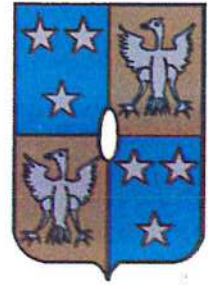
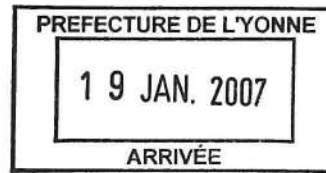


DEPARTEMENT
DE L'YONNE



COMMUNE ASSOCIEE DE VERGIGNY-BOUILLY- REBOURSEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêté par délibération du conseil municipal en date du **16 JAN 2007**



Le Maire

Approuvé par délibération du conseil municipal en date du :

Projet d'Aménagement et de
Développement Durable

2



Conseil - Développement - Habitat - Urbanisme
11 rue Pargeas 10000 TROYES Tél : 03 25 73 39 10 Fax : 03 25 73 37 53
cdhu.10@wanadoo.fr

CADRE DE REFERENCE DE LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE DE VERGIGNY

La loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain rappelle le principe d'équilibre entre **le développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs du développement durable** (1^{er} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme).

Un autre principe repris par la loi S.R.U. est celui d'une **utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature** (3^{ème} al. art. L.121-1 du code de l'urbanisme)

L'objectif de la commune de VERGIGNY est **de déterminer les conditions du développement et de l'évolution du territoire communal dans toutes ses composantes (habitat, activités, agriculture, milieux naturels,...)**

La commune de VERGIGNY a déterminé lors de la mise en œuvre de la présente révision ses objectifs prioritaires, à savoir :

- Permettre un développement modéré et raisonnable de l'habitat
- Définir un zonage adapté aux diverses entités composantes de la structure communale
- Anticiper les potentialités de développement des zones économiques
- Intégrer les évolutions de structures agraires dans un zonage adapté
- Mettre en place les éléments susceptibles d'assurer une protection des milieux naturels et des paysages

Située à une vingtaine de kilomètres d'Auxerre, limitrophe de Saint Florentin, la commune de Vergigny, issue de la fusion des villages de Bouilly, Rebourseaux, Vergigny, bénéficie d'un situation privilégiée entre vallées et plateaux à proximité d'axes de communication majeurs (liaison Troyes-Auxerre, axe TGV Paris-Lyon, Canal de Bourgogne,...). La commune a su conserver au cours du temps son caractère de village rural, et ceci malgré une configuration géographique et une multipolarité des sites bâtis.

La commune est aujourd'hui organisée en trois entités bâties (le bourg de Vergigny avec le secteur de Vergigny-gare reliés par un cordon urbanisé, et les villages de Bouilly et Rebourseaux) auxquelles s'adjoignent des écarts plus ou moins dense et des constructions isolées.

Le tissu urbain communal se caractérise par une certaine désorganisation, en ce qui concerne le bourg de Vergigny, avec une excroissance bâtie assurant une liaison continue entre le site de la gare et le centre du bourg. A contrario les villages associés de Bouilly et Rebourseaux conservent une trame d'ensemble plus dense et plus homogène avec cependant des ruptures dans le tissu urbain avec des écarts en « rupture » avec la trame urbaine d'ensemble.

La vallée de l'Armançon, la plaine de Champagne Humide mais également les coteaux et les éléments de relief sont autant d'éléments qui participent à la richesse du territoire communal et qui atténuent l'impact des infrastructures, fortement présentes au sein du territoire communal.

Le positionnement géographique de la commune, ses richesses naturelles sont autant d'atouts qui participent à l'attractivité du VERGIGNY, la refonte du Plan d'Occupation des Sols et la mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme vont être l'occasion de mettre en valeur les spécificités et les richesses communales dans une logique de préservation et de développement harmonieux et cohérent par rapport à la structure multipolaire de la commune.

Le projet communal va veiller à pérenniser la qualité et l'originalité de cet environnement, notamment par le biais :

- Du zonage permettant de maintenir et d'affirmer ces équilibres entre milieu naturel et espaces urbanisés
- Du règlement avec des dispositions spécifiques à chacune des zones dans un souci de cohérence et d'organisation urbaine
- De la détermination de protection des espaces naturels et boisés les plus remarquables
- De la définition de principe d'aménagement pour les zones d'urbanisation future dans une logique de cohérence dans l'organisation générale de la trame urbaine.

Le projet communal devra permettre la mise en œuvre d'une synergie entre la situation avantageuse de la commune et la qualité de son environnement et de ses paysages. Cela afin :

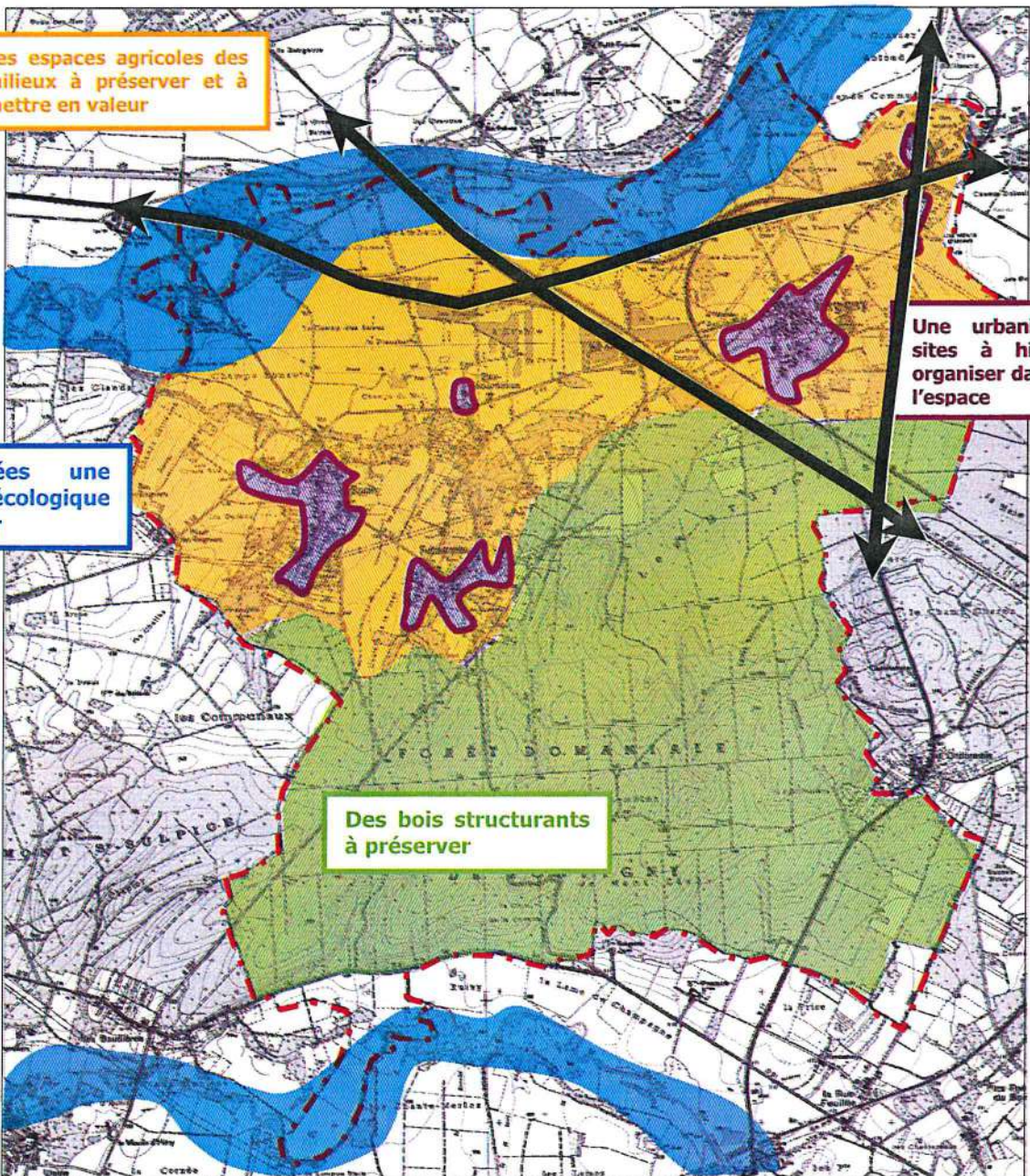
- d'assurer un développement modéré et harmonieux des entités urbaines centrales que sont VERGIGNY, BOUILLY, et REBOURSEAUX, afin d'éviter les erreurs du passé en terme de développement de l'urbanisation.
- d'assurer la préservation du territoire communal afin d'assurer le maintien de la qualité du cadre de vie, la diversification et la mixité des usages au sein du territoire tout en préservant l'environnement bâti et naturel.

1) Les enjeux du projet de territoire

La commune de Vergigny après une longue période de baisse démographique a connu à partir des années 70 une hausse de sa population. Cette hausse s'est caractérisée par un apport de nouveaux habitants (400 en valeur absolue). C'est à cette même période que la commune a fusionné avec les communes de Bouilly et Rebourseaux.

Cette tendance à la hausse s'est poursuivie au cours des décennies suivantes mais de façon plus modérée. Commune rurale aux portes de Saint Florentin et à proximité d'Auxerre, Vergigny n'en a pas moins conservé un caractère rural et agricole très affirmé, et ceci malgré les nombreuses infrastructures qui sont venues au cours du temps mailler le territoire communal (ligne PLM, ligne TGV, réseaux HT électrique,...)

Dans le cadre de l'élaboration de son nouveau projet communal et de la mise en œuvre de son projet de territoire, la commune de Vergigny va s'attacher à conserver et mettre en valeur ses espaces naturels et agricoles tout en intégrant la dimension nécessaire à la mise en œuvre d'un développement urbain maîtrisé à la fois dans le temps et l'espace, permettant d'éviter certaines erreurs passées.



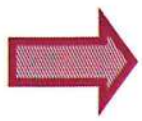
Les espaces agricoles des milieux à préserver et à mettre en valeur

Les vallées une richesse écologique à préserver

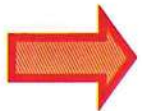
Des bois structurants à préserver

Une urbanisation multi-sites à hiérarchiser et organiser dans le temps et l'espace

2) Les principes de développement



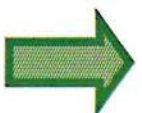
Éviter le mitage et un éparpillement de l'habitat qui fini par dissoudre l'identité des divers pôles urbains qui constituent la commune



Développer le rôle économique du pôle urbain de la gare



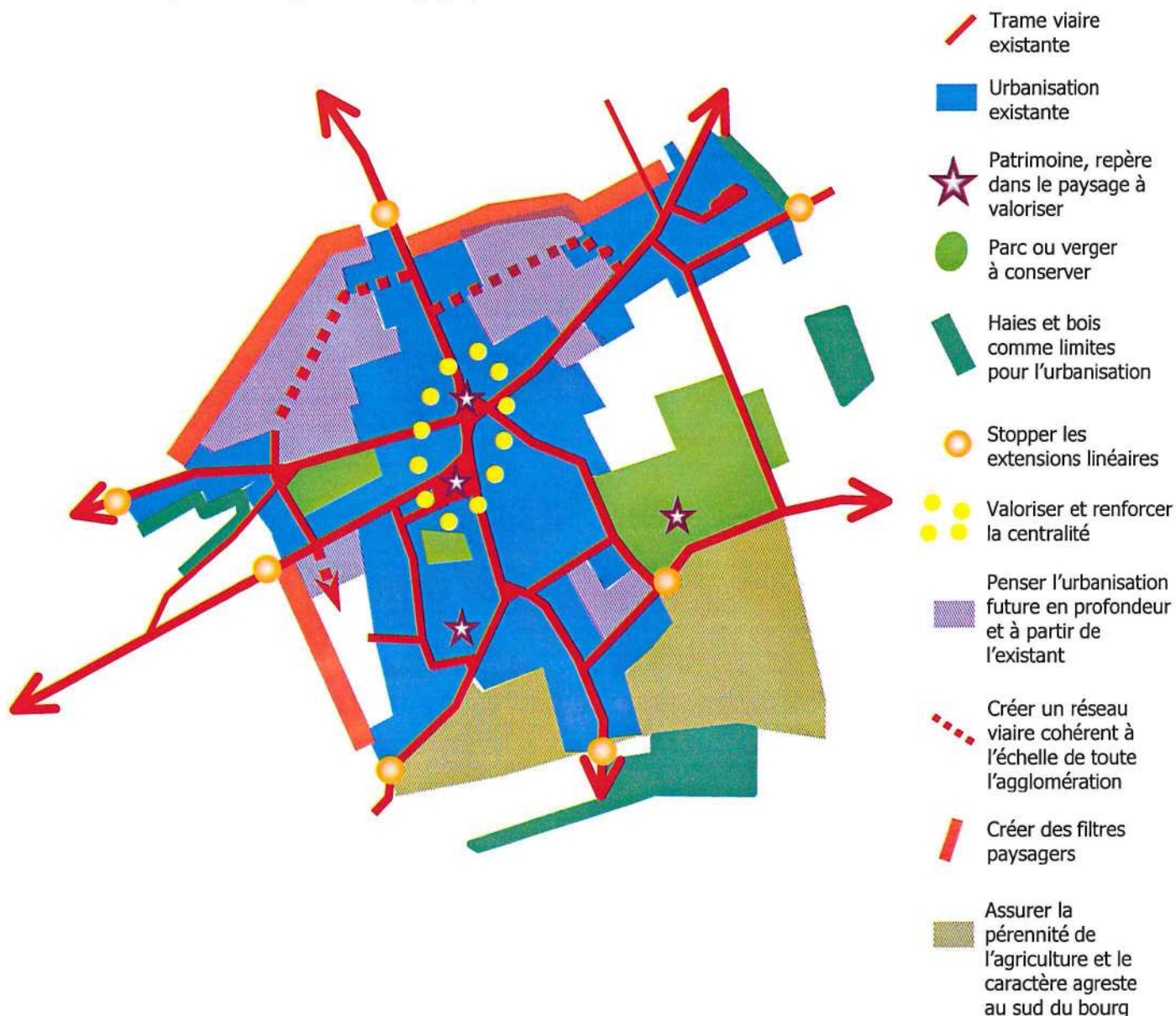
Axer prioritairement l'urbanisation sur le village de Vergigny pour confirmer son rôle de bourg centre et rattraper les erreurs du passé (en lui donnant plus d'unité et recousant les lotissements et habitations isolées avec le reste du bourg)



Consacrer la grande qualité du cadre de vie et les paysages remarquables qu'offrent les autres villages par une urbanisation maîtrisée et respectueuse (particulièrement Bouilly et Rebourseaux)

3) Synthèse des enjeux de développement

3.1.) le Bourg de Vergigny

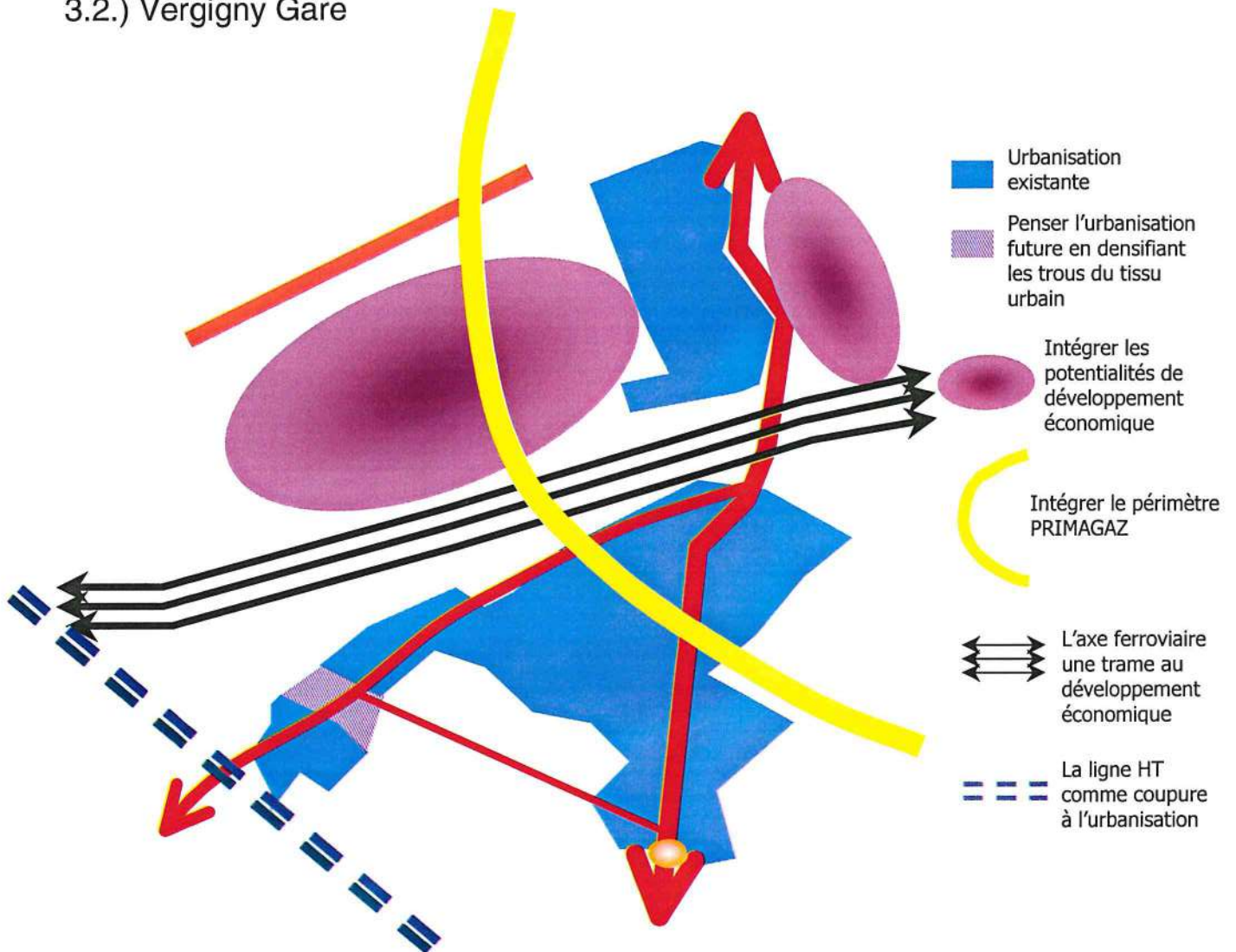


Bourg centre, concentrant les services et commerces, Vergigny va être le lieu principal de développement communal avec une urbanisation future essentiellement localisée en continuité de la trame bâtie, ceci afin d'éviter les erreurs du passé.

Ce développement va s'appuyer sur des principes de densification, et de développement de l'urbanisation en épaisseur afin d'éviter les erreurs passées axées sur un développement linéaire et déstructuré.

Ce développement va également s'appuyer sur des principes de valorisation et de renforcement de la notion de centralité communale, mais également sur une logique de préservation des caractères naturels et agricoles caractéristiques du bourg.

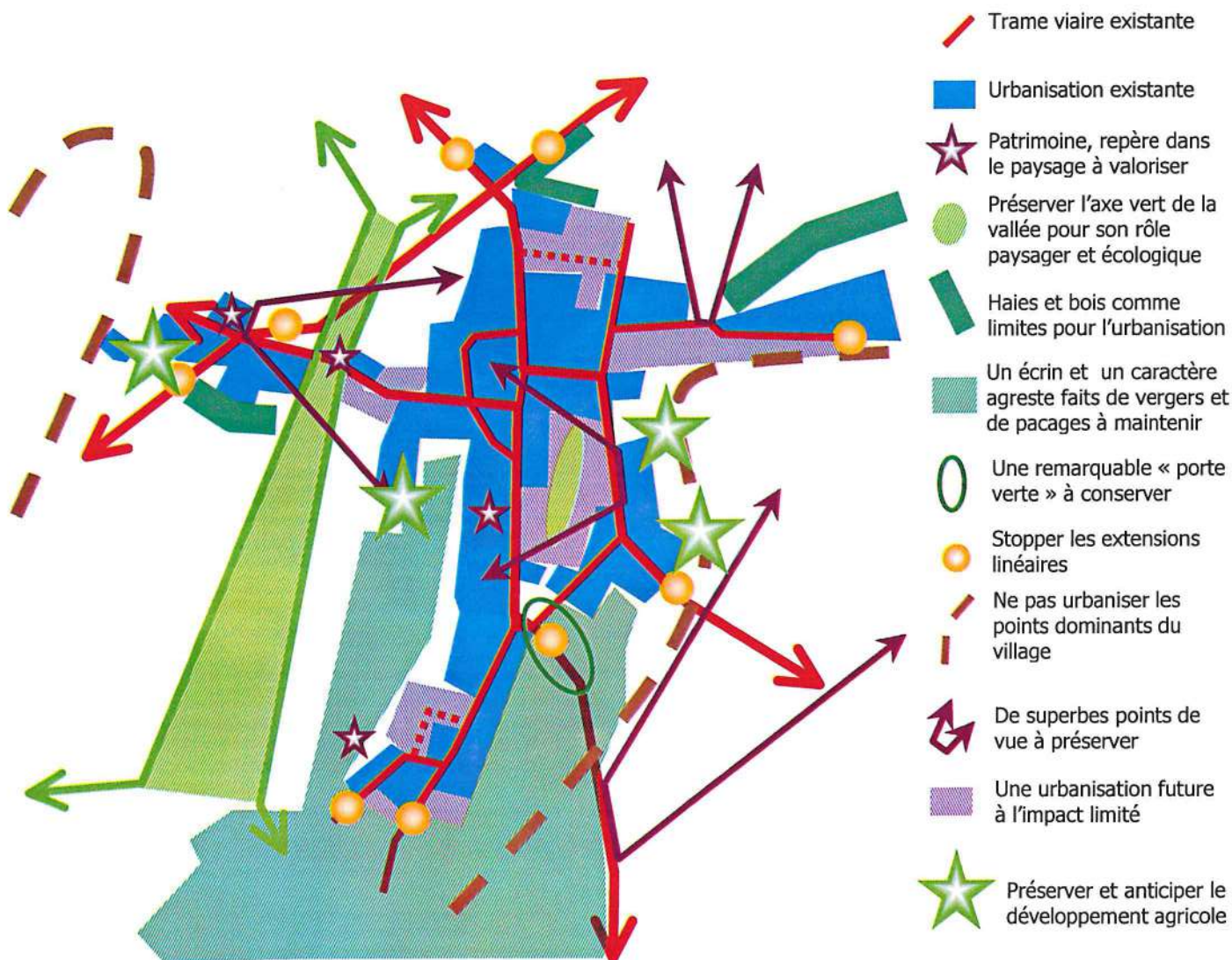
3.2.) Vergigny Gare



Quartier à part entière relativement déstructuré tant dans sa mise en œuvre que dans son fonctionnement ; cet espace comporte un vaste zone résidentielle au Sud de la voie ferrée dont une partie est affectée par le périmètre du centre emplisseur de gaz, et une partie nord essentiellement dévolue à l'activité économique ou viennent s'insérer des espaces à vocation d'habitat le plus souvent en totale déconnexion avec le reste de la trame urbaine.

Les enjeux de développement au sein de cette vaste zone sont d'une part de limiter les potentialités d'extension de l'urbanisation résidentielle en raison des contraintes qui pèsent sur ce secteur et d'autre part valoriser ce site en terme de potentialité de développement économique en s'appuyant sur les infrastructures ferroviaires et une accessibilité aisée, évitant les traversées de zone d'habitat.

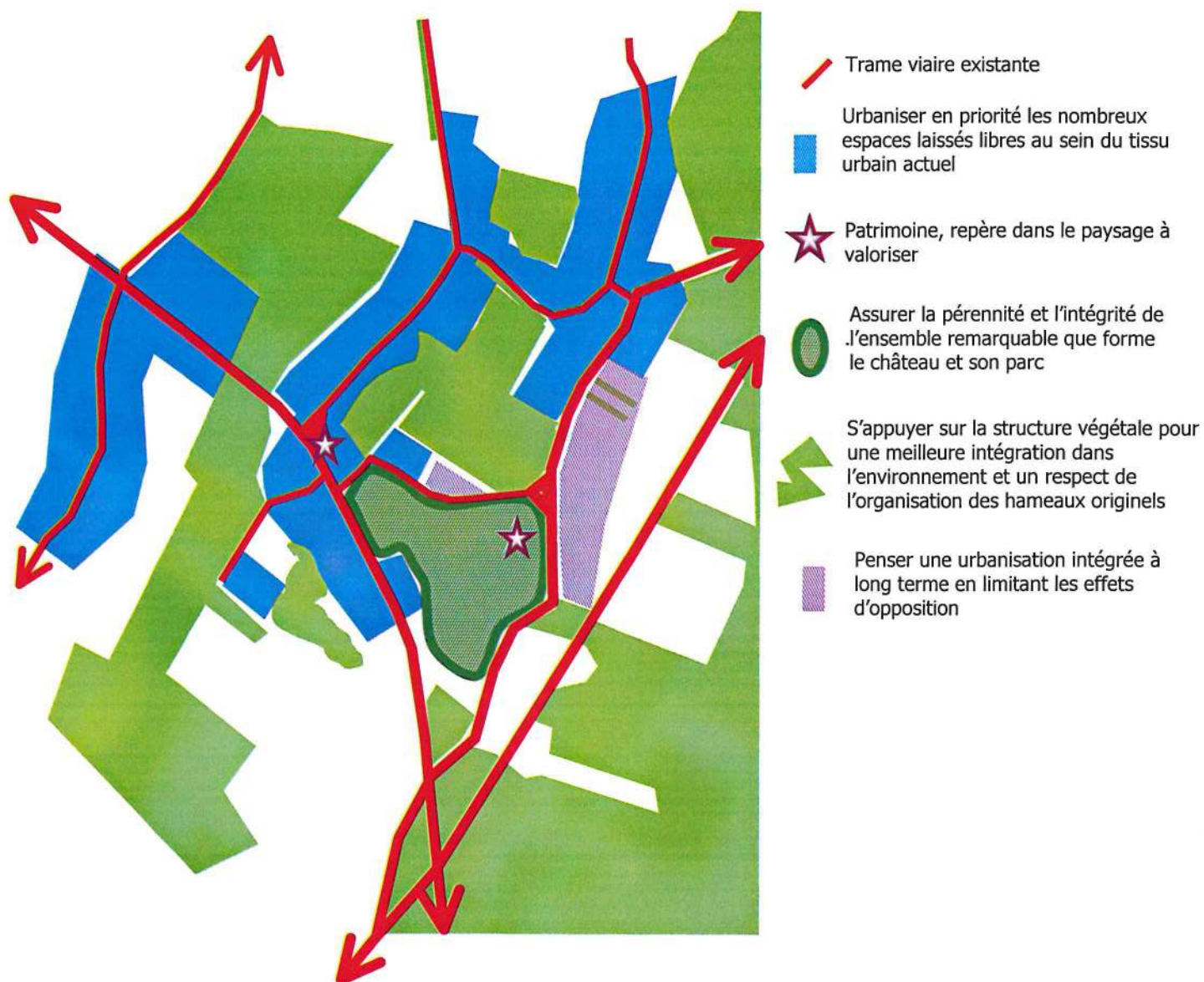
3.3.) Bouilly



Bouilly a conservé au fil du temps son caractère rural et agricole, et d'une manière générale une trame urbaine compacte. Les potentialités de densification offertes dans la trame existante, les éléments naturels spécifiques à la commune (axe vert de la vallée, coteaux et vergers) mais également la présence de nombreuses exploitations agricoles sont autant d'éléments justifiant la nécessité de maintenir une urbanisation future limitée s'intégrant dans la trame urbaine existante ou venant atténuer les extensions passées dans un souci de densification.

Les espaces de transition entre les espaces bâtis et les terres agricoles sont tout particulièrement à préserver et à mettre en valeur. Ces jardins et vergers participent de façon indéniable à la richesse et à la qualité du cadre de vie.

3.4.) Rebourseaux



Village ayant conservé ces caractéristiques originelles, Rebourseaux n'en reste pas moins un espace d'accueil de nouvelles constructions. La localisation du secteur bâti en tête et sur le flanc du coteau va nécessiter une réelle prise en considération des impacts paysagers. Ce développement de l'urbanisation se devra d'être modéré et intégré en s'appuyant sur la trame végétale qui ponctue et accompagne l'ensemble du village.

Dans le cadre de cette logique de préservation, le château et son parc doivent faire l'objet d'un traitement particulier afin de conforter leurs particularités au sein de la trame urbaine.