



Département de l'Yonne

2A

COMMUNE DE SEIGNELAY

Plan Local d'Urbanisme

2A. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé
à la délibération
du 5 octobre 2007 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme

Cachet de la Mairie et
signature du Maire :



POS approuvé le : 18 Juin 1980

PLU prescrit le : 27 Septembre 2002

Dossier P.L.U. réalisé par :


Perspectives
URBANISME & AMÉNAGEMENT

63, rue des sources
10 150 CHARMONT SOUS BARBUISE
Tél 03.25.40. 05. 90. - Fax 03.25 40. 05. 89
E-mail: perspectives@urbanisme-urba.com

SOMMAIRE

PréambulePage 1

1. Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D. Page 1
2. Définition de la stratégie de développement
de la commune.....Page 1
3. Définition d'un Projet d'Aménagement
et de Développement DurablePage 1
Loi S.R.U. - Article R.123-3
4. Le P.A.D.D. : un Projet Page 1
5. Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases Page 2
6. Conclusion.....Page 2

Le projet communal..... Page 4

- 1/ Gérer le développement urbain.....Page 5
- 2/ Valoriser le cadre de vie des habitants.....Page 8
- 3/ Promouvoir le développement économique localPage 11
- 4/ Inscription environnementale dans le projet.....Page 14
- 5/ Schéma de synthèse.....Page 16

PREAMBULE

1 / Rappel des objectifs et de la définition du P.A.D.D :

A partir des éléments de synthèse du rapport de présentation, les élus doivent définir des objectifs d'organisation, de protection et de mise en valeur ou de développement de la commune, c'est à dire **exprimer un projet global pour le territoire.**

Le P.A.D.D doit être l'énoncé de la politique générale de la commune sur les thèmes qui touchent à l'organisation de l'espace communal ou qui peuvent avoir une incidence sur celle-ci. Il doit être conçu comme l'expression directe de la municipalité devant la population. Il sera ensuite traduit dans le règlement et ses documents graphiques et éventuellement complété par des orientations d'aménagements sectorielles.

2 / Définition de la stratégie de développement de la commune

Cette stratégie doit recouvrir les domaines urbains, administratifs, commerciaux, artisanaux, industriels, environnementaux, ...

3 / Définition d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Loi S.R.U. - Article R.123-3

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable **définit**, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles

L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune »

Dans ce cadre, il peut préciser :

- 1° les mesures de nature à préserver les centres villes et les centres de quartiers, les développer ou en créer de nouveaux,
- 2° les actions et opérations relatives à la restructuration ou à la réhabilitation d'îlots, de quartiers ou de secteurs, les interventions destinées à lutter contre l'insalubrité et à restructurer, restaurer ou réhabiliter des îlots ou des immeubles,
- 3° les caractéristiques et le traitement des rues, sentiers piétonniers et pistes cyclables et des espaces et ouvrages publics à conserver, à modifier ou à créer,
- 4° les actions et opérations d'aménagement de nature à assurer la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers,
- 5° les conditions d'aménagement des entrées de ville en application de l'article L.111-1-4,
- 6° les mesures de nature à assurer la préservation des paysages.

4 / Le P.A.D.D. : un Projet :

Le P.A.D.D., projet traitant de la globalité de la ville, est un projet d'ouverture qui impose une évolution des mentalités : il requiert une approche globale (la ville est une réalité complexe) et durable. Cette approche doit se construire autour d'un maximum de dialogue partenarial et de concertation.

Il s'agit d'aboutir à un projet collectif.

Le PADD exprime une vision multidimensionnelle et prospective

Il faut concevoir une dynamique urbaine qui intègre des dimensions multisectorielles. Cette vision globale doit donc s'inscrire dans une démarche concertée entre les différents partenaires (autorités compétentes en matière de transports, de logements...) et la population.

L'élaboration du P.A.D.D. ne pourra se concevoir que par étapes concertées permettant de dégager un consensus sur le devenir du territoire.

L'ambition de donner un caractère prospectif au document d'urbanisme communal qui auparavant était réglementaire, doit s'accompagner d'un changement dans les méthodes de travail.

Un projet de territoire peut engager la commune sur le long terme, aussi il est nécessaire d'associer pour son élaboration les personnes concernées afin d'aboutir à un projet partagé et légitimé.

5 / Le P.A.D.D. se construit en plusieurs phases :

Phase 1 : traitement du diagnostic

Le diagnostic (rapport de présentation du P.L.U.) qui recense l'ensemble des atouts et faiblesses de la commune concernant l'ensemble des composantes urbaines (population, habitat, économie, espaces verts, voirie, transports...) et des composantes naturelles et agricoles sert de base de dialogue et de fixation des problématiques sur l'espace communal.

Phase 2 : finalisation du projet

Les débats et échanges permettent de faire "mûrir" le projet et de le rendre fécond.

Une présentation finale du PADD avec un justificatif permet d'argumenter sur les perspectives envisagées et leur mise en oeuvre (moyens et phasage dans le temps). Le projet de territoire se conçoit donc de façon spatiale, temporelle et matérielle.

6 / Conclusion :

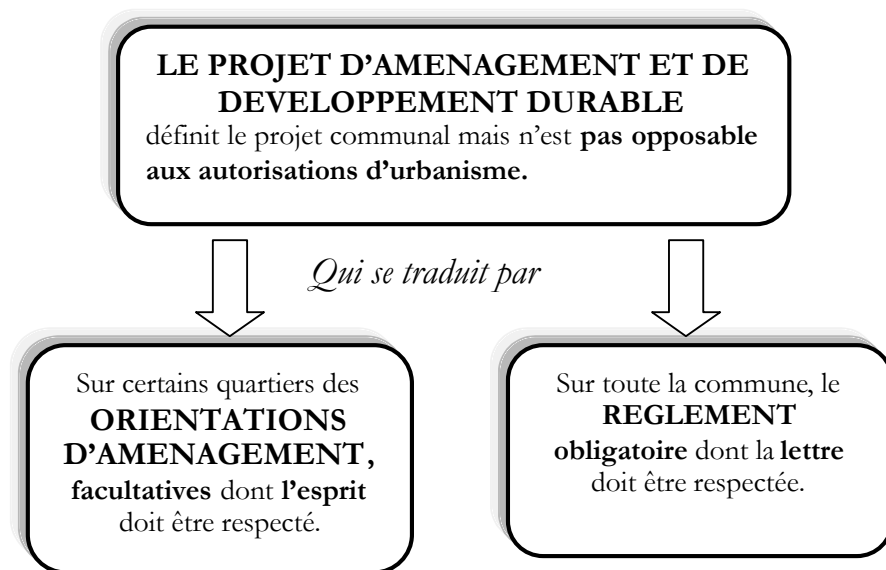
Le P.A.D.D. se conçoit comme **une action globale et concertée** pour assurer un développement et un aménagement durable articulant l'ensemble des composantes urbaines.

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le P.A.D.D n'est plus opposable aux autorisations d'urbanisme (en revanche les orientations d'aménagement et le règlement doivent être cohérents avec lui).

Le Projet d'Aménagement et Développement Durable a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au Conseil municipal.

Le P.A.D.D. garde une place capitale :

- La démarche d'élaboration d'un projet communal avant la définition des règles techniques est une garantie de qualité,
- Le débat en Conseil municipal sur ce projet communal est une garantie de démocratie,
- Il est la clé de voûte du P.L.U. : les parties du P.L.U. qui ont une valeur juridique (orientations d'aménagement et règlement) doivent être cohérentes avec lui.





1. STRATEGIE DE DEVELOPPEMENT URBAIN

► **CONSTAT :**

Seignelay connaît une légère croissance démographique grâce au solde naturel positif (le nombre de naissance est supérieur au nombre de décès). Néanmoins, le solde naturel est encore trop faible pour garantir une nette augmentation de la population.

Cependant, plusieurs facteurs positifs sont identifiés :

* **Attractivité**

- importance des **services et commerces de proximité**,
- la **proximité de pôles urbains** plus importants comme Migennes ou Auxerre en terme de services et d'emplois,
- la **gare de Migennes** qui assure des dessertes vers Paris,
- une **bonne accessibilité et desserte de la commune** grâce à son positionnement,
- des **équipements** sportifs (court de tennis, stade de foot ...), culturels et scolaires (écoles maternelle et primaire).

* **Habitat**

- un **habitat ancien bien conservé** composant le patrimoine architectural communal qui a bénéficié de mesures de réhabilitations importantes.
- un **taux de logement locatif élevé** (+ de 22%), la commune compte 38 logements à vocation sociale,

A l'opposé, un élément essentiel freine le développement de la commune :

* **Habitat**

- un **manque de terrains à bâtir**.



Construction neuve route d'Hery



Agencement des ouvertures



Habitat collectif route d'Hery



Architecture traditionnelle



Terrain de tennis



Terrain de Basket

► **ENJEU :**

- Accueillir de nouveaux habitants qui ne trouvent pas toujours de foncier disponible dans les agglomérations plus proches.
- Maintenir la population sur place.

► **LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :**

1. UNE IDENTIFICATION DE NOUVEAUX TERRAINS A BATIR :

- ✓ Afin d'exploiter ses atouts (ville dynamique, offre de services ...), la commune décide d'élargir **son urbanisation**.

Au travers du P.L.U., la **commune identifie des terrains constructibles** pour satisfaire les besoins à court terme et anticiper les demandes à plus long terme. Les principaux espaces concernés sont :

- à l'Ouest, en continuité du lotissement du Thureau,
- au Sud, en continuité avec le lotissement du Parc le long de la R.D.84.
- à l'Est en continuité avec les nouvelles constructions aux Ouches,
- au Nord-Est du centre répondant à des projets en cours de réflexions.

- ✓ Ces nouveaux terrains doivent également permettre **de favoriser la mise en place d'un parcours résidentiel**.

2. UNE DIVERSIFICATION DES TYPES D'HABITAT :

- ✓ En particulier au travers de **logements locatifs** permettant à de jeunes actifs de s'installer avant d'engager une démarche d'achat immobilier.

Il s'agit de mettre en place un **parcours résidentiel** : en effet, la population jeune, nouvellement active, recherche davantage des logements en location. Il s'agit souvent d'une première étape avant l'achat ou la construction d'une maison sur la même commune si celle-ci correspond à leurs attentes.

- ✓ L'accueil de cette population jeune permet aussi de maintenir des équipements tels que ceux voués à la petite enfance.

3. UN RENOUVELLEMENT URBAIN AU SEIN DU TISSU ANCIEN :

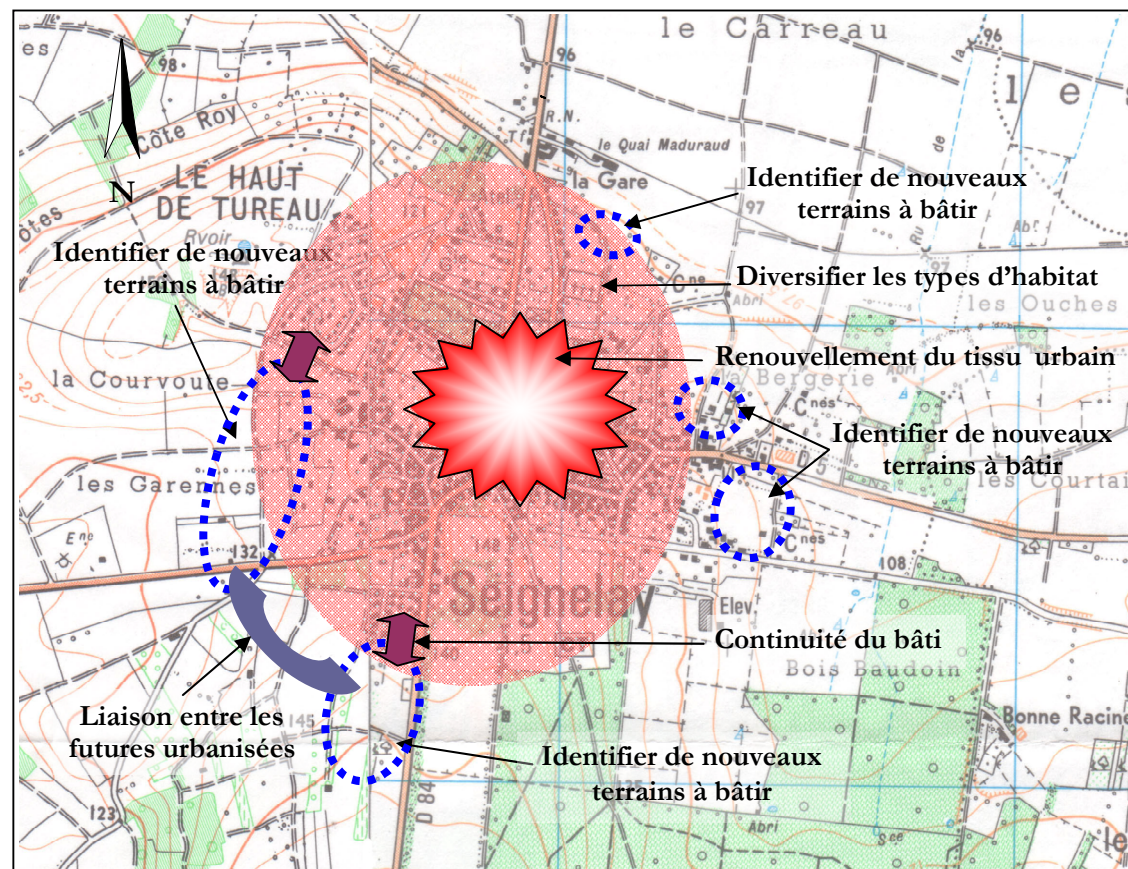
La **réhabilitation du bâti** sur Seignelay a permis de conserver le bâti ancien et ses caractéristiques architecturales mais aussi d'accueillir une nouvelle population à la recherche d'un logement.

En effet, l'absence de terrains à bâtir a été compensée en partie par la remise sur le marché de logements.

Le bâti ancien a donc un double enjeu :

- Maintenir le caractère rural et traditionnel de Seignelay, élément d'identité de la commune.
- Accueillir et maintenir une population sur le centre afin de conserver un dynamisme.

Bien que les réhabilitations arrivent à terme, la commune poursuit ses actions en faveur du bâti ancien.

Schématisation du tissu urbain

2. VALORISER LE CADRE DE VIE DES HABITANTS

► **CONSTAT :**

La notion de **cadre de vie** fait référence à la qualité de la ville, de son offre en services et équipements publics, de ses espaces publics notamment les entrées de ville, accompagnant son développement résidentiel, économique et favorisant l'intégration des nouveaux résidents.

Selon le diagnostic, Seignelay dispose d'un nombre considérable de services notamment des services à la personne, ainsi qu'un nombre important de commerces de proximité.

► **ENJEU :**

- Améliorer l'attractivité de la commune en confortant le cadre de vie des habitants.

► **LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :**

1. CONFORTER LE NIVEAU DE SERVICES ET D'EQUIPEMENTS :

- ✓ **Maintenir la diversité et le bon niveau de services** sur la commune notamment dans le domaine médical.

Ils participent au rayonnement et à l'attractivité de Seignelay.

Parallèlement, les équipements structurants doivent être valorisés (intégration, signalétique) : équipements scolaires, sportifs, culturels.

L'accueil de nouveaux habitants doit également assurer le maintien de l'ensemble de ces équipements et services.

- ✓ **Poursuivre l'implantation de nouveaux équipements**

Un projet de « **maison des services publics** » est à envisager sur la commune. Cet équipement permettrait d'accueillir les personnes qui

ne peuvent pas se rendre à Auxerre et de leur offrir un relais dans le but de favoriser leur maintien sur place.

La commune souhaite également **l'installation d'un collège intercommunal** avec la commune d'Hery évitant ainsi aux élèves du canton de se déplacer sur Auxerre ou Migennes.



2. AMENAGER ET AMELIORER LA QUALITE DES ENTREES DE VILLE :

A partir de l'analyse du site présenté dans le diagnostic et afin d'urbaniser celui-ci et d'assurer en même temps une qualité des entrées de ville, différents enjeux sont identifiés :

✓ **Valoriser le paysage en entrée de ville :**

Des **transitions paysagères** sont à mettre en place entre l'espace bâti, le milieu agricole et la zone d'activités sur la R.D.5 depuis Hery.

En entrée Nord depuis la R.D.84, **les arbres présents** en bordure de la voie seront conservés pour préserver la qualité de l'entrée sur Seignelay,

En entrée Sud, la **taille des boisements** assurera une valorisation du secteur urbanisé.

✓ **Valoriser et préserver les perspectives visuelles** existantes depuis les différentes entrées de la commune.

3. REDUIRE LES POINTS NOIRS EN MATIERE DE CIRCULATION :

Le centre bourg de Seignelay connaît quelques dysfonctionnements en matière de circulation dû au trafic des camions, au déplacement de la population locale et cantonale qui se traduit par :

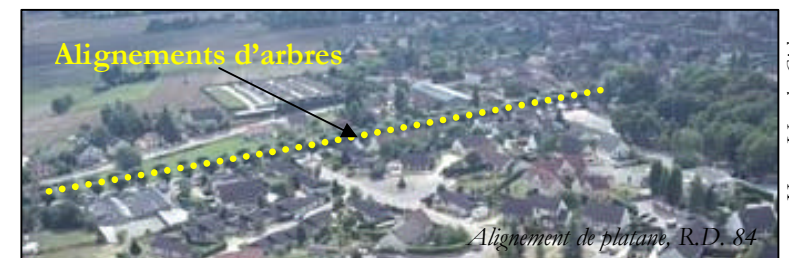
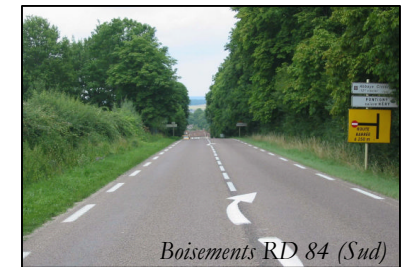
- *stationnement de part et d'autre des rues, rendant difficile la circulation notamment lors du passage de camions,*
- *engorgement et dangerosité de la route d'Hery.*

✓ **Redonner de l'espace aux piétons à travers des cheminements dits « doux » reliant les différents quartiers,** ainsi que la création de trottoirs plus larges,

✓ **Réfléchir à l'organisation du stationnement** et créer des **circulations piétonnières.**

✓ **Aménager l'avenue du Thureau** grâce à l'installation de ralentisseurs afin de réduire la vitesse excessive.

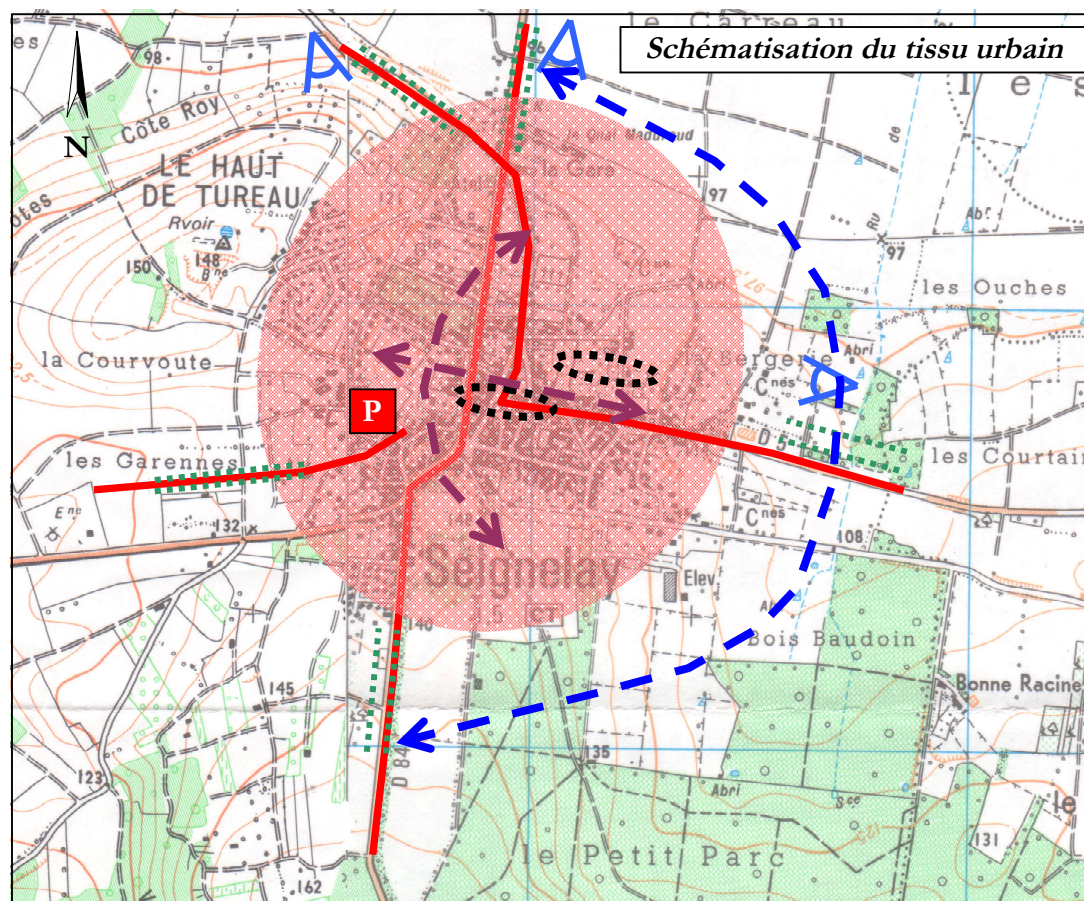
✓ **Favoriser la création d'une voirie de contournement** du centre bourg permettant de dévier le trafic.



Source : Yonne Vue du Ciel

Globalement, une réflexion sera menée au cours de l'élaboration du PLU pour prendre en compte l'augmentation de la circulation, la croissance démographique, la réalisation des équipements tels que le collège qui engendre des déplacements.

Néanmoins, il faut signaler que la création de la voie de contournement permettra d'améliorer les conditions de circulation à Seignelay.



Renforcer la qualité des entrées de ville

-  Valorisation des transitions en entrée de ville
-  Conservations des perspectives sur le village

Réduire les problèmes de circulation

-  Traitement des points noirs de circulation
-  Amélioration des liaisons piétonnes
-  Déviation
-  Création de places de parkings

3. PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

► CONSTAT :

Seignelay dispose actuellement d'une zone d'activités située en entrée de ville sur le R.D.5. Elle accueille une entreprise de cartonnerie.



La commune souhaite **poursuivre le développement de cette zone d'activités** en achetant les parcelles à proximité. Parallèlement, il s'agit de **pérenniser la zone d'activités existante**. L'accueil de nouvelles activités nécessitera une prise en compte à l'échelle du bourg afin de limiter les nuisances (notamment routière).

Malgré l'attraction exercée par la ville d'Auxerre sur Seignelay, la commune dispose d'un bon niveau d'équipements. L'objectif est de **préserver le potentiel commercial**.

► ENJEU :

- Renforcer l'attractivité économique et profiter de la proximité de ville comme Auxerre.
- Pérenniser l'activité agricole.

► LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR :

1. FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE D'ACTIVITES :

- ✓ **Etendre la zone d'activité** pour offrir de nouvelles parcelles où pourront s'implanter des entreprises.
- ✓ **Améliorer l'image de la zone par un traitement paysager** afin de garantir :
 - Une intégration dans son environnement naturel,
 - Une image positive (« effet vitrine ») pour la commune,
 - Un cadre attractif pour les entreprises.

✓ Un enjeu en terme de sécurité :

La traversée du bourg pour accéder à la zone doit être sécurisée pour permettre un partage de l'espace entre automobilistes et trafic lié à la zone.

La réalisation de la voie de contournement permettra de diminuer ce trafic dans le bourg.

2. MAINTENIR ET DIVERSIFIER LE TISSU COMMERCIAL :

- ✓ **Maintenir les commerces dans la commune** tout en assurant la présence d'équipements et de services dans les quartiers récents et les futures extensions urbaines.
- ✓ **Favoriser le maintien de l'activité de la firme Médial Pro** implantée en périphérie de l'hyper centre.



3. PRENDRE EN COMPTE L'ACTIVITE AGRICOLE :

- ✓ En identifiant les sièges d'exploitations et leurs bâtiments d'activités afin de ne pas bloquer leur développement.



4. SOUTENIR ET FAVORISER L'ACTIVITE TOURISTIQUE

- ✓ Le tourisme est un secteur d'activité important que la commune souhaite développer.

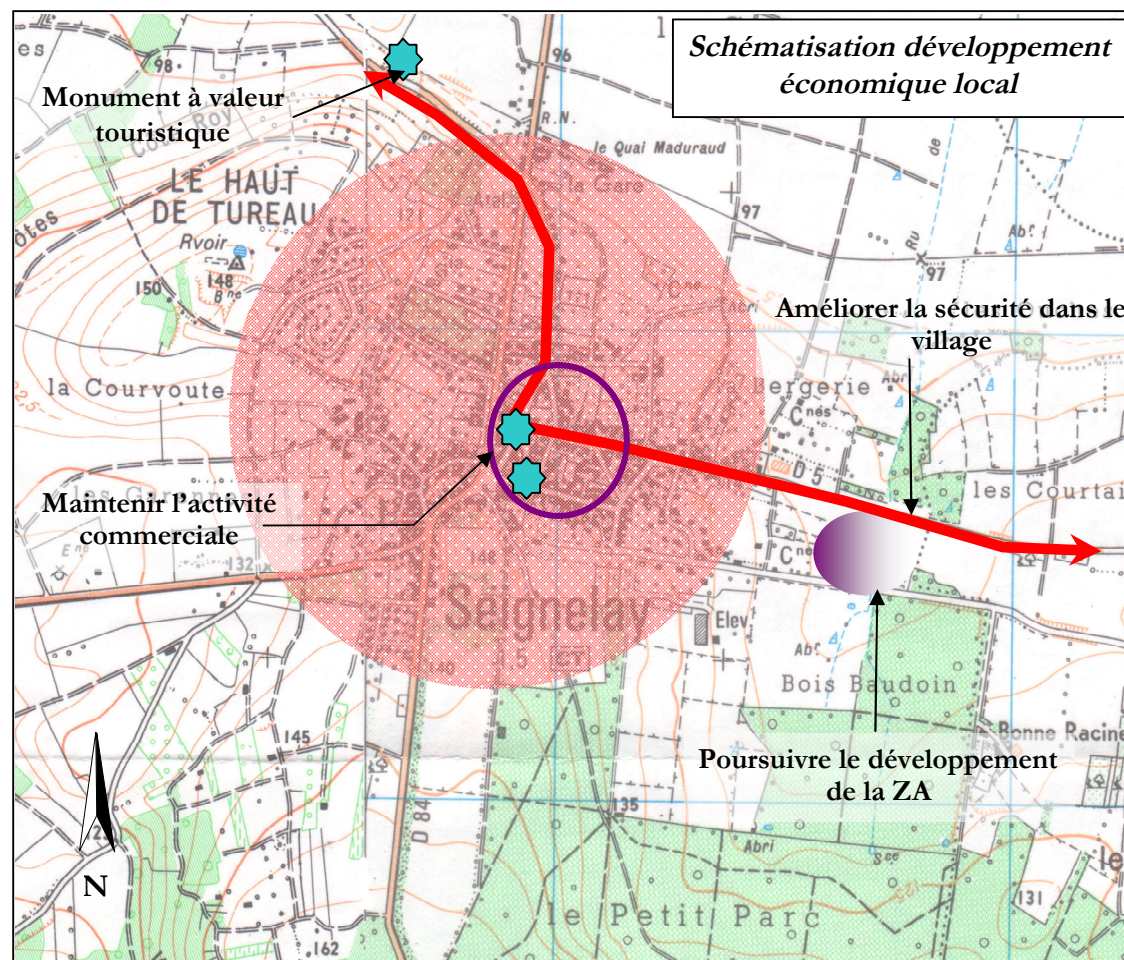
La commune dispose d'atouts importants :

- des monuments historiques telles que les halles, l'église,
- des éléments de petit patrimoine comme le lavoir, le moulin,
- des paysages naturels remarquables tels que les boisements, les berges du « Serein ».

La commune réfléchit à la mise en place d'une **stratégie touristique** avec notamment :

- la création d'une halte pour campings car,
- l'ouverture d'un syndicat d'initiatives,
- la création d'un sentier/parcours le long des berges du « Serein ».





4. INSCRIPTION ENVIRONNEMENTALE DANS LE PROJET

► **CONSTAT :**

Seignelay présente un paysage relativement vallonné offrant de larges perspectives sur le village. La présence de l'agriculture renforce le potentiel paysagé de la commune, de plus les boisements présents soulignent le relief. La présence du « Serein » marque également la plaine agricole notamment grâce à sa ripisylve.

► **ENJEU :**

- Trouver un équilibre entre espaces urbains et naturels.
- Reconnaître l'enjeu paysager.

► **LE PROJET DE LA COMMUNE SE TRADUIT PAR**

1. LA PROTECTION ET LA VALORISATION DES ELEMENTS DU PAYSAGE

- ✓ **Préservation des boisements au Sud**, tout en permettant la réalisation des infrastructures liées à la voie de contournement,
- ✓ **Préservation des vergers et des espaces de jardins** dans la partie méridionale de la commune,
- ✓ **Maintien du paysage agricole** dans la partie septentrionale,
- ✓ **Valoriser davantage les rives du « Serein »**,
- ✓ **Prise en compte du risque inondation du Serein.**

2. LA GESTION DES RESEAUX / DECHETS

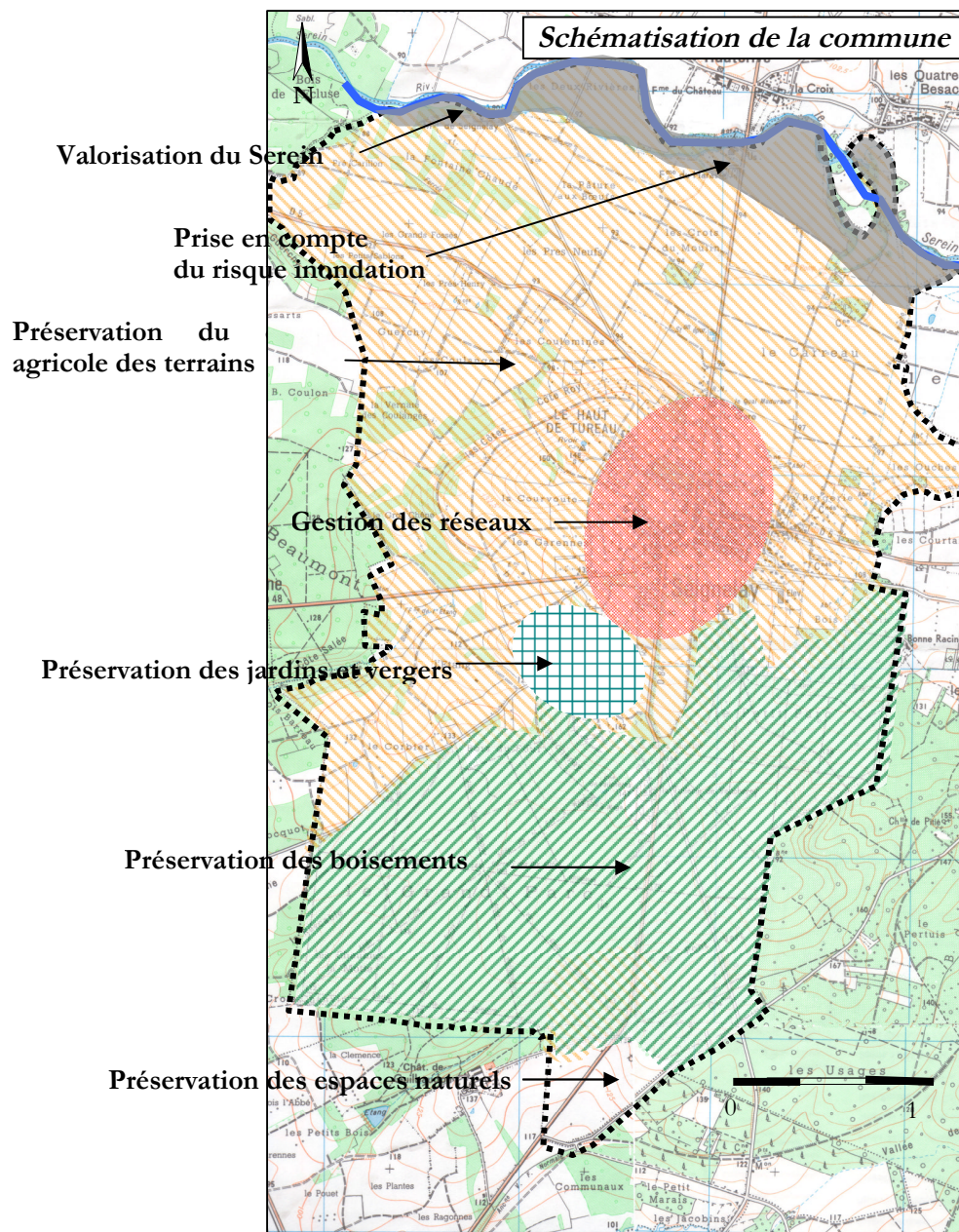
L'assainissement est un enjeu primordial en terme de protection de l'environnement. Le territoire de Seignelay est organisé en assainissement séparatif et unitaire.

Actuellement la **commune met en place un schéma directeur d'assainissement** qui permettra sur **des espaces pouvant être urbanisés**, d'identifier un type d'assainissement et de préconiser une filière.

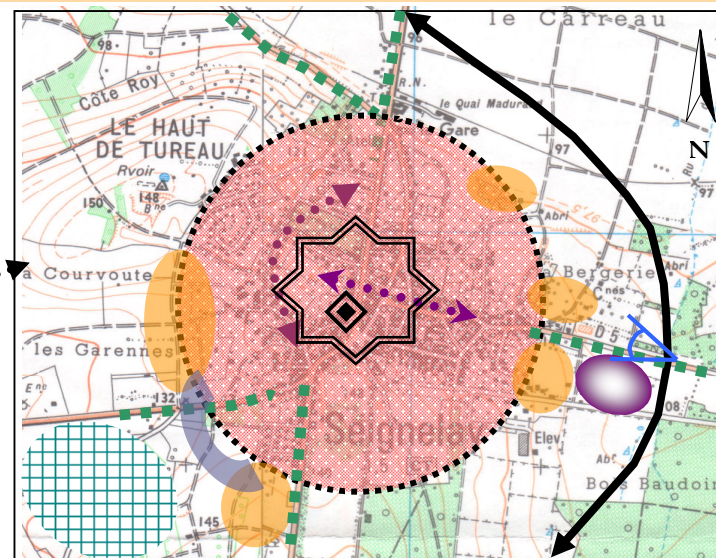
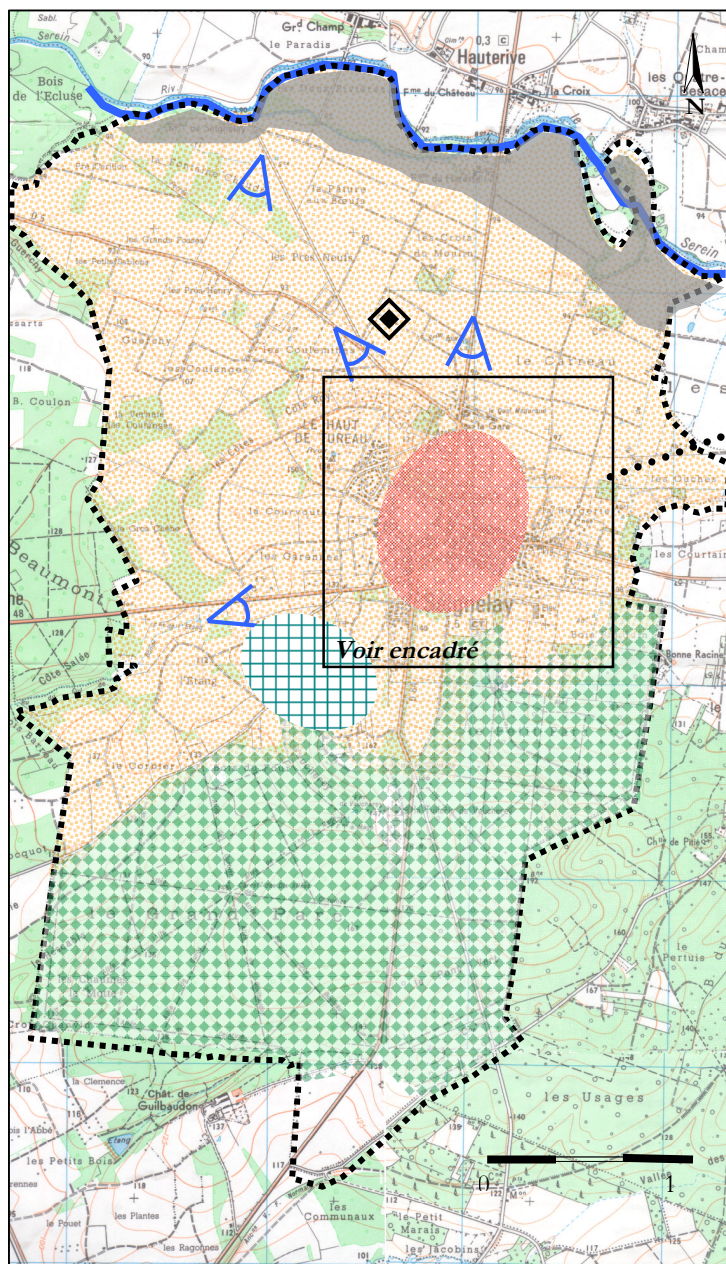
La réalisation d'un assainissement adapté et conforme permet de gérer les rejets et de limiter les pollutions et ainsi de préserver l'environnement. La préservation d'un ancien puit de captage au hameau du Moulin permet d'envisager l'avenir en matière de croissance démographique. En effet, en cas de problème d'alimentation en eau potable de la commune, il semble souhaitable de protéger cet espace.

La commune réfléchit à la réalisation d'une déchetterie située à l'emplacement de l'actuelle décharge « verte » dans la partie Nord du territoire communal.





5. CARTE DE SYNTHÈSE



1. Gérer le développement urbain

-  Diversifier les types d'habitat
-  Identifier de nouveaux terrains à bâtir
-  Mettre en oeuvre le renouvellement urbain
-  Assurer le lien entre les espaces urbanisés

2. Valoriser le cadre de vie des habitants

-  Valorisation des entrées de ville
-  Améliorer les liaisons « douces »
-  Voie de contournement (schématisation)
-  Conserver les perspectives sur le village

3. Promouvoir le développement économique local

-  Développer et sécuriser la zone d'activités
-  Maintenir le niveau de services et de commerces
-  Valoriser les monuments remarquables

4. Protéger le paysage naturel et en milieu urbain

-  Préserver les boisements
-  Préserver le caractère agricole
-  Prise en compte du risque inondation
-  Préserver le caractère naturel
-  Préserver des jardins et vergers