru de Paroy-en-Othe.

◆ Valoriser le paysage architectural :

- Valoriser le patrimoine architectural icaunais du bourg (l'église, les maisons vernaculaires).
- Conserver l'harmonie architecturale du village, tout en permettant la construction de bâtiments modernes.
- Inciter la réhabilitation de logements à l'architecture identitaire, ainsi que le changement de destination d'anciens corps de fermes.
- Encourager les acteurs privés à participer à l'ambiance végétale de leurs rues par le biais de l'aménagement de leurs propres parcelles.

◆ Préserver les entrées de village qui sont déjà relativement bien aménagées et qui présentent une continuité avec le reste du bourg.

◆ Préserver les espaces tampons entre le village et les espaces agricoles, souvent parsemés de vergers d'agrément.

❖ MAINTENIR LE NIVEAU DE BIODIVERSITE PRESENT SUR LE TERRITOIRE

- ◆ **Consolider la trame verte et bleue.**
- ◆ **Respecter les écosystèmes fragiles des différentes entités paysagères :** la forêt d'Othe, les collines agricoles, les espaces végétalisés de transition aux abords du bourg, les espaces verts au sein du bourg. (La moitié nord de la commune est concernée par une ZNIEFF de type 2).
- ◆ **Limiter l'étalement urbain.**

❖ PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES PRESENTS SUR LE TERRITOIRE

- ◆ **Prendre en compte le périmètre de captage autour de la source d'eau potable** destinée à la consommation humaine, défini par l'arrêté de 1986 du préfet de l'Yonne. Celui-ci interdit toute construction, tout aménagement, et tout produit phytosanitaire en amont, en aval et au-dessus du captage.
- ◆ **Considérer le risque de ruissellement dans les rues du bourg lors de fortes pluies.** Prévoir notamment l'extension du réseau pluvial sur le haut du village.
- ◆ **Conserver l'encadrement végétal du village**, qui permet de le préserver en partie de ce risque de ruissellement.
- ◆ **Prendre en compte la présence d'une activité industrielle à risque sur le territoire ;** l'EARL Courbépines (classé IED-MTD).
- ◆ **Prendre en compte la présence de deux anciennes carrières à ciel ouvert**, aujourd'hui couvertes par des terres agricoles.

Axe 2 : Pérenniser la croissance démographique locale dans une optique de développement raisonné, complet et durable du territoire

Bien que Paroy-en-Othe ait vu sa population légèrement baisser entre 2009 et 2014, sa croissance démographique est globalement positive depuis 1968. Cette croissance démographique est permise par l'arrivée de jeunes ménages. Ceux-ci sont attirés par l'identité rurale de la commune, située à proximité de l'axe Saint Florentin-Migennes-Joigny qui représente un bassin d'emploi important.

La production de logements s'est majoritairement organisée en densification ou en renouvellement du bâti existant. Cette dynamique participe à la préservation des espaces naturels et paysagers de la commune. Il s'agit de conserver cette croissance démographique et de permettre son accueil, par une production de logements correspondante, au sein de l'enveloppe bâtie, ainsi que le développement d'équipements nécessaires au maintien des ménages. Le PDH prescrit une plus grande diversification des logements afin de permettre l'installation de nouveaux jeunes ménages. Le parc de logement doit ainsi s'adapter à la demande de logements sociaux, de petits logements, de locations, tout en conservant l'harmonie de Paroy-en-Othe, dans des perspectives de durabilité. Par ailleurs, les résidences secondaires sont nombreuses et représentent plus de 20% du parc de logement.

❖ CONSERVER LA POPULATION ACTUELLE, ET PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVEAUX HABITANTS

♦ Programmer, dans le temps et l'espace, la réalisation des opérations de logements :

- Maîtriser le développement communal pour assurer l'adéquation entre l'offre et la demande de services et d'équipements communaux.
- Assurer le maintien de la population sur le territoire (besoin d'environ 3 logements sur 15 ans).
- Permettre l'accueil de nouveaux ménages sur le territoire (ce qui représente 5 logements sur 15 ans).
- Adapter l'offre de logement au parcours résidentiel des ménages.

Ces objectifs conduiraient à la réalisation d'environ 0,6 logement par an, soit une population d'environ 210 habitants d'ici 2030 ou une croissance d'environ 0,2 % par an.

♦ Conserver la croissance démographique pour assurer la préservation du cadre de vie et limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles :

- Assurer le maintien des populations jeunes sur le territoire et anticiper un éventuel vieillissement.
- Permettre une éventuelle croissance démographique en adéquation avec la capacité du territoire (équipements, services, assainissement, eau potable, réseaux divers).
- Prioriser le développement de l'habitat au sein des dents creuses, puis le long de la grande rue.

- Encourager la revalorisation de secteurs disponibles en densification, soit 0,8 ha qui peuvent accueillir près de 8 logements.

Pour rappel, entre 2004 et 2014, la consommation foncière à destination de l'habitat n'a concerné que deux opérations en densification (une maison pavillonnaire et une piscine).

Le PADD vise ainsi une modération de 100% de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers en extension urbaine.

❖ ASSURER LA DIVERSITE DU PARC DE LOGEMENTS DANS LA CONTINUITE DES PRECONISATIONS DU PDH TOUT EN PERMETTANT UN DEVELOPPEMENT HARMONIEUX DU TERRITOIRE

- ◆ **Renforcer la diversification du parc de logements** en adaptant l'offre de logements au parcours résidentiel des ménages (maintien et venue de jeunes ménages, maintien des seniors).
- ◆ **Soutenir l'effort de renouvellement de l'habitat** à travers notamment la revalorisation d'anciens bâtiments ou le changement de destination de corps de ferme.

❖ AMELIORER LA PRATICABILITE DES TROTTOIRS ET METTRE EN PLACE DES ALTERNATIVES A L'USAGE DE LA VOITURE

- ◆ **Encourager des alternatives à l'usage de la voiture.**
- ◆ **Engager une réflexion sur la mise en place de dispositifs incitatifs pour le covoiturage**, en tenant compte des déplacements pendulaires.
- ◆ **Permettre l'accessibilité et la praticabilité des trottoirs.**

❖ **FAVORISER LES ENERGIES RENOUVELABLES ET
CONTRIBUER A LA PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS DE
PERFORMANCE ENERGETIQUE DES CONSTRUCTIONS**

- ◆ **Développer les formes d'habitat économes en énergie.**
- ◆ **Encourager la production domestique d'énergie renouvelable**
(éoliennes domestiques, panneaux photovoltaïques, chauffe-eaux solaires).

Axe 3 : Préserver le dynamisme du village à travers ses équipements et son activité économique locale

Situé à proximité de l'axe Saint Florentin-Migennes-Joigny, Paroy-en-Othe permet aux actifs du territoire de rejoindre rapidement les bassins d'emploi. Certains actifs se déplacent jusqu'à Dijon et Paris pour travailler la journée. A l'inverse, le réseau de liaisons douces au sein du bourg et reliant les espaces naturels extérieurs est relativement réduit par rapport aux potentialités que présente le territoire. Néanmoins, la plupart des espaces propices à ces mobilités douces sont sur des terrains privés ou ne permettent pas un cheminement continu.

Le paysage agricole et les corps de ferme sont des marqueurs identitaires du territoire. Paroy-en-Othe présente plusieurs éléments naturels et architecturaux notables, qui pourraient faire l'objet d'un déploiement touristique.

Paroy-en-Othe offre des espaces publics de bonne qualité et quelques équipements à ses habitants : des terrains de jeu utilisés par les jeunes du village et des villages voisins, des espaces de pique-nique, trois terrains de pétanque, une station d'assainissement et des locaux municipaux laissés à disposition des associations.

❖ FAVORISER UNE OFFRE ADAPTEE EN COMMERCES, SERVICES ET EQUIPEMENTS DE PROXIMITE

- ◆ **Pérenniser l'attractivité des jeunes ménages** à travers des équipements et services adaptés.
- ◆ **Permettre une meilleure accessibilité aux bâtiments communaux et aux services intercommunaux** pour les personnes fragilisées.
- ◆ **Etudier la possibilité d'une requalification du terrain communal** à l'est de la ville. Envisager la création d'un jardin conservateur par exemple.

❖ ENCOURAGER UN DYNAMISME ECONOMIQUE LOCAL

- ◆ **Assurer le maintien des activités en place** ou permettre leur renouvellement.
- ◆ **Envisager un déploiement touristique** autour de l'identité rurale de la commune.
- ◆ **Permettre le développement du très haut débit** à travers l'installation de la fibre optique. L'absence du très haut débit présente aujourd'hui un frein au télétravail et à l'implantation d'entreprises sur le territoire.

Schéma de synthèse du PADD de Paroy-en-Othe

1. Préserver le patrimoine paysager et architectural, ainsi que la biodiversité locale

-  Protéger la forêt d'Othe au Nord de la commune
-  Préserver les espaces végétalisés entre ville et espaces agricoles
-  Préserver les espaces ouverts agricoles
-  Ressource en eau (ru de Paroy) à protéger
-  Continuités écologiques à créer ou à préserver

2. Pérenniser la croissance démographique locale dans une optique de développement raisonné, complet et durable du territoire

-  Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine
-  Préserver les entrées de ville qui sont déjà relativement bien aménagées

3. Préserver le dynamisme du village à travers ses équipements et son activité économique locale

-  Valoriser l'église
-  Valoriser le lavoir
-  Encourager une meilleure accessibilité des bâtiments communaux
-  Envisager une mise en commun des équipements avec les communes voisines

