PLUI Cœur de Puisaye

Pièce n° 1 : Rapport de Présentation
Justifications et évaluation environnementale

Justifications des choix du projet

Elaboration prescrite par délibération du Conseil Communautaire du 31 Octobre 2014.

PLUI arrêté par délibération du Conseil Communautaire du 28 mars 2019.

Le Président,
Jean-Philippe Saulnier-Arrighi

PUISAYE FORTERRE
Communauté de communes
Terre de nature et de développement

Sommaire

SOMMAIRE 3

1. INTRODUCTION 5
2. LES ORIENTATIONS DU PADD ET LEUR TRADUCTION REGLEMENTAIRE 6
   - *2.1. Conforter le cadre rural et paysager du territoire et en faire un support du développement (ambition 1) 6*
   - *2.2. Assurer des complémentarités entre villages pour assurer la solidarité territoriale (ambition 2) 12*
   - *2.3. Inscrire la qualité urbaine au centre des projets (ambition 3) 22*
3. LES CHOIX RETENUS POUR LA DEFINITION DU REGLEMENT ECRIT ET GRAPHIQUE 24
   - *3.1. Une harmonisation des règles applicables 24*
   - *3.2. Structuration du règlement écrit et graphique 24*
   - *3.3. Un zonage décliné selon une logique de projet 25*
   - *3.4. Intention et vocation des zones urbaines 26*
   - *3.5. Objectifs et vocations des zones 28*
   - *3.6. Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) 46*
   - *3.7. Les éléments graphiques du plan de zonage 56*
4. LES CHOIX EN MATIERE DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN 60
   - *4.1. Méthode d'analyse du potentiel foncier 60*
   - *4.2. Une modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles 67*
   - *4.3. Une cohérence entre le scénario démographique projeté et la production en logements estimée 76*
5. JUSTIFICATION DES CHOIX DE DEVELOPPEMENT RESIDENTIEL PAR COMMUNE 78
   - *5.1. Beauvoir 78*
   - *5.2. Bléneau 84*
   - *5.3. Champcevrais 90*
   - *5.4. Champignelles 93*
   - *5.5. Diges 98*
   - *5.6. Dracy 107*
   - *5.7. Egleny 109*
   - *5.8. Fontaines 113*
   - *5.9. Lalande 118*
   - *5.10. Lavau 122*
   - *5.11. Leugny 127*
   - *5.12. Mézilles 133*
   - *5.13. Moulins-sur-Ouanne 140*
   - *5.14. Parly 145*
   - *5.15. Pourrain 153*
   - *5.16. Rogny-les-Sept-Ecluses 165*
   - *5.17. Ronchères 171*
   - *5.18. Saint-Martin-des-Champs 176*
   - *5.19. Saint-Privé 181*
   - *5.20. Saint-Fargeau 186*
   - *5.21. Tannerre-en-Puisaye 198*
   - *5.22. Toucy 203*
   - *5.23. Villeneuve-lès-Genêts 215*
   - *5.24. Villiers-Saint-Benoit 221*
6. JUSTIFICATION DES CHOIX DE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE PAR COMMUNE 227
   - *6.1. Bléneau 227*
   - *6.2. Champcevrais 230*
   - *6.3. Champignelles 231*
   - *6.4. Mézilles 233*
   - *6.5. Pourrain 234*
   - *6.6. Rogny-les-Sept-Ecluses 237*
   - *6.7. Saint-Fargeau 239*
   - *6.8. Toucy 243*
   - *6.9. Villiers-Saint-Benoit 246*
7. JUSTIFICATION DES STECAL 247
8. JUSTIFICATION DES SECTEURS DE CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF (CINASPIC) 274
9. SUVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI 280

1. Introduction

Ce chapitre expose les motifs des changements apportés par rapport aux précédents documents d'urbanisme.

Il explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré par rapport aux autres solutions envisagées.

Il justifie les choix de développement résidentiel ou économique des communes du Cœur de Puisaye en matière au regard de objectifs de modération de la consommation de terres agricoles, naturelles et boisées.

Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles, qui y sont applicables et des orientations d'aménagement et de programmation.

Nota Bene :

Débattu au sein du conseil communautaire de l'ancienne communauté de communes Cœur de Puisaye ***en novembre 2016,*** *le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été élaboré par les élus, en concertation avec les partenaires et les habitants*[1]*.*

Néanmoins, l'intégration de l'ancienne intercommunalité Cœur de Puisaye dans la communauté de communes Puisaye Forterre a marqué un temps d'arrêt d'environ 6 mois dans l'élaboration du PLUi .

Par ailleurs, suite à l'approbation du SCOT de Puisaye Forterre Val d'Yonne en décembre 2016, le PLUi Cœur de Puisaye a dû considérer le renforcement de la densité dans les zones d'extension urbaine et réajuster les objectifs de production de logements et d'accueil de population. ***Ainsi, pour une enveloppe foncière équivalente (112 ha), les objectifs de production en logement ont été réajustés de 1560 à 1695 logements.***

Pour valider ces modifications, le conseil communautaire délibéré le 11 mai 2017 sur le projet de PADD réajusté.

[1] Cf. Annexes administratives du PLUi - Bilan de la concertation.

2. Les orientations du PADD et leur traduction réglementaire

Le PADD se décline en trois grandes ambitions pour le territoire, à savoir :

- Ambition 1 : Conforter le cadre rural et paysager du territoire et en faire un support de développement,
- Ambition 2 : Assurer des complémentarités entre villages pour assurer la solidarité territoriale,
- Ambition 3 : Inscrire la qualité urbaine des bourgs au centre des projets.

Ces ambitions ont été déclinées en 9 orientations stratégiques, elles-mêmes traduites dans le plan de zonage, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation.

Ambitions du PADD	Orientations stratégiques
1. Conforter le cadre rural et paysager du territoire et en faire un support de développement	1. Mener des grands projets paysagers profitables à l'ensemble du territoire
	2. Valoriser les paysages plus intimes maillant le territoire
	3. Valoriser les espaces agricoles, forestiers et naturels, socles du paysage
2. Assurer des complémentarités entre villages pour assurer la solidarité territoriale	1. Renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie
	2. Maintenir les forces économiques du territoire
	3. Fixer de nouveaux ménages et maintenir les habitants actuels dans des conditions satisfaisantes
3. Inscrire la qualité urbaine des bourgs au centre des projets	1. Équilibrer le développement à l'échelle de chaque bourg
	2. Viser la qualité et la fonctionnalité des espaces et des ressources

Pour aider les communes à traduire et à adapter ces orientations sur leur territoire, un travail de prospective paysagère et urbaine a été mené avec les élus tout au long du processus d'élaboration du PLUi. De cette manière, les élus ont pu établir leurs choix de développement au regard des contraintes environnementales et urbaines auxquelles ils sont confrontés et des qualités paysagères, urbaines et patrimoniales qui les caractérisent[2].
Ce travail a permis entre autres de cibler les zones préférentielles de développement urbain (analyse du potentiel de densification et d'extension urbaine).

[2] Cf. Planches d'analyse paysagère et urbaines du diagnostic (valeur descriptive) et planches de PADD (valeur prescriptive dans un rapport de compatibilité).

2.1. Conforter le cadre rural et paysager du territoire et en faire un support du développement (ambition 1)

Dans un territoire encore préservé de l'urbanisation, le cadre rural et paysager est considéré comme un atout à conforter et à revaloriser pour maintenir l'attractivité du Cœur de Puisaye.

Ainsi, dans le PADD les élus affirment leur volonté de valoriser les sites paysagers et touristiques majeurs du territoire, tout en préservant les éléments structurants du paysage, les espaces agricoles, forestiers et naturels, socle du paysage, ainsi que les qualités paysagères et urbaines des villages et des bourgs.

2.1.1. Orientation 1 : Mener des grands projets paysagers profitables à l'ensemble du territoire

Le territoire du Cœur de Puisaye est constitué d'un patrimoine culturel, historique et religieux de grande qualité, avec des sites touristiques majeurs (les sept écluses, le château de Saint-Fargeau, le réservoir du Bourdon), d'anciens sites industriels (les ocreries de Diges et de Pourrain, les anciens ferriers de Tannerre-en-Puisaye), et des villages ou des bourgs patrimoniaux (Toucy, Mézilles, Bléneau, Saint-Fargeau, Dracy, Villiers-Saint-Benoit, …).

Que ce soit par le biais de ses fonds de vallées, de ses plans d'eau, de ses nombreuses zones humides et de son petit patrimoine, le Cœur de Puisaye est également étroitement lié à l'eau.

Dans ce contexte, pour valoriser ce patrimoine paysager et touristique, les élus ont affirmé leur volonté de structurer une dorsale touristique le long de la vallée du Loing et de l'Ouanne[3] et du tracé d'anciennes voies ferrées (chemin de l'ocre, train touristique de la Puisaye Forterre).

En s'appuyant sur l'armature paysagère du territoire étroitement liée à l'eau, à ses fonds de vallées et à ses zones humides, cette dorsale touristique doit relier les sites touristiques majeurs du territoire (les 7 écluses de Rogny, le château de Saint-Fargeau, le réservoir du Bourdon, Toucy et Pourrain et par extension la voie verte du canal de Briare et le site de Guédelon), et connecter les villages et les bourgs qu'elle traverse.

[3] Cf. Carte de synthèse du PADD, p.22.

Ainsi, dans la phase de traduction réglementaire du PLUi, une réflexion a été menée pour mettre en œuvre ce projet d'aménagement paysager et touristique. Plusieurs outils réglementaires ont été mis en place :

- Un **zonage adapté** (NL, UL, UE, emplacements réservés, STECAL), permettant aux élus d'anticiper les besoins liés à l'aménagement de cet axe touristique (aménagement d'itinéraires de déplacement doux, signalétique, création d'équipements liés à l'accueil du public, de parking, ou d'activités de loisirs, …). En sachant que le choix des zones (NL, UL ou UE) se justifie par la nature du projet et sa localisation. Les secteurs éloignés des espaces urbains ont été intégrés de fait dans la zone NL (autorisant des aménagements légers) ou dans une STECAL (autorisant une artificialisation limitée des sols). Ainsi, entre les villages et les bourgs l'emprise du tracé de la dorsale du Loing a été zonée en NL. Les projets de revalorisation touristiques en lien avec la dorsale du Loing situés en zone agricole, naturelle ou forestière ont été zonés en STECAL, notamment au niveau du réservoir du Bourdon et sur la commune de Saint-Privé.
  A noter également que seule la commune de Saint-Martin-des-Champs a mis en place des emplacements réservés sur l'emprise de l'ancienne voie ferrée reliant historiquement Saint-Privé à Saint-Fargeau.

- Des **OAP paysagères** à l'échelle de la vallée du Loing et des cinq communes concernées (Rogny-les-7 écluses, Saint-Privé, Saint-Martin-des-Champs, Bléneau, Saint-Fargeau). Ces OAP paysagères permettent de donner du sens au zonage et de le compléter par des prescriptions paysagères et urbaines plus spécifiques (aménagement ou requalification de l'espaces public ou d'espaces verts, points de vues et façades urbaines à revaloriser, cheminements doux à créer ou à revaloriser selon les modes de déplacement projetés (piéton, cyclable, …), bâtiments à requalifier, éléments de patrimoine à revaloriser, éléments paysagers à maintenir ou à créer (bosquet, haie, zone humide, ….)), en vue de préserver les qualités paysagères du site ou de veiller à l'intégration paysagère des projet d'aménagement résidentiels ou économiques (zones tampon paysagère comme à Bléneau, maintien des trames jardinés, création de haies),

- Des **OAP sectorielles à vocation résidentielle ou à vocation économique** situées à proximité directe de la Dorsale du Loing à Rogny-les-sept-écluses (OAP Colombier), à Bléneau (OAP Rigole et OAP ZA les Vallées), et à Saint-Martin-des-Champs (OAP Belvédère). Réglementairement les OAP sectorielles s'imposent aux OAP paysagères de la dorsale du Loing. Ainsi, une réflexion spécifique a été menée pour limiter l'impact de l'urbanisation, pour préserver les qualités paysagères et urbaines des sites à aménager, et pour relier cette dorsale touristique aux centres historiques des villages et des bourgs.

Sur le reste du territoire, la matérialisation des objectifs du PADD s'est traduite par la création de STECAL en lien avec des projets de valorisation touristique existants ou à créer :

- mise en valeur du domaine de l'ocrerie à Pourrain;
- création d'une manfacture des cultures pionnières à Champignelles,
- création d'un parc animalier multisite à Champignelles et Villeneuve-lès-genêts,
- de création d'hébergement touristique insolite maison à énergie positive à Moulins-sur-Ouanne,
- projets de création d'hébergement touristiques (Saint-Fargeau, Tannerre-en-Puisaye, …)
- Projet de revalorisation de structures existantes : Musée du Loups, Métairie bruyère, …

A l'échelle de la vallée du l'Ouanne, le tracé de l'ancienne voie ferrée reliant Toucy à Pourrain ou à Villers- Saint-Benoit n'a pas été matérialisé dans le projet de zonage (il a été intégré dans la zone N et A).

Au-delà de cet objectif de structuration d'une dorsale touristique, le PADD affirme la volonté des élus de **valoriser les sites patrimoniaux principaux et secondaires**, comme le centre ancien de Toucy, son étang et sa base de loisirs, le centre historique de Saint-Fargeau et son prestigieux château, ou encore le centre historique de Bléneau et les villages de Mézilles, de Dracy, de Diges et de Villiers-Saint-Benoît.

Pour répondre à cet objectif, le PLUi a recensé près de 67 hectares de zones urbaines patrimoniales (zone UP). L'objectif de cette zone est de limiter la constructibilité sur les

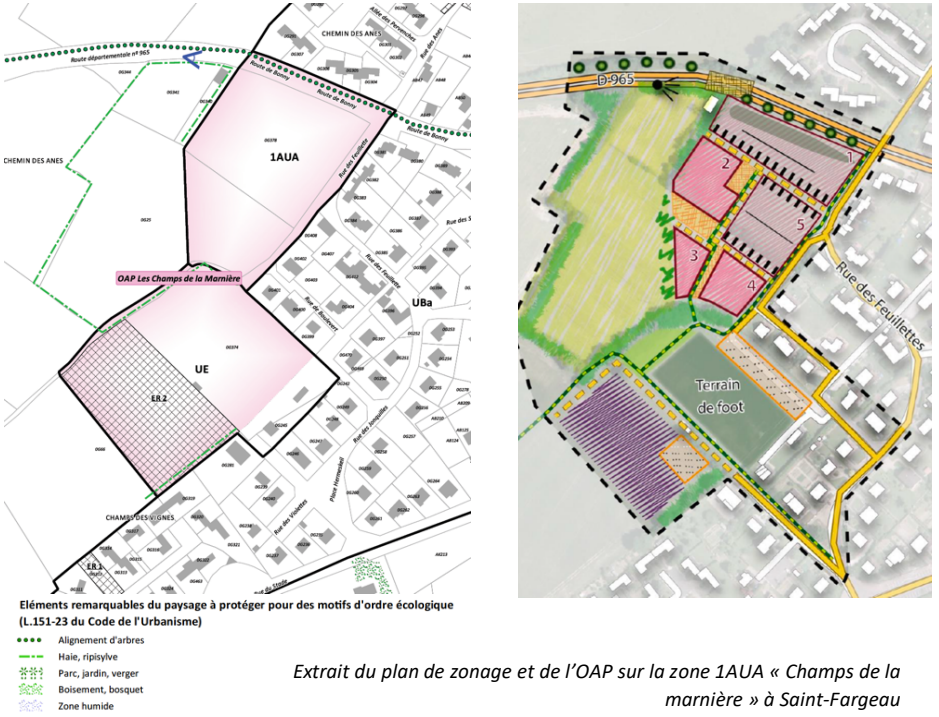
parcs des grandes propriétés et de respecter les qualités architecturales des bâtiments généralement constitués de belles demeures ou de châteaux[4].

En complément de la zone UP, un inventaire précis du petit patrimoine a été réalisé sur l'ensemble des communes (mur d'enceinte, portail, façade d'intérêt, points de vue …) au titre de l'article L151-29. Cet inventaire a été inscrit dans le plan de zonage et annexé au règlement.

Enfin, le PADD affirme l'importance d'affirmer les qualités paysagères et urbaines des portes d'entrées du territoire (Pourrain, Toucy, Saint-Fargeau et Rogny-les-sept-Ecluses).

A Pourrain, Rogny-les-sept-écluses et Toucy, les zones de développement résidentiel (1AUA) s'intègrent dans l'enveloppe urbaine existante.

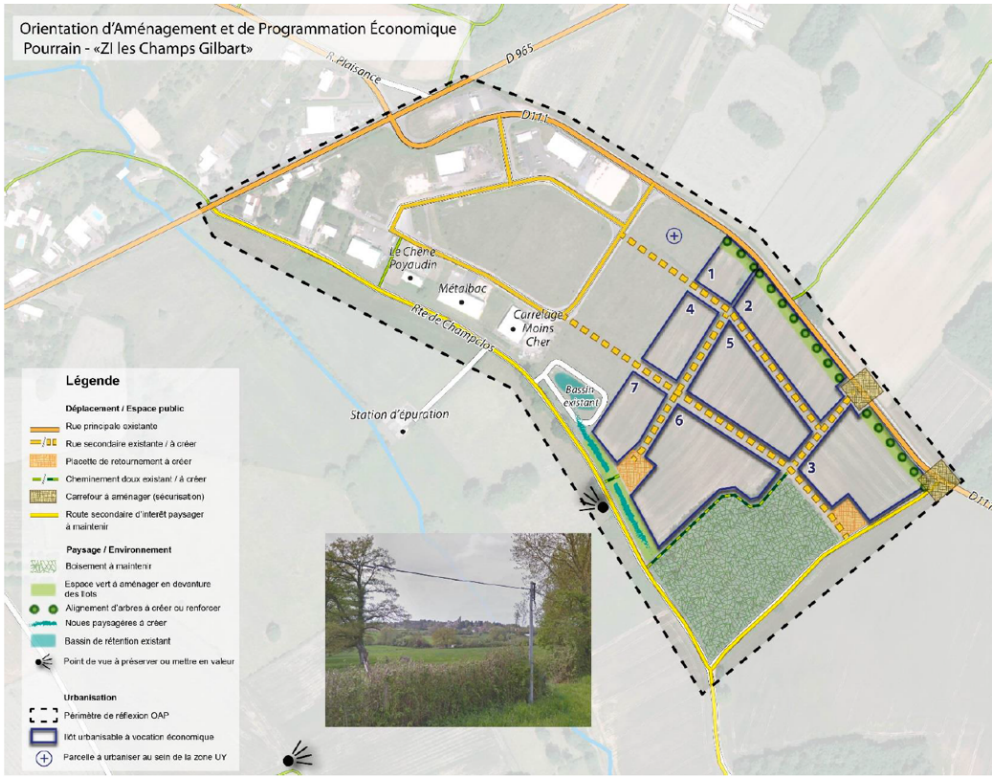
Dans le cas de zone d'extension urbaine en entrée de ville (comme à Saint-Fargeau - zone 1 AUA « Champs de la Marnière »), les OAP et le plan de zonage imposent un traitement paysager de la frange urbaine à créer (protection et renforcement du réseau de haie localisé en limite Est de zone).



Extrait du plan de zonage et de l'OAP sur la zone 1AUA « Champs de la marnière » à Saint-Fargeau

Enfin, à travers son plan de zonage et ses OAP, le règlement du PLUi définit des principes d'aménagement paysager pour les zones d'extension économiques situées en entrée de ville le long de la RD 965 et de la RD 90. A Pourrain, par l'exemple (OAP ZI les Champs de Gilats), la préservation des haies, des bosquets structurants, d'arbres isolés et d'un verger permettra d'intégrer les futures constructions dans le paysage (cf. plan de zonage ci-contre).

L'OAP émet également un principe de recomposition de la lisière urbaine Est, avec la création d'un alignement d'arbres le long de la rue.



Extraits du schéma d'aménagement (OAP) de la commune de Pourrain

2.1.2. ***Orientation 2 : Valoriser les paysages plus intimes maillant le territoire***

La structure paysagère du territoire est intimement liée à ses activités agricoles et sylvicoles, et à la présence d'espaces urbanisés (villages, bourgs, hameaux).

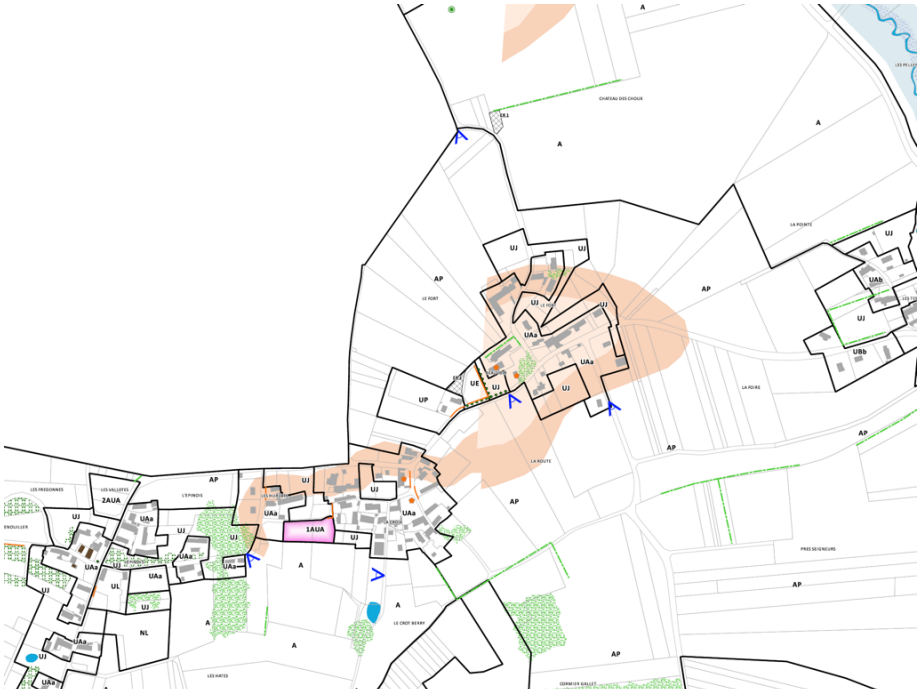
Or, le diagnostic a relevé plusieurs pressions tendant à appauvrir ou à impacter durablement les paysages du Cœur de Puisaye, à savoir : la simplification progressive des paysages agricoles et sylvicoles, le mitage urbain lié à la dispersion de l'habitat, le manque d'intégration des nouvelles constructions souvent déconnectés des centralités urbaines historique (étirement linéaire, entrée de ville).

Dans ce contexte, le PADD souligne la volonté des élus de préserver les qualités patrimoniales, paysagères et urbaines du territoire et de les faire évoluer harmonieusement, en :

- Protégeant les éléments structurants des paysages,
- Limitant la fermeture des paysages,
- Valorisant les paysages perçus depuis les axes de découverte (D965 notamment) et les paysages sensibles (cuestas des plaines et collines du Tholon), silhouettes urbaines des bourgs et des villages perchés,
- Limitant la dispersion de l'habitat (recentrage du développement dans les villages et les bourgs),
- Soignant l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage,

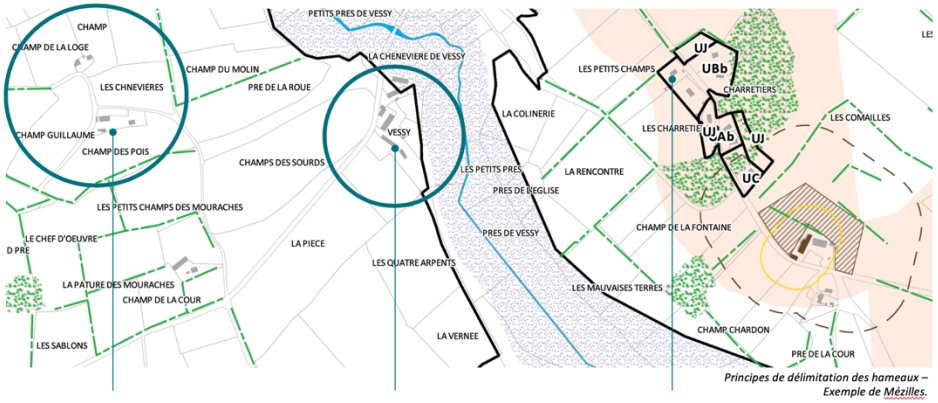
Pour préserver la qualité et la diversité des paysages plusieurs outils réglementaires ont été mobilisés, à savoir :

- La **préservation d'éléments végétaux identitaires** (arbres remarquables et/ou isolés, bosquets, trame boisée et de vergers, trame boisée au sein des villages), du patrimoine bâti et de certains chemins de randonnée au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme,
- Le **report des zones Agricole Protégée (AP) du PLUi Toucycois** et la **délimitation de nouvelles zones agricole protégées dans la partie Ouest** du territoire,
- L'inscription dans le plan de zonage et dans certaines OAP de **cônes de vues** à préserver sur les grands axes de découverte et à l'échelle des villages et des bourgs.



Points de vue recensés sur la commune d'Egleny et définition de zone agricoles protégée (AP)

Afin de limiter le pastillage urbain, la délimitation des zones urbaines dans les hameaux ou les écarts à fait l'objet d'une analyse fine. Ainsi, dans le respect des prescriptions du SCOT, et d'une distance maximale de 100 m entre les constructions, les écarts de moins de cinq habitations ont été intégrés dans la zone naturelle et forestière (N) et agricole (A).



Principes de délimitation des hameaux – Exemple de Mézilles.

Au total, **152 hameaux ont été délimités en zone urbaine (U)** sur l'ensemble du territoire Cœur de Puisaye.

Ainsi, les habitations isolées et les écarts de moins de 5 unités d'habitations ont été intégrés dans la zone A et N. Dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme),
- les bâtiments d'habitation existants et leur extension mesurée (« droit d'antériorité » article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme),
- les annexes des constructions à usage d'habitation (loi Macron de 2015, article L.151-12 du Code de l'urbanisme)
- les sites à vocation touristique et de loisirs en lien avec le domaine naturel, existants ou à créer (NL),

Enfin, pour limiter l'impact des nouvelles constructions dans les hameaux zonés en U et préserver l'intégration paysagère de leur lisière urbaine :

- des zones de jardin (UJ) ont généralement été délimitées en franges urbaine,
- le réglement de la zone UBb (Abords des hameaux) interdit la construction en second rideau au contact des zones A et N (seule une densification en premier rideau le long des voies existantes ou à créer est autorisé) et il autorise l'absence de clôture et l'aménagement de clôtures végétales.

Du point de vue de leurs projets de développement résidentiels et économiques, les communes ont majoritairement choisi de recentrer leur développement dans la continuité de leur trame urbaine existante. Ainsi, sur les 32 secteurs urbains réglementés par une OAP, seuls 10 secteurs sont positionnés en extension urbaine et/ou en entrée de ville (Ronchères « Champs du bourg », Parly « L'Echenet », Mézilles « Louche Madame », Villiers-Saint-Benoit « La Devernerie », Saint-Fargeau « Champs de la marnière », « Gobillot », « Septfonds », « les Gâtines », Pourrain « les Champs Gilbarts » Saint-Martin-des-Champs « Belvèdère »).

Or, ce choix s'explique généralement par la présence d'un précédent (document d'urbanisme existant ou poursuite de l'aménagement d'un lotissement ou d'une zone d'activités). Pour autant, en imposant des principes d'organisation de l'armature viaire et végétale des futurs secteurs à aménager, les OAP s'inscrivent ces secteurs de développement urbain dans la trame urbaine et paysagère du bourg qu'elle tend à recomposer ou améliorer.

2.1.3. *Orientation 3 : Valoriser les espaces agricoles, forestiers et naturels, socles du paysage*

En participant à l'identité du territoire, mais aussi à son attractivité, les espaces agricoles forestiers et naturels du Cœur de Puisaye sont des ressources à défendre et à valoriser. En effet, 98 % de la superficie du territoire est occupée par des espaces agricoles et forestiers et plus de 500 emplois sont générés par ces filières.

Ainsi, dans la continuité du SCOT, **le PADD affiche des objectifs de préservation des espaces agricoles, de modération de la consommation foncière et de recentrage du développement urbain au cœur des bourgs centres.** Dans sa traduction réglementaire, ces objectifs se sont traduits par un effort de densification urbaine, puisque 55 % des besoins fonciers en construction neuve ou été repéré au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PADD affirme également son ambition de pérenniser les filières agricoles locales en préservant notamment les espaces agricoles stratégiques de l'urbanisation (maintien de la fonctionnalité des exploitations agricoles et anticipation des besoins d'évolutions des bâtiments agricoles). Ainsi sur la base du diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'agriculture, le plan de zonage du PLUi à reporter à titre indicatif l'ensemble des bâtiments agricoles en activité, les périmètres de réciprocité de 50 m (Règlement Sanitaire Départemental) et 100 (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) et les secteurs potentiels de projet. A l'instar du PLUi du Toucycois, un périmètre de protection de 100m a été délimité autour des secteurs d'implantation potentielle de projet. Si la portée de ce périmètre est limitée (valeur informative), les espaces urbains situés dans le périmètre de réciprocité agricole ou dans le périmètre de protection de 100m ont été zonés en UC (zone urbaine contrainte interdisant de nouvelles constructions à usage d'habitation).

Le PADD souligne également l'enjeu de :

- **Préserver les espaces naturels remarquables du territoire** (ruisseaux de Maurepas, des Gauthiers, des Fours, tourbières et marais de la vallée du Branlin, étang des Blondeaux, bois de la Barre, forêts et tourbières des Choubis et des Vernes, site Natura 2000 « gîtes et habitats à chauves-souris » à Saint-Fargeau, milieux humides, etc.), afin d'assurer les fonctionnalités du réseau écologique à l'échelle régionale, mais aussi locale,
- **Maintenir et de remettre en état les corridors écologiques du territoire,**
- **Préserver des ressources stratégiques en eau et les cours d'eau** (valorisation et protection des zones humides et des abords des cours d'eau).

Le projet de PLUi contribue à ces objectifs en favorisant notamment :

- **L'arrêt d'une urbanisation linéaire et le maintien de coupures paysagères** entre les villages ou les espaces urbanisés discontinus, *via* notamment délimitation de zone agricole sensible (AS) à Parly ou Rogny-les-sept-écluses, et de zone agricole (A) au niveau de la frange Est du bourg de Champignelles, au Sud de Toucy ou encore à Beauvoir,
- **La protection des trames végétales majeures à l'échelle du grand paysage ou du village et du bourg (trame verte urbaine)** : boisements, de haies, d'alignement d'arbres ou jardins repérés sur le plan de zonage, zone urbaine de jardin (UJ) attenante aux habitations, parcs de grandes propriétés (zone UP),
- **La préservation et la valorisation des cours d'eau et des zones humides** : classement des cours d'eau et de leurs abords en zone N ou UJ, affichage des zones humides sur le plan de zonage, définitions de prescriptions paysagères dans les OAP (Saint-Privé, Pourrain, Villeneuve-les-Genêts, Bléneau, …).

2.2. Assurer des complémentarités entre villages pour assurer la solidarité territoriale (ambition 2)

2.2.1. Orientation 1 : Renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie

L'armature urbaine

Dans un contexte de dispersion historique de l'habitat et en cohérence avec le SCoT de la Puisaye-Forterre Val d'Yonne, le PADD précise l'armature urbaine du territoire en précisant le rôle des polarités urbaines et leurs objectifs de développement (nombre de logement, enveloppe foncière, mode d'occupation des sols), permettant d'assurer un développement cohérent du territoire Cœur de Puisaye à l'horizon 2035.

Cette armature positionne Toucy comme pôle d'appui (intermédiaire). L'objectif fixé par les élus est de renforcer ce pôle urbain et commercial et d'en faire un diffuseur de l'offre touristique du territoire, de préserver la qualité et la diversité des commerces du centre ancien, de conforter son niveau d'équipement sportifs, de loisirs et en matière d'hébergements spécialisés.

Quatres pôles de proximité structure également l'armature urbaine du territoire : Saint-Fargeau, Pourrain, Champignelles et Bléneau.

Les bourgs de Saint-Fargeau et de Pourrain ont été définis en tant que pôles de proximité en raison de le position stratégique sur la RD 965 et leurs aménités urbaines. Ainsi, le PADD affirme l'importance d'amélioration de l'image urbaine, touristique et économique de Saint-Fargeau, en lien avec son château, le réservoir du Bourdon, et le grand projet de revalorisation touristique de la vallée du Loing.

La localisation stratégique de Pourrain (entre Toucy et Auxerre), confère à ce pôle de proximité un dynamisme résidentiel et économique qui doit être soutenu par la pérennisation de ses équipements et de ses services de proximité, et par le développement mesuré de sa zone d'activités.

Situés au nord-ouest du territoire et décentrés de la RD 965 structurant la mobilité entre les bourgs de Pourrain, Toucy et Saint-Fargeau, les bourgs de Champignelles et de Bléneau jouent de ce fait le rôle de pôles de proximité à l'échelle de micro-bassins de vie, en matière de commerce de proximité et d'offre en équipements et services. Pour ces deux bourgs, les objectifs fixés par les élus portent sur le maintien de leur rôle en matière d'accueil de services et de commerces de proximité, ainsi que d'activités artisanales.

Un réseau de services et d'équipements pour les besoins de tous

Dans le PADD, les élus du territoire ont affirmé leur volonté d'accompagner le développement de leur territoire par une stratégie d'anticipation des besoins de services et d'équipements.

Ces besoins sont plutôt d'intérêt local et portent essentiellement sur la modernisation ou l'extension d'équipements existants et/ou structurants à l'échelle communale ou intercommunale :

- Projet de création d'une piscine écologique à Toucy et aménagement d'un parking et extension éventuelle de la zone d'équipement de la cité scolaire,
- Création/extension d'une salle des fêtes ou d'une salle de convivialité comme à Pourrain, Egleny et Beauvoir,
- Extension d'un cimetière (comme à Saint-Privé, Saint-Martin-des-Champs, à Saint-Fargeau),
- Accueil d'une chaufferie bois collective à Saint-Fargeau et extension de son pôle d'équipement sportif,
- Aménagement/extension d'une STEP à Leugny ou à Fontaines,
- Accueil d'une résidence séniors à Bléneau,
- Extension de la maison de retraite de Champcevrais (l'éveil du Scarabée),
- Extension possible du CFA agricole de l'Yonne à Champignelles,
- Projet de valorisation des quais de Rogny-les-Sept-Ecluses (accueil possible de l'office du tourisme),
- Création d'un crématorium à Lavau.

Sur cet aspect, la traduction réglementaire du PLUi s'est contentée de prendre en compte les projets connus et de les intégrer dans la zone d'équipements existants ou à créer (UE).

Certains de ces projets situés à proximité d'une zone de développement résidentiel ou économique ont été ciblés dans une Orientations d'Aménagement et de Programmation (à l'instar du projet de création d'une salle de convivialité à Pourrain, du projet d''aménagement des quais de Rogny-les-sept-écluses (OAP Paysage), ou encore de la zone d'extension du pôle sportif et du cimetière de Saint-Fargeau, du projet d'accueil d'une résidence séniors à Bléneau. L'objectif étant d'intégrer ces projets dans l'armature urbaine et paysagère du village ou du bourg concerné. Par ailleurs, dans certain cas, les communes ont mobilisé des emplacements réservés dans les secteurs dont elles ne maîtrisaient pas le foncier.

- ***Organiser les déplacements alternatifs à l'échelle de la Puisaye***

Dans un territoire rural où la voiture reste très souvent l'unique mode de déplacement et où les trajets sont relativement conséquents du fait de l'éloignement des polarités majeures, il semble difficile d'imaginer la mise en place d'autres modes de déplacements alternatifs.

Il est toutefois possible de diversifier progressivement les pratiques pour certains types de trajets, en offrant des infrastructures qui permettent ces alternatives.

A travers le PADD, les objectifs de développement d'un réseau intercommunal de pistes cyclables et piétonnes sécurisées, ainsi que la matérialisation de secteurs dédiés à la pratique du covoiturage ou de parkings relais, ont été affirmés.

Réglementairement cette orientation s'est traduite par la matérialisation du tracé de la dorsale du Loing dans le plan de zonage (zone NL) dans l'idée de pouvoir à terme aménager une voie verte continue entre Rogny-les-sept-écluses et le réservoir du Bourdon. Le tracé de cette voie verte suit généralement le chemin de la rigole de Saint-Privé, le tracé d'ancienne voie ferrée, de cours d'eau ou de GR existants. La commune de Saint-Martin-des-Champs a également choisi de créer un emplacement réservé sur la portion de la dorsale du Loing qui la concerne.

Enfin, dans le cadre de ce projet de revalorisation touristique intercommunale, des espaces de stationnement mutualisés à créer ont été identifiés à Rogny-les-Sept-Ecluse, Bléneau, Saint-Martin des Champs et Saint-Fargeau (au niveau du réservoir du Bourdon).

Aménagés en parking relais, ou encore en aire de stationnement de camping-car ces espaces marquent des points d'arrêts/départs sur le tracé de la dorsale du Loing.

A l'échelle des villages et des bourgs, la question des déplacements s'est traduite tout d'abord par un effort de recentrage du développement urbain autour des polarités (pôle d'appui et de proximité) et des villages centre. Des principes de déplacements sont également définis dans les orientations d'aménagement et de programmation, qui précise généralement les typologies de voies à créer (voie partagé, chemin piéton ou cyclable, …).

En définissant des pratiques de déplacement à l'échelle des villages et des bourgs, ces prescriptions auront une incidence sur les pratiques de déplacements au sein des villages et des bourgs (accès aux commerces, services, équipements, pôles d'emplois, etc.), et concourront à diminuer l'usage de la voiture individuelle.

2.2.2. Orientation 2 : Maintenir les forces économiques du territoire

- ***La définition des besoins économiques***

La diversité et le dynamisme des filières d'activités du territoire Cœur de Puisaye est plutôt significative pour un territoire rural. L'économie productive y occupe une place relativement importante, axée sur un tissu artisanal et de petites et moyennes entreprises. La pérennisation ce de tissu économique local (industrie, PME-PMI, exploitations agricoles et forestières, …) et des emplois générés est indispensable à l'attractivité du territoire, pour conserver sa vitalité et ses fonctions productives locales et pour éviter qu'il ne devienne un territoire-dortoir, aux portes d'Auxerre et de l'Ile-de-France.

Par ailleurs, une attention particulière doit être portée pour maintenir et pérenniser :

- Les établissements industriels et artisanaux en place qui continuent à s'étendre (exemple de S.B.P.I à Rogny-les-Sept-Ecluses, de S.N.B.A à Champcevrais et du CAT de Mézilles, …),
- Les investisseurs dans le domaine de l'hébergement touristique, en reprise d'activités et/ou en création *ex-nihilo*,
- Une activité agricole dynamique (avec un nombre d'exploitations significatif), dont les débouchés sont intéressants au regard de leur proximité avec les agglomérations et donc avec les consommateurs potentiels.

Ce dynamisme économique est donc à conforter, par des capacités d'accueil diversifiées, à la fois en foncier et en locaux. Rappelons que le nombre d'emplois a augmenté de 342 emplois entre 1999 et 2013.

C'est donc par la poursuite du rythme de création d'emplois et un objectif de maintien du ratio emplois actifs (0,77) qu'ont été définis les besoins en foncier et la localisation des capacités d'accueil associées (hypothèse de 210 à 450 emplois supplémentaires d'ici 2035).

Sur le plan spatial, on constate une diversité de situations qui pointe la nécessité de déployer plusieurs dispositifs d'aménagement et la définition d'une stratégie locale de développement économique.

Les quatre zones d'activités intercommunales de Toucy (ZA Les Hâtes du Vernoy), Pourrain (ZA Les Champs Gilbarts), Saint-Fargeau (ZI Les Gâtines) et Bléneau (ZA Les Grands Champs) restent les sites d'accueil d'activités prioritaires à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye.
Le taux de remplissage de plus de 80% pour l'ensemble des zones concernées justifie l'ouverture de zone d'extension urbaine au regard du SCOT[5].

Leur potentiel de développement est néanmoins variable.
Concernant, **la zone des Hâtes du Vernoy, à Toucy**, la stratégie des élus du territoire consiste à optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation, en priorisant les tènements aménagés et viabilisés (3,2 ha) et en autorisant son **extension sur une superficie de 4 ha**. Une diversification des activités est également envisagée pour répondre à la fois aux besoins de développement de l'offre commerciale (supermarché et cellules commerciales éventuelles) et du tissu industriel et artisanal. Par ailleurs, le développement de la zone est encadré par une OAP commune aux parcelles en densification et au secteur d'extension,

Sur la **zone des Champs Gilbarts à Pourrain**, un potentiel viabilisé de 1,4 ha a été repéré. En complément de l'utilisation du potentiel aménagé, l'extension du site, prévue pour le développement des activités artisanales, porte sur superficie de **5,6 ha,** et encadrée par une OAP.

Le développement de la **zone d'activités des Gâtines, à Saint-Fargeau,** porte à la fois sur des terrains déjà viabilisés d'une superficie globale de 4,5 ha, et sur un tènement de **7,7 ha en extension**. L'utilisation de ce foncier, nécessaire pour le développement et l'accueil d'activités industrielles et artisanales, est encadrée par une OAP commune aux parcelles en densification et au secteur d'extension, notamment pour la prise en compte du passage d'une ligne haute tension sur le secteur.

Concernant **la zone d'activités des Grands Champs à Bléneau**, la stratégie est de mobiliser les terrains viabilisés restants, représentants un **potentiel foncier de 4,4 ha** à destination des activités industrielles et artisanales.

Les **zones d'activités communales de La Rouletterie à Champignelles**, et **des Vallées à Bléneau** correspondent aux sites d'accueil d'activités secondaires à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye. La stratégie est d'y permettre un développement limité en surface (**3,4 ha à Bléneau en extension, et 4,4 ha à Champignelles, par mobilisation du foncier aménagé)** de façon à éviter les situations de mise en concurrence. Par ailleurs, l'intégration paysagère (très sensible) du site des Vallées est encadrée par une OAP.

Sites d'activités	Taux d'occupation à l'échelle de la zone (%)	Mode de développement urbain	Dispositions particulières
Toucy "Les Hâtes du Vernoy"	92%	Densification/extension	OAP
Pourrain "Les Champs Gilbarts"	85%	Densification/extension	OAP
Sain-Fargeau "Les Gâtines"	80,50%	Densification/extension	OAP
Bléneau "Les Grands Champs"		Densification	_
Bléneau "Les Vallées"	96%	Extension	OAP
Champignelles "La Rouletterie"		Densification	_
Autres communes (établissements) : Centre d'Aide par le Travail à Mézilles (entreposage de plaquettes forestières), Chaudronnerie SBPI à Mézilles, Blanchisserie SNBA à Champcevrais)	100%	Extension d'activités	OAP sur le site des Claveries à Rogny-les-Sept-Ecluses OAP "Entrée Est" à Mézilles Pas d'OAP à Champcevrais

Le PLUi a ciblé également des extensions localisées dans les villages en lien avec des entreprises existantes, à savoir : **4,5 ha à Champcevrais (S.N.B.A) zone d'activités aménagée préexistante au PLUi, 2,2 ha à Rogny-les-Sept-Ecluses (extension de S.B.P.I) et 0,8 ha à Mézilles (extension du CAT).**

Enfin, dans le respect des prescriptions du SCOT, les zones d'activités en extension de plus de 1 ha ont fait l'objet d'une OAP. L'objectif de ces OAP est à la fois de préserver la qualité du cadre de vie de ces espaces d'activités, de favoriser leur insertion dans le paysage et de définir les conditions de leur aménagement durable (prescriptions urbaines, paysagères et architecturales). Afin d'optimiser leur remplissage et de ne pas contraindre l'implantation de nouvelles activités sur le territoire, les OAP offre la possibilité de morceler/fusionner les îlots urbains et ne spécifient par la nature des activités à accueillir.

[5] Cf. Choix en matière de lutte contre l'étalement urbain, p.62.

- ***Pérenniser les spécificités commerciales de terroir et de proximité***

Dans le cadre du PLUi, une ambition de maintien de l'offre commerciale locale est affichée. Le développement est certes modeste, comparé au dynamisme et à la densité des pôles commerciaux auxerrois, mais suffisant sur un territoire qui ambitionne d'atteindre **18 640 habitants** à l'horizon 2035. Le potentiel touristique du territoire peut également générer un certain développement commercial.

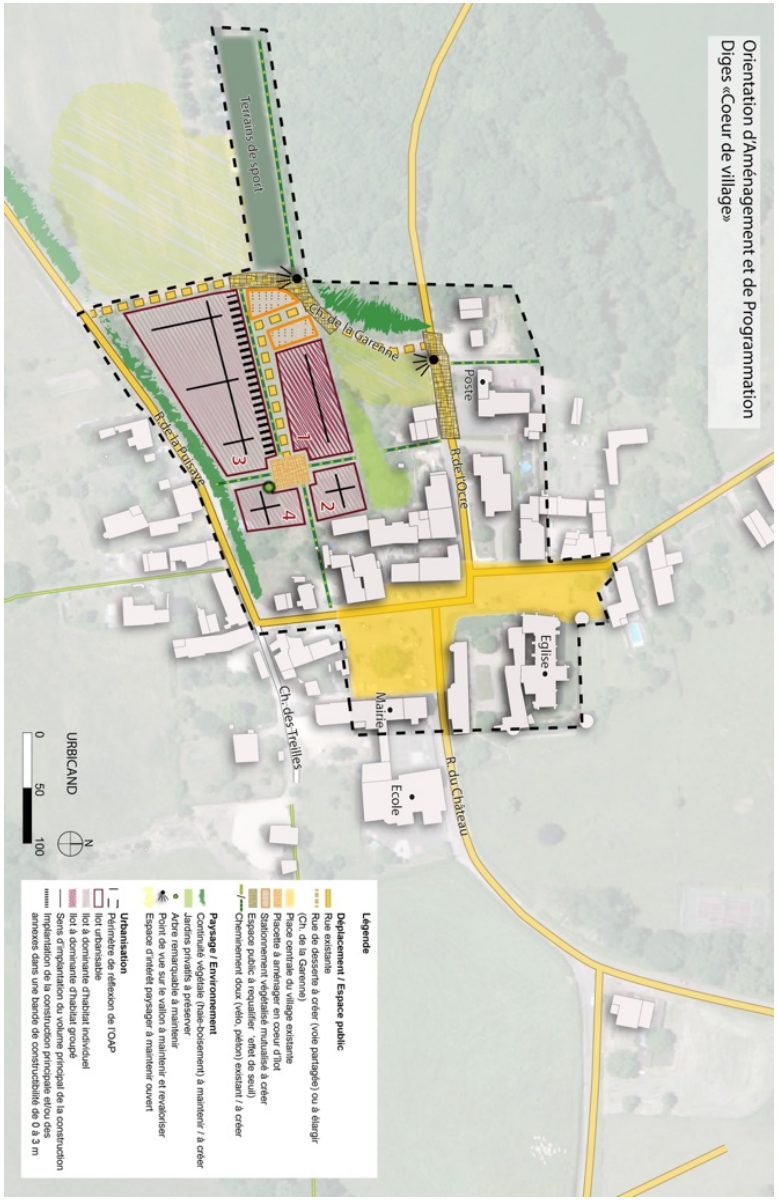
L'ambition première du PADD est de rapprocher les consommateurs et de réduire l'évasion pour des motifs d'achat en alimentaire essentiellement voire en occasionnels légers, sans toutefois que le territoire devienne une destination commerciale. **Aussi, le PLUi donne la priorité au maintien du commerce de proximité à Toucy, dans les bourgs de Saint-Fargeau, Bléneau, Champignelles et Pourrain et dans les villages.**

Le PADD pose le principe de maintien des cellules commerciales existantes dans les centralités urbaines. Dans le plan de zonage, cet objectif s'est concrétisé par l'identification à Bléneau, Pourrain, Champignelles, Toucy et Saint-Fargeau de **linéaires commerciaux à préserver,** en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Le maintien de la dynamique commercial des centralités passe également par le recentrage de la production de logement au plus près de ces centralités (densification, renouvellement urbain, réoccupation de logements vacants). Or, à cet égard le PLUi concrétise cette ambition en ciblant près de la moitié de ses objectifs de production en logement au sein des enveloppes urbaines (45 % de la production en logement neuf est ciblé dans les dents creuses ou les lotissements viabilisés).

Par ailleurs, les secteurs de développement en extension urbaine ont généralement été définis en continuité de la trame urbaine afin d'inscrire au mieux les nouvelles constructions à l'armature viaire et urbaine des villages et des bourgs du territoire (liaisons piétonnes et urbaines mises en évidences dans les OAP).

Enfin, dans un contexte économique difficile, les villages n'ont quant à eux pas souhaité mobiliser cet outil, au risque de limiter les possibilités de revente ou de transmission des biens dans un contexte économique et immobilier distendu. Néanmoins, la mixité des fonctions urbaines autorisées en zone UA ou UB autorise l'implantation d'activités compatibles avec l'habitat. Seules les activités peu compatibles avec de l'habitat ont été zone en UY (garage, scierie centre d'enfouissement des déchets, …)



Exemple d'OAP sur la commune de Diges

- ***Poursuivre le développement des services, en particulier aux personnes***

La capacité du territoire à continuer à attirer de nouveaux habitants, travaillant sur place ou non, fait partie des préoccupations des élus. Les élus souhaitent ainsi conforter, mutualiser voire renforcer le tissu de services et d'équipements bien présent et participant aux conditions d'attractivités du Cœur de Puisaye.

Cette ambition s'appuie sur le scénario de développement retenu, à savoir de permettre un développement du territoire équitable, profitant aux bourgs en premier lieu, mais aussi aux villages (de manière différenciée toutefois). Elle se concrétise également par l'identification de secteurs spécifiquement dédiés au maintien, à l'accueil et au développement d'équipements publics sur le plan de zonage (zone UE).

- ***Structurer une économie touristique et l'offre de loisirs***

Le territoire du Cœur de Puisaye dispose d'un patrimoine architectural à rayonnement régional, et d'un cadre naturel et paysager de très grande valeur, pouvant générer un certain développement.

Les activités de plein air et de loisirs ainsi que l'offre d'hébergement existantes sont significatives. Ce potentiel peut encore être développé, compte tenu des projets de valorisation touristique, soutenus par le PADD.

Dans le temps d'élaboration du PLUi, plusieurs porteurs de projet existants ou en cours d'installation se sont manifestés pour l'extension/implantation d'hébergement touristique et pour le développement des activités d'hôtellerie, de restauration et de loisirs existantes.

Dans les secteurs urbanisés, les zones de loisirs des villages et des bourgs ont été maintenues et mises en évidence dans les plans de zonage (zone NL, UL, UE). A travers le plan de zonage, des projets de création/revalorisation ont été mis en évidence sur certaines communes, comme :

- l'aménagement des abords des salles des fêtes de Beauvoir et d'Egleny (réglementé par une zone NL),
- l'aménagement d'une zone de loisirs à l'entrée ouest de Saint-Martin-des-Champs (réglementé par l'OAP paysagère de la Dorsale du Loing et une zone NL), ou à Villeneuve-les-Genêts (zone NL à proximité de la zone 2AUA),
- l'aménagement d'une coulée verte dans la continuité des étangs, de la salle des fêtes et de la zone humide existante à Saint-Privé (réglementé par une OAP Paysagère ou la zone NL)
- l'aménagement d'une coulée verte à Bléneau et Champignelles : coulées vertes conçues comme un espace vert central reliant les espaces urbanisés et les différentes fonctions urbaines des bourgs (réglementé par une zone UL, NL, une OAP)
- l'aménagement d'une zone humide et d'un espace vert partagé à Pourrain (secteur Prépion réglementé par une OAP),
- l'aménagement du quai Sully, du port et des abords du site des septs écluses à Rogny-les-sept écluses (réglementés par l'OAP Paysagère de la Dorsale du Loing et par une zone UL, NL et UE),
- l'extension du pôle d'équipement sportif de Saint-Fargeau (réglementés par une OAP et la zone UE).
- l'aménagement d'espaces de stationnement aux abords de la Dorsale du Loing.

Dans le cadre du projet de création d'une dorsale touristique le long de la vallée du Loing, une zone NL a été délimitée entre Rogny-les-Sept-Ecluses et le réservoir du Bourdon le long de la rigole de Saint-Privé, d'anciens tracés de voie ferrée ou de cours d'eau. Une OAP paysagère a également été déclinées dans chaque bourg afin de garantir d'aménager des points d'entrée et des connexions dans chaque bourg.

Enfin, plus généralement, pour encadrer le développement de projets liés au tourisme, à des activités de loisirs et de plein air, et à d'autres activités plus spécifiques en zone N et A, avec notamment la création de 39 STECAL sur le territoire, à savoir :

- Le projet de parc animalier de Villeneuve-les-Genêts – Champignelles,
- La création d'une zone d'hébergement touristique à Saint-Fargeau,
- L'accueil de services aux abords du réservoir du Bourdon,
- La création d'une zone d'hébergement touristique à Tannerre-en-Puisaye,
- Le développement de l'activité touristique du gîte des Maisons Blanches de Champignelles (création d'une salle de séminaire, d'espace sportifs et réhabilitation des annexes bâties),
- L'aménagement d'une manufacture des cultures pionnières à Champignelles,
- Projet de construction d'un hébergement insolite et 100% écologique : maisons positives et voitures électriques en autopartage à Moulins-sur-Ouanne.

En dehors des STECAL, des constructions à vocation touristique sont autorisées en zone N et A dans le prolongement d'une activité agricole existante (point de vente de produits à la ferme, points d'accueil touristiques, hébergement touristique).

- ***Miser sur la production d'énergies renouvelables comme source de richesse***

Le PADD affiche des ambitions en matière de réduction des consommations énergétiques, de lutte contre le changement climatique et de développement des énergies renouvelables notamment en valorisant les ressources locales (bois-énergie, solaire, méthanisation, etc.).

Le PADD tend également à poursuivre la valorisation et la structuration de la filière bois et notamment du bois-énergie sur le territoire.

Si le règlement n'interdit pas l'installation d'équipements ou d'installations en lien avec les énergies renouvelables, seule la commune de Saint-Fargeau affiche son ambition d'installer une chaufferie bois.

Les scieries existantes (Villers-Saint-Benoit, Toucy et Egleny) sont également maintenues en l'état (pas d'extension prévue) dans les plans de zonages du PLUi.

2.2.3. *Orientation 3 : Fixer de nouveaux ménages et maintenir les habitants actuels dans des conditions satisfaisantes*

- ***La construction d'un scénario de développement démographique***

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme, le diagnostic est établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

C'est donc sur la base de ces deux principes (prévisions et besoins) que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de communes Cœur de Puisaye a été défini.

L'intention des élus a également été de se mettre en compatibilité avec les objectifs du SCoT de la Puisaye-Forterre arrêté au stade du démarrage du PADD du PLUi.

La construction des hypothèses de développement s'est appuyée sur les grands enjeux identifiés dans le diagnostic du PLUi, à savoir :

Évolutions et caractéristiques démographiques :

- **Une dynamique démographique favorable** (+ 1 300 habitants entre 1999 et 2012), mais qui se tasse légèrement par rapport au rythme soutenu de 1999-2007 ;
- **Un vieillissement des habitants et une précarisation des ménages**, dans la moitié Ouest et les principaux bourgs (solde naturel négatif, faible taille des ménages, indice de jeunesse en baisse), avec un phénomène qui risque de se poursuivre dans les années à venir à la vue de la structure par âge de la population (jeunes seniors, personnes très âgées).

Dynamique résidentielles et marché de l'habitat :

- **Un marché détendu :** parc ancien, déqualification du parc public, concurrence entre terrains à bâtir/logements récents/logements anciens, entre communes et entre centres anciens/hameaux ;
- **Un besoin de diversifier et d'améliorer la qualité de l'offre en logement** (neuf et existant) : locatifs, logements à loyer ou prix d'achat modéré (perspective de diminution du parc locatif social), davantage de T2-T3, etc.

La construction du scénario démographique s'est inscrite dans les ambitions démographiques et économiques du SCOT, afin de **renforcer en priorité le pôle d'appui de Toucy** (ville-centre du territoire du SCOT), puis les **pôles de proximité** (Saint-Fargeau, Bléneau, Champignelles, Pourrain) et les vingt autres communes.

Les élus ont affiné ces orientations sur la base d'hypothèses qualitatives :

- Les contraintes foncières, géographiques et environnementales du bourg de Toucy ;
- Le maintien des dynamiques des pôles de proximité de Saint-Fargeau, Pourrain et Champignelles ;
- L'équilibre spatial des efforts en matière de réhabilitation du parc privé ;
- La nécessité de donner une chance à la reconquête du parc privé ;
- Des objectifs plus réalistes de croissance pour le pôle de proximité de Bléneau (redressement démographique).

Le scénario démographique a été construit sur un pas de temps de 19 ans, période 2016-2035, afin d'être parfaitement cohérent avec les échéances du SCOT de la Puisaye-Forterre Val d'Yonne. Ce pas de temps pourra être reporté à la date d'approbation du PLUI (2020- 2039) et une évaluation intermédiaire pourra être réalisée au bout de 10 ans (2020-2030).

Dans le respect du SCOT, le scénario retenu par les élus du territoire établit une croissance moyenne annuelle (lissée) d'environ **0,51% par an** sur 19 ans (2016-2035), soit 0,1 points de plus que la période précédente (1999-2012).

L'objectif est, en effet, d'atteindre les **18 650 habitants à l'horizon 2035**, avec un développement volontariste, permettant de conforter l'équilibre et les solidarités au sein du territoire.

Tendances passées	
Taux de croissance annuel de la population 1999-2012 *2007-2012*	**0,41%** **0,37%**
Population 2012	16 880
Taille moyenne des ménages 2012	**2,17**
Besoins en logements	-
Taux de vacance 2012	**9,3%**
Logements construits 2007-2012 Et par an	**330** **55/an**
Reconquête parc vacant	**0**

Projection 2016 – 2035 (19 ans)	
Taux de croissance annuel de la population 2016-2035	**0,51%**
Population à l'horizon 2035	≈ 18 650
Taille moyenne des ménages 2035	**1,98**
Besoins en logements	**≈1695**
Taux de vacance 2035	**8,1 %** **-145**
Construction neuve 2016-2035 Et par an	≈ 1551 74/an
Reconquête parc vacant Et par an	145 **8/an**

Le scénario retenu permet en effet de stabiliser l'armature territoriale du Cœur de Puisaye en renforçant le poids de la population de Toucy et en maintenant le poids de la population des pôles de proximité et des autres communes. Cet effort est d'autant plus important que Bléneau et Champignelles connaissent depuis ces dernières années une baisse de leur population (le taux de variation annuelle de la population des ménages entre 2007 et 2012 est de -0,6% pour Bléneau et de 0,09% pour Champignelles).

Niveau de polarité	Communes	Taux de variation annuelle de la population		Nombre d'hab sup.	Pop totale	Nbre logts pour accueillir de nouveaux habitants		Nbre logts pour pallier le desserrement		Nbre logements à renouveler		Besoins en logements 2016-2035 (19 ans)		Poids population 2012		Poids population 2035		Différentiel poids population 2012-2035
		SCOT	Cœur de Puisaye							2,5%								
Pôle d'appui	**Toucy**	**0,83%**	**0,80%**	**408**	**3 095**	**194**	**194**	**129**	**129**	**32**	**32**	356	**356**	**15,9%**	**15,6%**	**16,6%**	**16,6%**	**0,7%**
Pôle de proximité	**Bléneau**	**0,51%**	**0,51%**	13	1 433	7	247	74	248	18	66	99	**561**	8,4%	**8,4%**	**7,7%**	**8,4%**	-0,7%
	Champignelles			103	1 148	48		47		12		107		6,2%		**6,2%**		0,0%
	Pourrain			213	1 666	83		44		14		141		8,6%		8,9%		0,3%
	Saint-Fargeau			228	1 970	109		84		21		214		10,3%		10,6%		0,3%
Autres communes	**Beauvoir**	**0,51%**	**0,49%**	33	384	13	342	12	343	4	93	29	**780**	2,1%	**2,7%**	2,1%	**2,6%**	0,0%
	Champcevrais			32	375	11		12		3		26		2,0%		2,0%		0,0%
	Diges			107	1 254	43		38		12		93		6,8%		6,7%		-0,1%
	Dracy			21	249	10		11		3		23		1,4%		1,3%		0,0%
	Égleny			43	503	16		15		4		36		2,7%		2,7%		0,0%
	Fontaines			44	514	17		15		5		37		2,8%		2,8%		0,0%
	Lalande			12	145	5		5		1		12		0,8%		0,8%		0,0%
	Lavau			46	539	18		19		5		43		2,9%		2,9%		0,0%
	Leugny			36	420	17		17		4		38		2,3%		2,3%		0,0%
	Mézilles			54	638	26		27		7		60		3,5%		3,4%		-0,1%
	Moulins-sur-Ouanne			30	349	11		9		3		24		1,9%		1,9%		0,0%
	Parly			74	865	32		30		9		71		4,7%		4,6%		-0,1%
	Rogny-les-Sept-Écluses			70	825	35		40		10		84		4,5%		4,4%		-0,1%
	Ronchères			10	120	5		5		1		11		0,6%		0,6%		0,0%
	Saint-Martin-des-Champs			27	316	12		13		3		28		1,7%		1,7%		0,0%
	Saint-Privé			52	614	23		24		6		54		3,3%		3,3%		0,0%
	Tannerre-en-Puisaye			28	326	13		14		4		30		1,8%		1,7%		-0,1%
	Villeneuve-les-Genêts			28	332	13		14		4		31		1,8%		1,8%		0,0%
	Villiers-Saint-Benoît			48	560	22		23		6		50		3,0%		3,0%		0,0%
TOTAL : Cœur de Puisaye		*0,53%*	*0,51%*	**1761**	**18 641**	**784**		**720**		**191**		**1697**		**100,0%**		**100,0%**		**0,0%**

moyenne à l'échelle du territoire

- ***Explication de la définition des besoins en logements***

Le calcul des besoins en logements tient compte d'un certain nombre d'indicateurs :

- **La diminution de la taille des ménages à l'horizon 2035,** lié aux tendances observées (vieillissement de la population, décohabitation des ménages arrivés dans les années 2010, phénomènes contrebalancés par l'arrivée des ménages avec enfants venant notamment de l'agglomération auxerroise notamment dans la frange est du territoire). Une **base de 1,98 personne par ménage en 2035** a été retenue (contre 2,17 en 2012).
- **L'estimation des ménages supplémentaires** à l'horizon 2035, (comptabilisant les ménages liés à de la décohabitation et les nouveaux arrivants),
- **La prise en compte de l'objectif de satisfaction des besoins du fait du renouvellement urbain**.

Les objectifs de renouvellement du parc tient compte d'un double phénomène très marqué dans le territoire du Cœur de Puisaye :

- D'une part, des démolitions (parc privé individuel, parc des bailleurs sociaux) et des changements de destinations (transformation en commerces, locaux artisanaux, etc.) du **parc de logements ancien ou déqualifié ;** à l'inverse, d'anciennes constructions à vocation activité (par exemple un commerce vacant) peuvent être transformées en résidences principales ;
- D'autre part, de la **forte variation des résidences secondaires et des logements vacants sur le territoire :** une baisse lente et progressive du parc de résidences secondaires (-247 résidences secondaires depuis 1999 ; dont 50 depuis 2007), et une hausse globale de la vacance (+170 logements pour un total de 1000 logements vacants en 2012).

Ainsi, pour asseoir ce développement et offrir à ses habitants un cadre de vie de qualité, le besoin en logements est estimé à **1697 logements de 2016 à 2035** (19 ans), détaillés de la façon suivante :

- **784 logements** dédiés à l'accueil de nouveaux arrivants,
- **720 logements** liés à la réduction de la taille des ménages, sur la base de 1,98 personnes par ménage en 2035 (2,12 en 2012),
- **191 logements** pour absorber le renouvellement du parc existant (la moitié des logements date d'avant 1946).

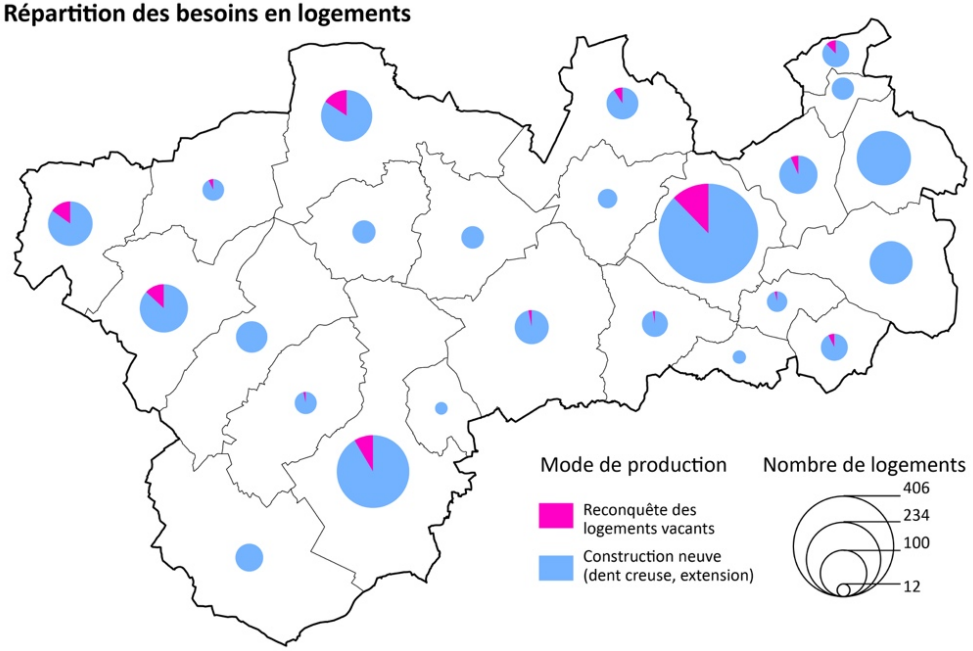
Pour continuer à maintenir la dynamique démographique du territoire Cœur de Puisaye et assurer la pérennité des équipements, cette volonté implique de favoriser le parcours résidentiel de la population existante et future.

Ainsi, le PLUI propose de poursuivre de manière ciblée les efforts de rénovation du parc existant. Des efforts de construction seront également engagés et permettront la production d'une offre d'habitat diversifiée. Pour chaque secteur d'extension urbaine à court terme (zone 1AUA), une typologie de logement est définie dans les OAP.

Ce besoin est décliné par commune, en affichant la modulation des besoins en logements et leur répartition par mode de production (résorption de logements vacants et construction neuve).

La carte affichée au PADD ci-dessous déclinait des besoins en logements, variables selon les communes et les caractéristiques de leur parc de logement (cf. tableau page-suivante).

Répartition des besoins en logements



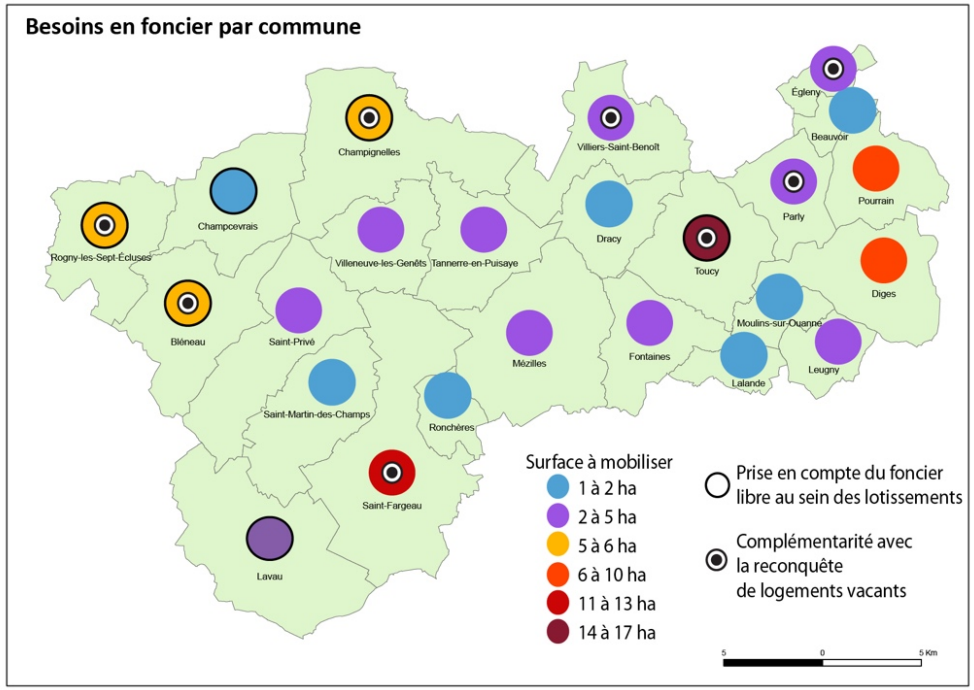
- ***Explication de la définition des besoins en foncier***

A l'issue de la définition du projet de PLUi, cette carte se traduit plus finement, par une déclinaison des besoins en logements en foncier mobilisable pour la construction neuve par commune, **soit 1551 logements à l'échelle du territoire.** En phase PADD, une enveloppe foncière a été attribuée par commune sur la base des densités urbaines imposées par le SCOT pour chaque niveau de polarité urbaine.

Niveau de polarité	Communes	Objectif logts construction neuve (densification +extension)		Densité SCOT "intermédiaire" Nombre de logements à l'ha	Densité SCOT "optimisée" Nombre de logements à l'ha	Besoin foncier "optimisé" (ha)	Besoin foncier "intermédiaire" (ha)
Pôle d'appui	Toucy	306	306	18	22	14	17
Pôle de proximité	Bléneau	84	506	15	18	5	6
	Champignelles	87				5	6
	Pourrain	141				8	9
	Saint-Fargeau	194				11	13
Autres communes	Beauvoir	29	739	12	15	2	2
	Champcevrais	24				2	2
	Diges	93				6	8
	Dracy	23				2	2
	Égleny	31				2	3
	Fontaines	36				2	3
	Lalande	12				1	1
	Lavau	43				3	4
	Leugny	35				2	3
	Mézilles	58				4	5
	Moulins-sur-Ouanne	23				2	2
	Parly	66				4	5
	Rogny-les-Sept-Écluses	69				5	6
	Ronchères	11				1	1
	Saint-Martin-des-Champs	27				2	2
	Saint-Privé	54				4	4
	Tannerre-en-Puisaye	30				2	3
	Villeneuve-les-Genêts	31				2	3
	Villiers-Saint-Benoît	45				3	4
TOTAL		1551				91	112

Au regard de cette analyse, sur un pas de temps de 19 ans (2016-2035) les besoins fonciers à vocation résidentielle ont été estimés entre **91 et 112 hectares.**

Les besoins fonciers en extension urbaine ont été ensuite définis à l'échelle de chaque commune au regard d'une analyse du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine (en densification urbaine)[6] et de l'application du coefficient de rétention foncière autorisé par le SCOT selon les niveaux de polarité urbaine.



Besoin foncier estimé par commune dans le PADD

Cette répartition entre les besoins fonciers en densification ou en extension urbaine a été réajustée ensuite lors de la phase réglementaire au regard d'une analyse multicritères, des projets communaux et du niveau de polarité urbaine des communes[7].

[6] Cf. Choix en matière de lutte contre l'étalement urbain, p.60

[7] Cf. Choix en matière de lutte contre l'étalement urbain, p.64

2.3. Inscrire la qualité urbaine au centre des projets (ambition 3)

2.3.1. Équilibrer le développement à l'échelle de chaque bourg

- ***Un équilibre entre intervention sur le bâti et construction neuve***

A travers le PADD, et en cohérence avec le SCoT de la Puisaye-Forterre Val d'Yonne, le PADD pose les bases d'une politique de l'habitat adaptée et volontariste, conciliant des objectifs de renouvellement urbain, de densification des tissus bâtis existants, et de limitation de la consommation foncière à l'horizon 2035.

En premier lieu, il est rappelé que l'objectif de production de **1696 logements** à l'horizon 2035 intègre un objectif de reconquête d'environ **145 logements vacants (soit un taux de logements vacants de 8,1% en 2035)**. Ce dernier objectif, calculé sur la base de la vacance recensée par l'INSEE en 2012 et de la variation annuelle du nombre de logements entre 2007 et 2012, se décline dans les communes de la manière suivante :

- **50 logements à résorber à Toucy**, touchant essentiellement des petits logements, comme des immeubles entiers de centre-ville,
- **20 logements à résorber à St-Fargeau et à Champignelles**, touchant pour l'un essentiellement des maisons de bourg dans le centre historique et pour l'autre du patrimoine privé et public,
- **15 logements chacun à Bléneau et Rogny-les-Sept-Ecluses**, touchant de petits logements de centre et du parc public,
- **5 logements chacun à Egleny, Parly et Villiers-St-Benoît,**
- **10 à répartir entre les autres communes.**

La revitalisation des villages et des centres bourgs dégradés et fragilisés, est également soutenue à travers le PADD. Afin de faciliter certaines opérations de recomposition et de curetage, le règlement et le zonage du PLUi identifie certains îlots à Bléneau, à Egleny, à Saint-Fargeau et à Toucy, « dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée », en vertu de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme.

Niveau de polarité	Communes	Objectif production logements sans foncier (logts vacants)		Taux logts vacants 2035	Objectif logts construction neuve (densification +extension)	
Pôle d'appui	Toucy	50	50	8,7%	306	306
Pôle de proximité	Bléneau	15	55	8,8%	84	506
	Champignelles	20		10,7%	87	
	Pourrain			5,7%	141	
	Saint-Fargeau	20		8,5%	194	
Autres communes	Beauvoir		40	8,3%	29	739
	Champcevrais	2		8,9%	24	
	Diges			5,7%	93	
	Dracy			8,5%	23	
	Égleny	5		10,5%	31	
	Fontaines	1		4,2%	36	
	Lalande			4,4%	12	
	Lavau			6,0%	43	
	Leugny	3		9,1%	35	
	Mézilles	2		9,6%	58	
	Moulins-sur-Ouanne	1		20,4%	23	
	Parly	5		9,2%	66	
	Rogny-les-Sept-Écluses	15		11,9%	69	
	Ronchères			7,8%	11	
	Saint-Martin-des-Champs	1		7,1%	27	
	Saint-Privé			2,3%	54	
	Tannerre-en-Puisaye			5,5%	30	
	Villeneuve-les-Genêts			1,0%	31	
	Villiers-Saint-Benoît	5		8,1%	45	
TOTAL		145		8,1%	1551	

- ***Une utilisation optimale des espaces pour la construction neuve et un positionnement optimal des secteurs d'accueil du développement***

En cohérence avec les prescriptions du SCoT, le PADD fixe des objectifs de réduction de la consommation de l'espace pour les besoins de construction neuve en diminuant de **42 à 57 ha la consommation foncière liée à l'habitat.**

Les secteurs d'accueil de développement ont été définis à l'échelle de chaque commune autour de la définition d'un projet de développement communal (planches communales du PADD[8]) mettant en évidence les ambitions politiques des communes au regard de leur possibilités de densification urbaine, de leurs contraintes et leurs atouts paysagers et urbain, et des enjeux environnementaux auxquelles elles sont confrontées (espaces naturels remarquables ou sensibles, risques, zones de captage…).

2.3.2. *Orientation 2 : Viser la qualité et la fonctionnalité des espaces et des ressources*

A travers le PADD, les élus du territoire Cœur de Puisaye entendent préserver et conforter la qualité du cadre de vie des bourgs et des villages, afin d'éviter que ces lieux, fondamentaux pour le territoire, ne se vident et ne se dégradent.

La qualité urbaine et paysagère des projets a été travaillée dès la phase PADD, à l'échelle de chaque commune, par la formalisation de planches PADD. Cet outil a permis aux communes de réfléchir aux secteurs préférentiels de développement et à leur inscription paysagère et urbaine (repérage des secteurs sensibles du point de vue paysager, aux coupures vertes urbaines et aux franges de jardins à protéger…). La mise en cohérence de ce travail préalable s'est ensuite faite lors de l'élaboration des OAP et du règlement écrit et graphique.

La réalisation du PLUi a également été l'occasion de repérer et de protéger un certain nombre d'éléments de patrimoine bâti ou naturel au titre des articles 151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

A travers le PADD, les élus du territoire portent également des actions en faveur de la revitalisation des centres bourgs dégradés et fragilisés et les entrées de ville stratégiques peu qualitatives. Cette orientation concerne d'une part le parc de logements existant, afin d'en améliorer la qualité ou de permettre son recyclage partiel (prise en compte de la vacance dans la définition des objectifs de création de logements), et elle se concrétise, d'autre part, par la réalisation de certaines OAP portant des principes de requalification des entrées de ville ou des espaces publics.

Enfin, le PADD traite des enjeux liés à la protection de la ressource en eau (préservation des ressources stratégiques eau potable, amélioration de la performance des réseaux, etc.). Il affiche également des ambitions en matière de réduction des consommations énergétiques et de développement des énergies renouvelables, notamment par la valorisation des ressources locales.

[8] Cf. PADD, déclinaisons communales du PADD, p.27

3. Les choix retenus pour la définition du réglement écrit et graphique

3.1. *Une harmonisation des règles applicables*

Le PLUi, document unique à l'échelle des 24 communes, succède ainsi à un PLUI (12 communes du Toucycois), à 5 PLU (Saint-Fargeau, Ronchères, Mézilles, Rogny-les-Sept-écluses, Bléneau), 2 POS (Champignelles et Villeneuve-les-Genêts) et à 5 communes sans document d'urbanisme (RNU) (Champcevrais, Saint-Privé, Saint-Martin-des-Champs, Lavau, Tannerre-en-Puisaye).

L'élaboration d'un PLU unique à l'échelle de 24 communes, disposant auparavant d'un certain nombre de documents d'urbanisme, a conduit à une harmonisation des règles applicables à l'échelle de l'ensemble du territoire, tout en prenant en compte les spécificités locales.

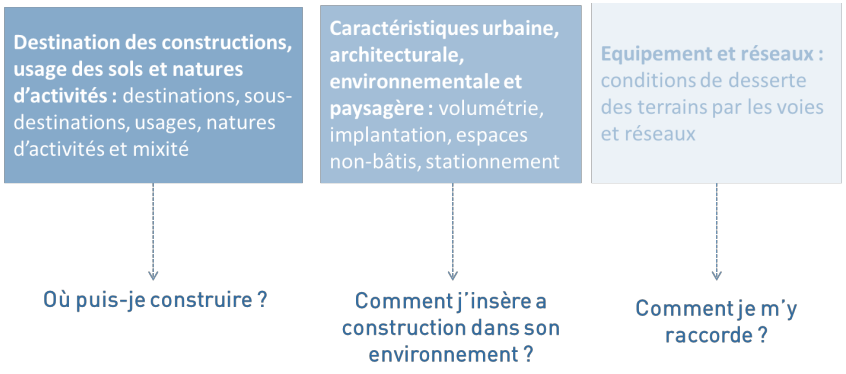
Dans l'ensemble des zones (U, AU, A et N), des évolutions ont été apportées au sein du PLUi par rapport aux documents d'urbanisme précédents applicables sur le territoire du Cœur de Puisaye. Ces changements majeurs sont développés ci-après.

3.2. *Structuration du règlement écrit et graphique*

3.2.1. ***Le règlement écrit***

Le PLUi intègre la nouvelle forme de règlement (R.151-1 à R.151-55 du code de l'urbanisme). Pour rappel, la structure du règlement évolue largement par rapport aux POS et aux PLU, antérieurs au 1er janvier 216.

Pour chaque zone, trois blocs sont conseillés, comme expliqué ci-dessous :



Article	Objet	Paragraphes		
1	Destinations des constructions, usages des sols, nature d'occupation	1	Occupations et utilisations du sol interdites	
		2	Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	*Occupations et utilisations du sol admises sous conditions*
				Éléments : constructions ou parties de constructions identifiées aux documents graphiques
2	Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	1	Implantation des constructions	*Par rapport aux voies et emprises publiques*
				Par rapport aux limites séparatives
				Sur une même propriété
		2	Emprise au sol	
		3	Hauteur maximale des constructions	
		4	Qualité architecturale et paysagères	*Intégration architecturale du projet (Implantation, volume et adaptation au sol, traitement des façades, des ouvertures, des toitures, dispositifs techniques, teintes privilégiées)*
				Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et des abords des constructions
				Stationnement
3	Équipements et réseaux	1	Dispositions relatives aux accès	
		2	Dispositions relatives aux voiries	
		3	Conditions de desserte par les réseaux	*Eau potable*
				Réseaux d'eaux usées
				Réseaux d'eaux pluviales
				Desserte incendie
				Réseaux secs
				Éclairage des voies
				Infrastructure et réseaux de communication électroniques

Structuration retenue pour le règlement du PLUi du Cœur de Puisaye

3.2.1. Le règlement graphique

Le règlement et ses outils sont déclinés sur les plans de zonage sur lequel sont délimités les différentes zones. Pour le PLUi Cœur de Puisaye : 56 plans (format A0) dont 25 plans à l'échelle de la commune, 32 plans zoomés au 1/2500ème sur le bourg et les hameaux zonés en U.

Il a été choisi de ne pas avoir recourir à des plans de secteur.

3.3. Un zonage décliné selon une logique de projet

Le contenu modernisé du document d'urbanisme permet de mieux traduire le projet porté au travers du PLUi, de s'adapter à la diversité des territoires et des enjeux.

Plutôt que de s'attacher à un règlement décliné par tissus bâtis et vocations mono-zones (centres anciens, faubourgs, quartiers pavillonnaires, zones économiques, zones d'équipements), le règlement du PLUi du Cœur de Puisaye est écrit pour répondre à quatre objectifs d'urbanisme de projet, à savoir :

- Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des bourgs, villages et hameaux
- Décliner la mixité fonctionnelle dans tous les espaces et adapter la forme urbaine au statut souhaité des zones (à intensifier, à apaiser)
- Décliner les caractéristiques des trames vertes, écologiques, agricoles et paysagères dans les parties urbanisées
- Affirmer la vocation touristique et de loisirs du territoire.

Ainsi, selon les intentions données, on aboutit ainsi à une découpage en trames destinés à accueillir **davantage d'« intensité urbaine », d'« intensité verte », ou encore des secteurs de revalorisation patrimoniale, touristique ou ludique**.
Ce découpage s'appuie sur :

- l'analyse des formes urbaines[9],
- l'analyse des potentiels de densification et de renouvellement urbain dans chaque commune,
- la spatialisation des objectifs du PADD dans les projets communaux.

Cette méthode est très différente de celle de la plupart des POS et PLU en vigueur. Aussi, le PLUi du Cœur de Puisaye refond les zones des POS et PLU pour tendre vers des mutations souhaitées de différents tissus bâtis (aussi différents soient-ils) et plus seulement en lien avec les morphologies bâties actuelles (dense à peu dense).

4 OBJECTIFS	LOGIQUE DE DECOUPAGE	TYPES DE ZONAGE RETENUS
Préserver les caractéristiques urbaines et architecturales des bourgs, villages et hameaux	*Bourgs- villages -hameaux* *Centres anciens - abords - habitat isolé* *Secteurs urbains patrimoniaux*	*UAa / UAb* *UBa / UBb* *UC* *UP*
Décliner la mixité fonctionnelle dans tous les espaces et adapter la forme urbaine au statut souhaité des zones (à intensifier, à apaiser)	*Bourgs- villages -hameaux* *Centres anciens - abords - habitat isolé* *Zone d'activités* *Zone d'équipement*	*UAa / UAb* *UBa / UBb* *UC* *UY/UY1* *UE*
Décliner les caractéristiques des trames vertes, écologiques, agricoles et paysagères dans les parties urbanisées	*Cités—jardin* *Parcs et châteaux* *Franges urbaines au contact d'espaces agricoles ou forestiers* *Silhouettes paysagères*	*UJ* *AP*
Affirmer la vocation touristique et de loisirs du territoire	*Zone de loisirs* *Espaces public / vert* *Dorsale du Loing*	*UL* *NL*

[9] Analyse des formes urbaines : voirie, parcellaire, volumes et implantation des bâtiments, nature des espaces non bâtis, du relief…

3.4. *Intention et vocation des zones urbaines*

La définition du règlement des zones urbaines (U) s'est appuyée sur une analyse fine de la typo-morphologie du tissu bâti et une nécessaire distinction entre la forme bâtie des villages, des bourgs, des hameaux structurés et des écarts.

Au regard du caractère patrimonial du caractère historique et patrimonial des hameaux, il semblait important de les distinguer des villages et des bourgs par un indice (indice « a » pour les villages et les bourgs et indice « b » pour les hameaux).

De surcroît, une distinction a été faite entre les hameaux historiques ou structurés (zones UAb et UBb) et les zones d'habitat diffus, isolés ou contraints (zone UC). L'objectif de la zone UC étant de limiter l'artificialisation des sols (nouvelles constructions interdite), alors qu'en zone UAb et UBb la densification urbaine est possible.

Enfin, le règlement distingue les centres anciens des villages et les bourgs des hypercentres de Saint-Fargeau, Bléneau, Champignelles, et Toucy (indice UAa1 permettant d'augmenter les hauteurs des constructions).

	Centres anciens	Abords	Secteurs isolés ou contraint
Bourgs	UAa1 (hypercentres) UAa	UBb	UC
Villages	UAa /	UBa	
Hameaux historiques	UAb / UBb	UBb	
Hameaux récent / abords d'un hameau historique	-	UBb	
Hameau isolé	-	-	

Typologie des zones selon l'armature urbaine du territoire

La construction du règlement a également considéré le niveau d'intensité urbaine à attribuer aux espaces urbanisés, en s'interrogeant notamment sur la capacité de mutabilité des tissus urbains à long terme.

Ainsi, à travers son règlement le PLUi Cœur de Puisaye renforce les centralités urbaines des villages, des bourgs et des hameaux historiques (UA) en :

- Favorisant la densification urbaine,
- Maintenant la continuité des fronts bâtis et le caractère minéral des espaces publics (contribuant à créer un cœur urbain),
- Préservant et maintenant les rez-de-chaussée commerciaux (pour les pôles d'appui et les pôles de proximité notamment),
- Autorisant une hauteur plus importante des constructions que dans les zones urbaines situées aux abords,
- Préservant des espaces d'aération paysagère dans un tissu urbain dense (maintien de la trame verte urbaine, des trames de jardins et de vergers),
- Autorisant la mutation d'îlots urbains dégradés (opération de curetage dans les centres bourgs).

Dans les secteurs urbains situés aux abords de ces centres anciens (UB) caractérisés par un tissu lâche à dominante pavillonnaire, le règlement permet de densifier et de restructurer les tissus vers plus d'urbanité. Dans ce contexte, le règlement :

- favorise et encadre les modalités de densification urbaine (avec plus ou moins d'intensité selon que l'on soit dans un bourg, un village ou un hameau)
- préserve le caractère végétal et aéré de la trame urbaine (mixité des clôtures, hauteur limitée),
- recrée une accroche des constructions sur la rue.

Dans les secteurs d'habitat diffus ou contraint (UC), l'objectif du règlement est de limiter la constructibilité. Du point de vue des prescriptions architecturales et urbaines, il s'agira avant tout d'insérer les projets d'aménagement dans le contexte dans lequel ils s'insèrent.

Intitulé des zones	Caractéristiques de la zone	Objectifs et vocation de la zone
UAa - Centres des villages et des bourgs *Saint-Fargeau* 	• Centralité historique des villages et des bourgs • Continuité du front bâti (intensité urbaine) • Hauteur forte des constructions • Caractère minéral de l'espace public	• **Autoriser une densification urbaine** (construction en 1er et 2nd rideau, mitoyenneté sur 1 ou 2 limites séparatives) • **Assurer la continuité du front bâti** par l'alignement des constructions sur rue ou en léger retrait (bande de constructibilité de 0 à 3 m), construction d'un mur de clôture en cas de retrait • **Permettre une hauteur plus importante des constructions de 9 m à 12 m** avec un indice spécifique pour les hyper-centres des bourgs (indice 1)
UAb - Centres des hameaux *Parly - Petit Arran* *Diges - Sauilly*	• Centralité historique des hameaux • Accroche du bâti sur rue créant une intensité urbaine • Hauteur moyenne des constructions • Caractère mixte de l'espace public (végétal et minéral)	• **Autoriser une densification douce** (construction en 1er et 2nd rideau, mitoyenneté sur 1 limite séparative) • **Maintenir l'accroche sur rue et l'intensité urbaine du centre** (alignement des constructions sur rue ou en léger retrait - bande de constructibilité de 0 à 3 m) • **Autoriser une discontinuité du front bâti** (clôture mixte, alignement ou retrait des constructions) • **Limiter la hauteur des constructions à 9 m** • **Conserver le caractère végétal et aéré de l'espace public** (absence de clôture ou clôtures mixtes)
UBa – Abords bourgs et villages *Parly - Petit Arran* *Diges - Sauilly*	• Tissu urbain moins dense à dominante pavillonnaire • Recul des constructions par rapport à la voie • Hauteur moyenne des construction	**Densifier et de restructurer les tissus vers plus d'urbanité :** • **Favoriser et encadrer les modalités de densification urbaine** (1er ou 2nd rideau autorisé dans les bourgs et les village.) • **Conserver le caractère végétal et aéré de la trame urbaine** (mixité des clôtures) • **Limiter la hauteur des constructions à 9 m** • **Limiter le recul des nouvelles constructions par** rapport aux voies et emprises publiques (bande de constructibilité de 3 à 7 m) **Densifier et de restructurer les tissus vers plus d'urbanité :** • **Favoriser et encadrer les modalités de densification urbaine** (1er d rideau autorisé et 2nd rideau interdit dans les zones urbaines des hameaux limitrophes d'une zone N ou A) • **Conserver le caractère végétal et aéré de la trame urbaine** (clôture végétale) • **Limiter la hauteur des constructions à 9 m** • **Rendre possible l'implantation des nouvelles construction à l'alignement des voies et emprises publiques ou en retrait** (marge de recul de 0 à 10 m) afin de sécuriser l'espace urbain et de recréer un paysage urbain plus confiné
UC - Habitat isolé et contraint *Rogny-les-7-Ecluses (les Cottards)*	• Habitat isolé (position excentrée dans la tramé urbaine) • Habitat contraint par des risques naturels ou par l'activité agricole • Perception limitée des constructions depuis l'espace public (forte végétalisation) • Faible densité urbaine	• **Limiter les risques et les nuisances** (inondation, incendie, …) • **Préserver l'activité agricole (projets)** • **Limiter l'imperméabilisation des sols** : nouvelles constructions interdites (sauf extension, annexes, équipements publics) • **Préserver le caractère aéré et végétal de l'espace urbain** (zone UC au contact d'une zone A ou N) ou s'adapter aux caractéristiques du tissu urbain limitrophe • **Limiter la perception du bâti dans le paysage urbain** (zone UC au contact d'une zone A ou N)

3.5. *Objectifs et vocations des zones*

3.5.1. ***Les zones urbaines (U)***

Conformément à l'article R.151-18 du code de l'urbanisme, sont classés en zone U, « les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ».

On distinguera, tout d'abord, les zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC), les zones urbaines à dominante économique (UY), et les zones urbaines spécifiques d'intérêt paysager (UJ) ou patrimonial (UP), à dominante de loisirs (UL) ou d'équipement (UE).

- **Zones urbaines à dominante résidentielle (UA, UB, UC)**

Dans les zones urbaines à vocation résidentielle, le règlement distingue les centres anciens des bourgs, des villages et des hameaux (UA), de leurs abords (UB), ainsi que les zones d'habitat diffus ou contraint par les risques naturels (UC).

Dans un contexte d'habitat historiquement diffus et dispersé, le règlement considère les hameaux comme des typologies urbaines à part entière. Ainsi, pour adapter au mieux le règlement aux typo-morphologies urbaine du territoire, le règlement distinguera les hameaux, des villages et des bourgs par un indice spécifique :

- indice « a » (UAa ou UBa) pour les villages et les bourgs,
- indice « b » (UAb et UBb) pour les hameaux.

La zone UC s'applique, quant à elle, aux hameaux, aux villages et aux bourgs.

La zone UA correspond aux tissus anciens des bourgs, des villages et des hameaux.

Elle se compose de deux sous-secteurs. La zone UAa, correspond aux centres anciens des bourgs et des villages, et la zone UAb, correspond aux centres anciens des hameaux de plus de 5 unités d'habitations.

L'objectif de la **zone UAa (Centres anciens des bourgs et des villages)** est de renforcer leur centralité urbaine des villages et des bourgs. Il s'agira notamment de maintenir une mixité des fonctions urbaines et une forte densité urbaine, tout en préservant leurs qualités architecturales et urbaines du secteur (linéaires des façades ou des fronts bâti, mitoyenneté, hauteur, …) et en autorisant une évolution d'îlots urbains dégradés (démolition ciblée, curetage).

L'objectif de la **zone UAb (Centres anciens des hameaux) est** de préserver les qualités architecturales et urbaines identitaires des hameaux. Historiquement, les hameaux du territoire se caractérisent par une intensité urbaine relative (implantation des constructions sur rue, continuité relative des linéaires bâtis), qu'il s'agira de maintenir tout en conservant le caractère aéré et végétal des espaces publics et des clôtures et une hauteur des constructions limitée.

La zone UB correspond aux abords des centres anciens.

Elle se caractérise par un tissu urbain moins dense que dans les centres anciens (tissu à dominante pavillonnaire). Ainsi, la zone UB chercha à faire évoluer la trame bâtie vers plus ou moins d'intensité urbaine, tout en respectant leurs caractéristiques urbaines et architecturales (hauteur des constructions, types de clôtures, modalité de densification urbaine, implantation des constructions, ...).

L'objectif de la **zone UBa (Abords des bourgs et des villages)** est de faire évoluer la trame bâtie résidentielle vers plus d'intensité urbaine. Ainsi, à l'instar de la zone UA, cette zone autorise la densification de la trame bâtie existante (construction en premier et second rideau, mitoyenneté) et cherche à la reconnecter à la rue. Pour autant, les futures constructions devront s'intégrer dans un tissu urbain moins dense qu'en zone UA (hauteur limitée des constructions, mixité des clôtures (minérale et végétale), et une implantation possible en milieu de parcelle).

L'objectif de la **zone UBb (Abords des hameaux ou hameaux isolés)** est de redonner de la cohérence à un tissu urbain diffus. Elle autorise, en effet, une densification douce de la trame bâtie, sans pour autant dénaturer les franges urbaines, généralement situées au contact direct des zones agricoles et naturelles et forestières (densification en second rideau interdite). Les prescriptions de la zone UBb cherchent également à reconnecter la trame bâtie à la rue, tout en considérant l'impact des infrastructures routières (marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques plus importante qu'en zone UAb ou UBa). Les projets de constructions devront également s'intégrer dans une trame végétale forte.

La zone UC concerne, à la fois, les bourgs, les villages et les hameaux. Elle correspond aux secteurs d'habitat isolé ou fortement contraint par les risques naturels (inondation, argile, incendie, périmètre de protection de captage d'eau potable, …) ou les activités agricoles.

L'objectif de cette zone est à la fois d'interdire de nouvelles constructions (exceptées les extensions mesurées du bâti existant et la construction d'annexes) et la densification

urbaine des secteurs d'habitat diffus, contraints par les risques naturels ou la proximité de milieux naturels d'intérêt (zones humides notamment), de préserver le caractère naturel ou paysager du secteur, de favoriser une transition douce entre les espaces habités et les zones agricoles et naturelles (clôture végétale, implantation), de limiter l'imperméabilisation des sols, ainsi que les nuisances et les conflits d'usages entre les habitations et les activités agricoles existantes (les zones urbaines situées dans un périmètre de réciprocité agricole existant ou en projet sont, de fait, zonées en UC).

- **Zone urbaine à vocation économique (zone UY)**

Cette zone regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés dédiés à l'accueil d'activités artisanales, industrielles, commerciales, et autres activités de services.

Contrairement aux zones UA et UB, qui autorisent une mixité des fonctions urbaines avec l'habitat, la zone UY est réservées aux activités économiques, industrielles et commerciales, **peu compatibles avec l'habitat** (pollution, risque, nuisances, …), **ou suscitant des besoins de stationnement ou de déplacement spécifiques**.

L'objectif de la zone est de spécifier l'occupation des sols autorisée (activités économiques), et d'intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles à l'identité architecturale des bourgs, des villages et des hameaux.

Pour le Centre d'enfouissement des déchets de Ronchères et de Saint-Fargeau un indice spécifique a été attribué à la zone UY (UY1) afin de cibler les modes d'occupation des sols en lien avec les activités du centre d'enfouissement.

- **Zones urbaines spécifiques (UE-UL-UP-UJ)**

La zone UE (d'équipement existants ou à créer) regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés à vocation d'équipements publics et privés en matière d'enseignement, d'activités sportives, culturelles ou de loisirs, de santé ou de salubrité publique, qu'ils soient existants ou à créer.

L'objectif de la zone UE est de spécifier l'occupation des sols autorisée (accueil d'équipement), et d'intégrer de manière harmonieuse les constructions nouvelles à l'identité architecturale des bourgs, des villages et des hameaux.

La zone UL (zone urbaine destinée aux activités de loisirs, culturelles et touristiques) regroupe l'ensemble des secteurs urbanisés, publics et privés, à vocation culturelle, touristique et de loisirs existants ou à créer.

L'objectif de la zone est de spécifier l'occupation des sols, d'autoriser de nouvelles constructions, et de définir les conditions d'aménagement de sites touristiques structurants à l'échelle du territoire (Dorsale du Loing, plan d'eau, sites patrimoniaux ou remarquables).

Cette zone se différencie de la zone NL (Naturelle loisirs) par son caractère urbanisé ou « bâti », puisque la zone NL n'autorise que des constructions légères impactant faiblement le milieu naturel.

La zone UJ (zone de jardin attenante aux zones urbaines) correspond aux espaces de jardin attenants aux zones urbaines (jardin d'agrément, jardin potager, verger).

L'objectif de cette zone est de préserver la trame verte urbaine des bourgs, des villages et des hameaux en limitant leur constructibilité. Seule la construction d'annexe y est autorisée.

La zone UP (zone urbaine à fort intérêt patrimonial) regroupe les faubourgs bourgeois, les propriétés bâties remarquables et leurs parcs.

L'objectif de la zone est de préserver la cohérence architecturale et paysagère de ces ensembles bâtis (en cas de réhabilitation, d'extension ou de construction d'annexes), et d'y empêcher la division parcellaire.

3.5.2. Les zones à urbaniser (AUA, AUY)

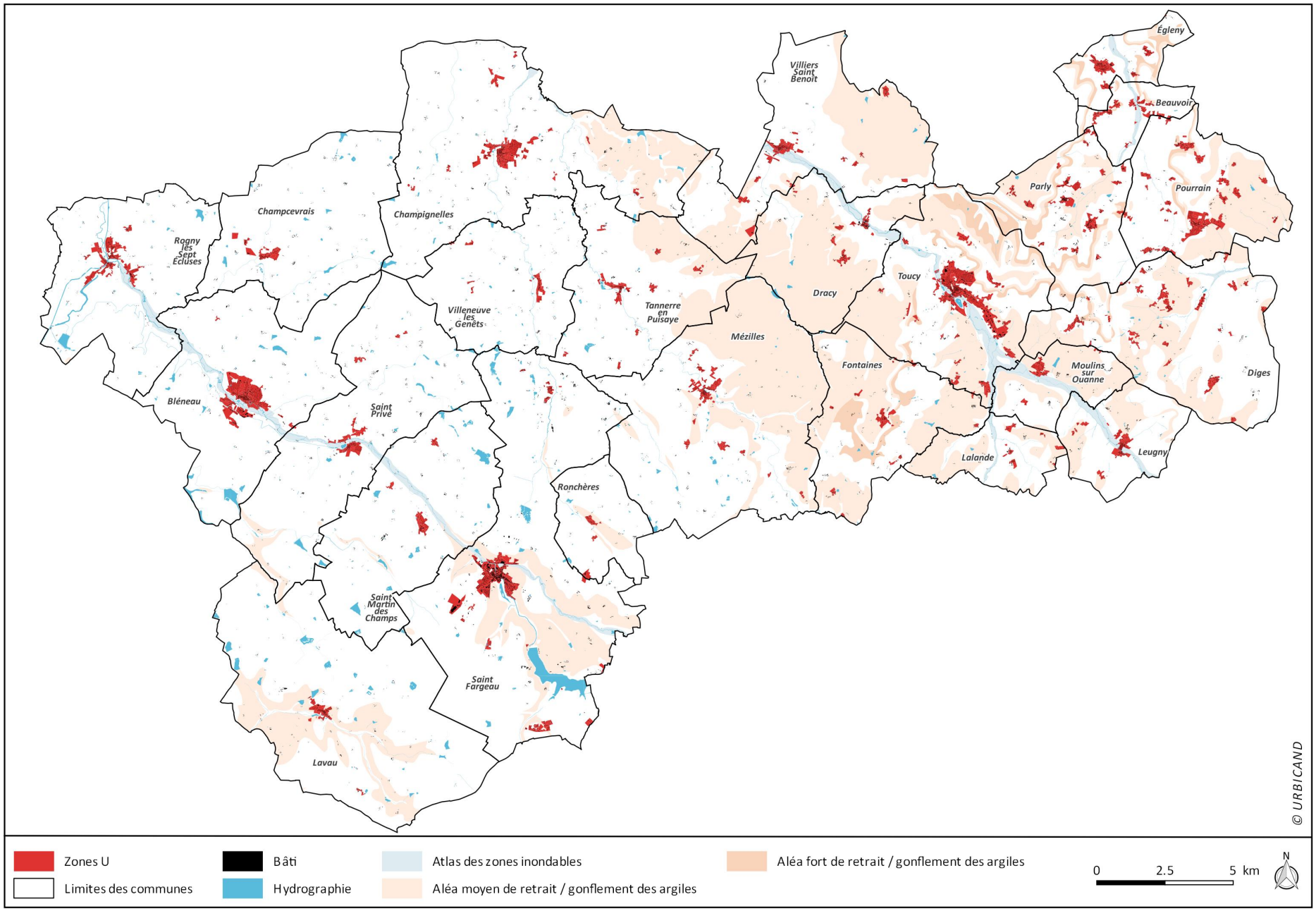
Comme le prescrit l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme, les zones à urbaniser « AU » concernent des secteurs « destinés à être ouverts à l'urbanisation ».

Le règlement distingue les zones AUA (zone à urbaniser à vocation résidentielle) et les zones AUY (zone à urbaniser à vocation économique).

Afin de pouvoir maîtriser l'urbanisation dans le temps et dans l'espace, les zones AUA à vocation résidentielle comportent à la fois des zones 1AUA (urbanisable à court-moyen terme) et des zones 2AUA (urbanisable à long terme en raison des capacités insuffisantes du réseau).

Bilan surfacique des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU)

	Urbaines	UAa	UAa1	UAb	UBa	UBb	UC	UE	UJ	UL	UP	UY	UY1	A urbaniser	1AUA	1AUY	2AUA
Beauvoir	47,4	9,3		4,2	1,5	10,3	3,3	2,9	13,3	0,4	1,0	1,3		0,7	0,3		0,4
Bléneau	165,9	2,7	8,0	2,0	61,4	0,4	3,8	18,8	15,6		28,6	24,6		6,3	2,9	3,5	
Champcevrais	33,4	4,5		0,2	8,5			9,4	4,4			6,4					
Champignelles	122,6	0,7	4,8	5,5	44,6	10,5	3,3	9,7	26,1	1,4	2,2	13,9		3,1	3,1		
Diges	108,6	3,4		33,3	9,3	19,5	3,9	2,3	35,4	1,0	0,5			4,8	4,8		
Dracy	35,7	2,2		1,7	4,6	7,3	4,8	1,2	11,8		2,1						
Egleny	48,6	10,2		10,0	9,2	0,5	0,7	1,6	14,2			2,1					
Fontaines	38,3	3,4		5,9	9,6	3,3	2,0	5,7	8,4					2,2			2,2
Lalande	20,7	0,2		5,6	0,8	1,8	1,8	0,5	6,7		3,3						
Lavau	31,3	5,9		0,8	12,1	0,4	0,1	3,1	8,6	0,1				0,3	0,3		
Leugny	45,5	8,0		2,8	11,5	2,6	0,5	2,1	13,0		5,1			1,0	1,0		
Mézilles	70,1	8,0		10,2	12,8	7,9	2,8	5,8	20,6		0,6	1,4		2,0	1,2	0,8	
Moulins sur Ouanne	28,7	2,2		3,3	8,5	2,2	0,4	1,0	5,8	3,5	1,5	0,3		0,6	0,6		
Parly	95,0	3,1		24,8	1,1	32,7	0,6	6,6	25,1		0,9			0,8	0,8		
Pourrain	160,0	5,9		27,9	26,8	21,7	5,8	8,9	50,3	0,3	2,8	9,6		11,4	4,1	5,6	1,6
Rogny	90,6	11,3		2,4	44,1		5,9	7,4	12,9	1,0	1,0	4,5		4,6	1,0	2,2	1,4
Ronchères	17,3	2,0		0,6	2,2	0,4		0,4	4,2		0,7		6,9	0,5	0,5		
Saint-Fargeau	206,6	8,4	10,3	5,3	57,7	3,3	7,3	21,9	34,3	7,3	3,5	44,5	2,8	15,7	8,0	7,7	
Saint-Martin-des-Champs	31,4	2,8		2,6	8,6	1,1	4,0	2,2	10,1					0,7	0,7		
Saint-Privé	56,9	3,3			26,5	4,9	4,8	3,0	10,6		3,7			0,8			0,8
Tanerre-en-Puisaye	50,3	7,3		5,1	5,8	8,4	2,1	2,1	15,9	2,1		1,5		0,7			0,7
Toucy	270,6	3,5	13,4	12,9	87,1	24,8	12,9	36,0	34,5		5,1	40,3		13,3	4,0	4,0	5,4
Villeneuve-les-Genêts	26,0	4,6		1,9	6,4	2,1	0,8	0,4	9,3	0,4	0,2			2,0	2,0		
Villiers-Saint-Benoit	77,3	7,6		10,4	10,6	5,1	3,9	1,2	24,1		4,4	9,9		2,3	2,3		
TOTAL	1 878,8	120,5	36,5	179,5	471,3	171,3	75,5	154,1	415,4	17,7	67,1	160,1	9,6	73,9	37,5	23,8	12,6


Égleny
Villiers Saint Benoit
Beauvoir
Parly
Pourrain
Champcevrais
Champignelles
Rogny les Sept Ecluses
Villeneuve les Genêts
Tannerre en Puisaye
Dracy
Toucy
Mézilles
Fontaines
Moulins sur Ouanne
Diges
Bléneau
Saint Privé
Lalande
Leugny
Ronchères
Saint Martin des Champs
Saint Fargeau
Lavau
© URBICAND
Zones U
Limites des communes
Bâti
Hydrographie
Atlas des zones inondables
Aléa moyen de retrait / gonflement des argiles
Aléa fort de retrait / gonflement des argiles
0
2.5
5 km
N

3.5.3. Les zones agricoles

L'article R.151-22 du code de l'urbanisme identifie les zones agricoles, dites zones A, définies comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, ou économique des terres agricoles ».

Pour éviter le pastillage urbain, les habitations isolées existantes ou les écarts (hameau de moins de cinq habitations selon le SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne), sont intégrés de fait dans la zone A, dans le respect de l'article L. 151-12, qui reconnaît le « droit d'antériorité » des bâtiments d'habitation édifiés avant l'approbation du PLUi.

Avec la loi d'avenir pour l'agriculture (du 13 octobre 2014) et la loi Macron (du 6 août 2015), l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme prévoit que « les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

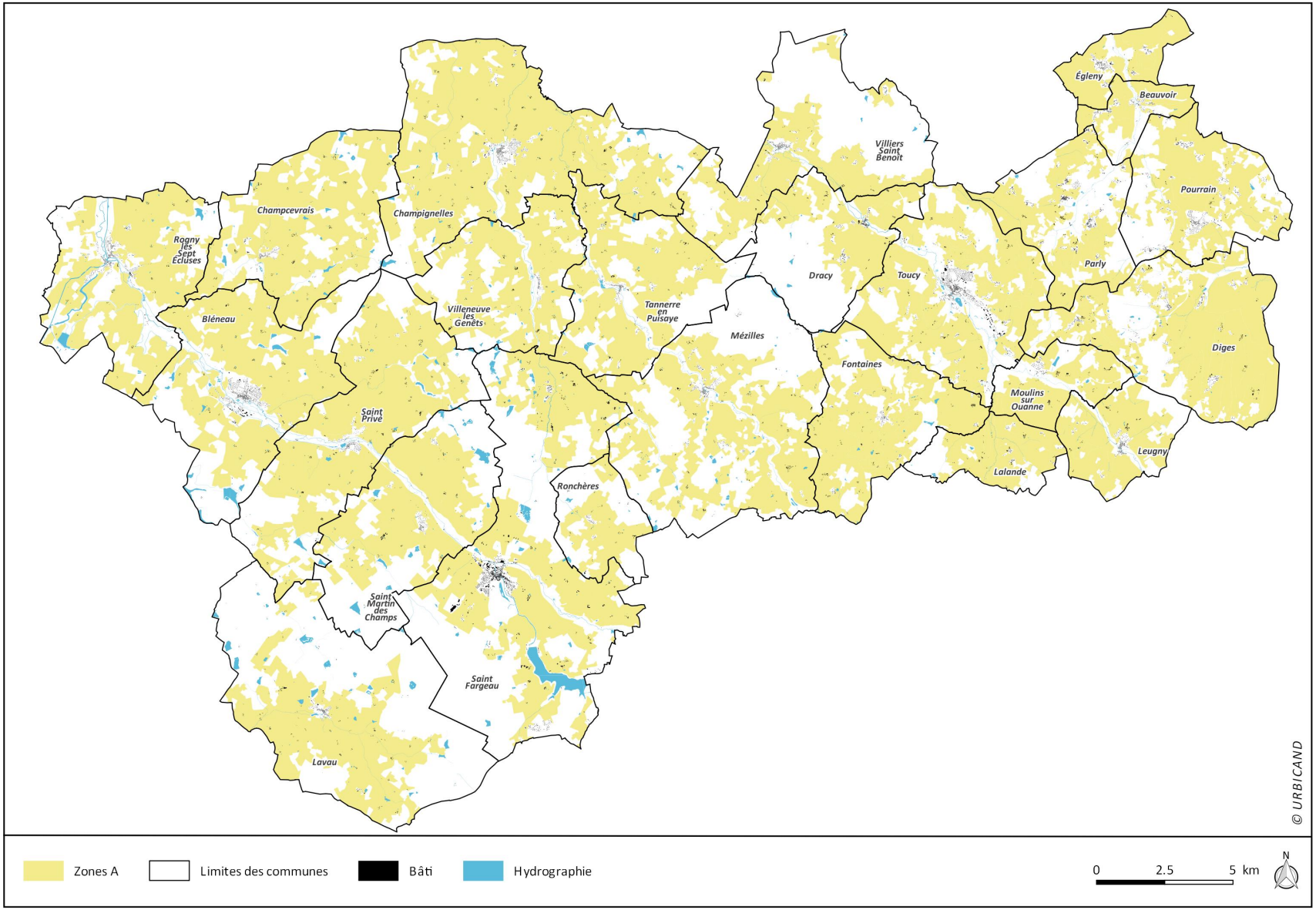
Selon la sensibilité environnementale, agricole ou paysagère de la zone A et selon la nature des activités existantes ou projetées, le règlement distingue une zone agricole générale (A), et deux zones agricoles spécifiques : zone agricole sensible (AS) et zone agricole protégée (AP) et de 10 types de STECAL (AL1, AL2, AL3, AL4, AL5, AL6, AL7, AL8 ; AL9, AL10).

La zone agricole générale (A), correspond à une zone agricole générale. Elle regroupe les espaces agricoles stratégiques sur le plan agronomique, biologique et économique.

L'objectif de cette zone est de :

- **Préserver les terres agricoles de l'urbanisation**, en spécifiant les modes d'occupation et d'utilisation des sols,
- **Organiser les conditions d'aménagement et les modalités de constructions** (extension de constructions existantes, création d'annexes, constructions liées à une exploitation agricole ou à la création d'un équipement public),
- **Rendre possible le développement d'activités agricoles annexes** (hébergement, point de vente, …).

Au total, la zone A couvre de larges espaces, à savoir 37 700 ha, soit 52,5 % de la superficie totale du territoire.

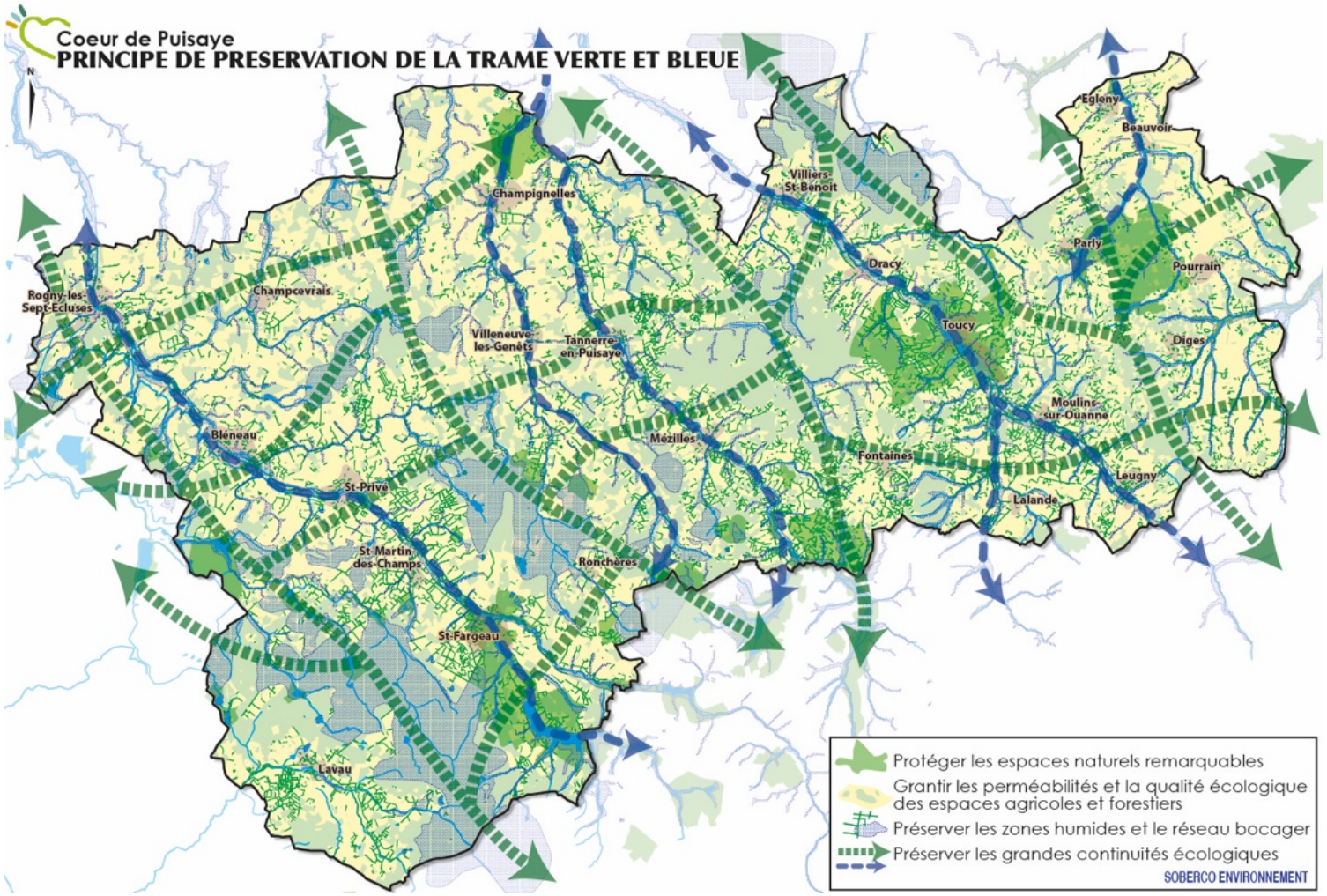


La zone agricole sensible (AS) regroupe les espaces agricoles sensibles sur le plan écologique et/ou paysager.

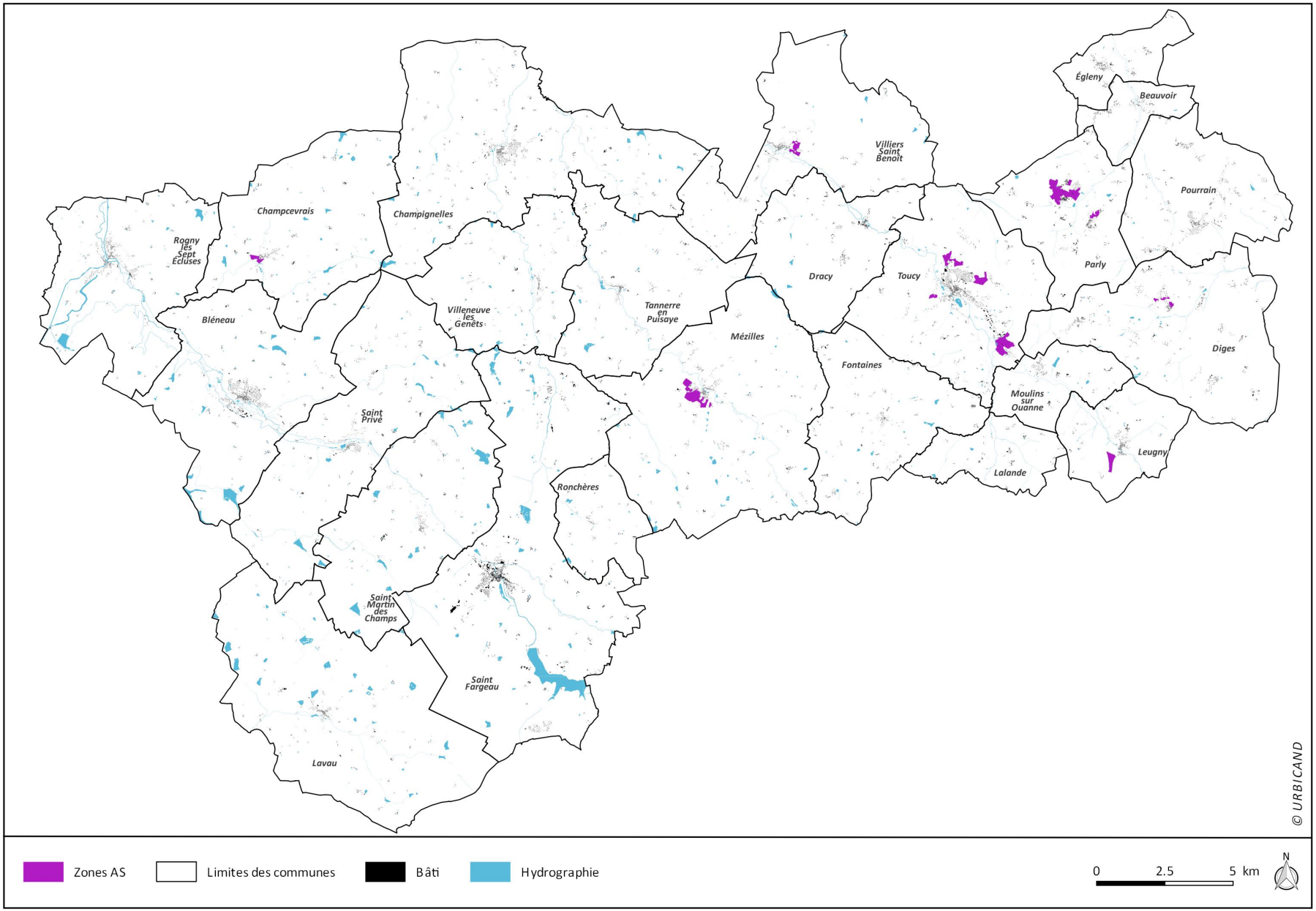
Les espaces agricoles identifiés jouent, en effet, un rôle écologique fort dans le maintien des continuités écologiques et de la qualité des milieux naturels (déplacement des espèces, réservoir de biodiversité).

Pour délimiter les zones AS du territoire, le travail de déclinaison du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique de Bourgogne) réalisé lors du diagnostic territorial a permis d'identifier les réservoirs de biodiversité du territoire ainsi que les continuités écologiques entre ces réservoirs.

Afin de conforter la fonction écologique des zones AS tout en maintenant leur vocation agricole, le règlement de la zone AS interdit les nouvelles constructions. Seules sont autorisées les extensions et les annexes à usage agricole ou d'habitation. Les clôtures sont également encadrées de manière à conserver la perméabilité des milieux pour la faune terrestre.



Au total, **186,5 ha de zone AS ont été repérées sur le territoire (soit 0,26% de sa superficie totale) et concerne 6 communes** (Champcevrais, Villers-Saint-Benoit, Toucy, Mézilles, Leugny et Parly).



La zone Agricole Protégée (AP) regroupe les espaces agricoles à protéger de toute construction nouvelle en raison de leur qualité paysagère et/ou patrimoniale (cône de vue majeurs sur le paysage, gisements d'ocre, …).

L'objectif de cette zone est de :

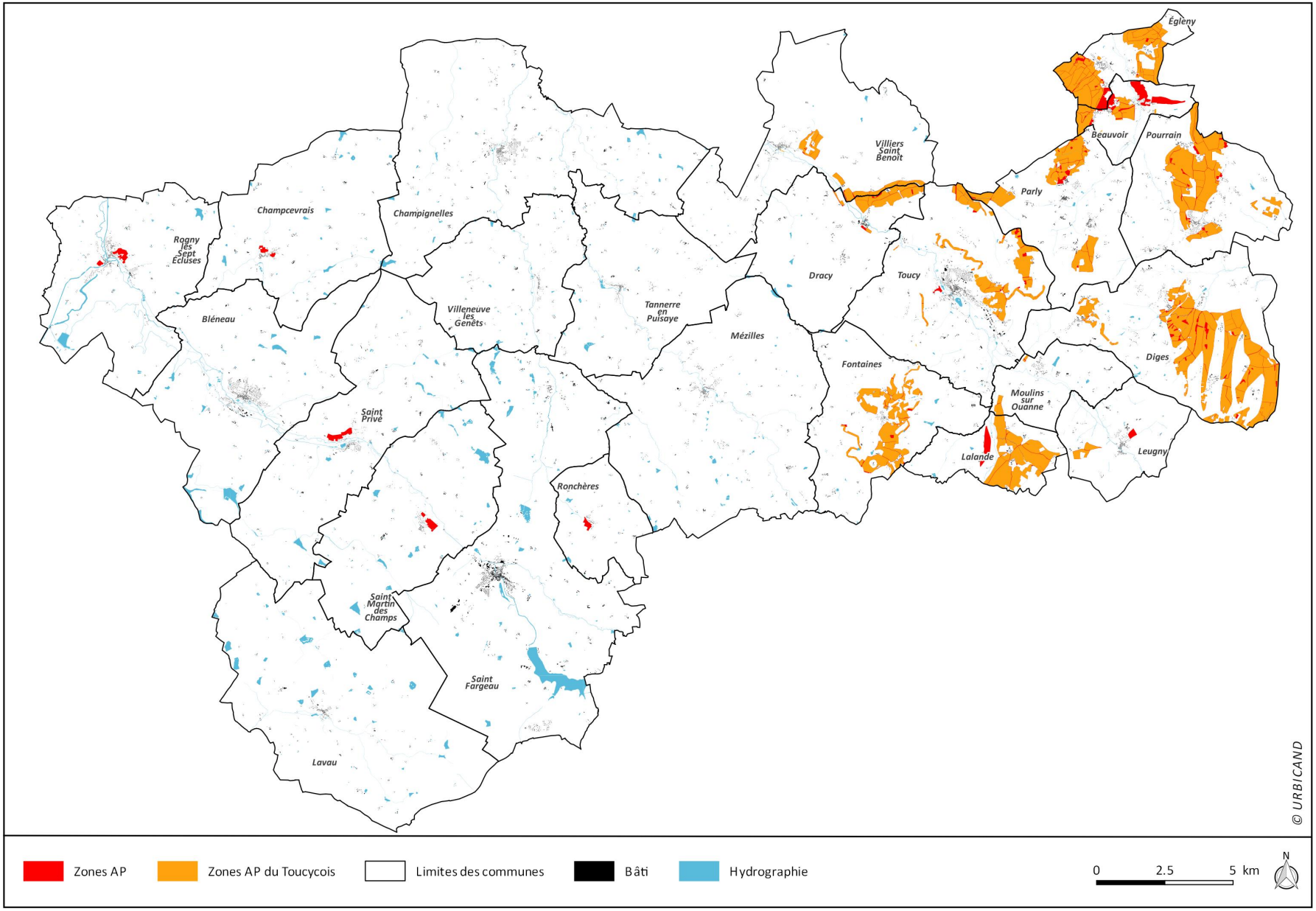
- **Interdire de nouvelles constructions** (excepté pour l'installation d'un équipement public),
- **Préserver les gisements potentiels du sous-sol** (ocre notamment),
- **Préserver certaines des cônes de vue majeurs sur le paysage** de l'emprise de toute construction (espace de dégagement visuel).

Le PLUi du Toucycois délimitait déjà un certain nombre de zones AP. Ces zones AP avaient été classées « pour des raisons patrimoniales (culturelles et historiques ou richesse du sous-sol) et /ou paysagères particulières ». Les 12 communes concernées par le PLUi du Toucycois comptabilisaient **3 079 ha de zone AP,** soit 21 % des espaces agricoles inscrits au PLUi du Toucycois.

Ainsi, au regard de la qualité paysagère de ce secteur, marqué par des paysages ouverts, de nombreuses co-visibilités, des implantations urbaines spécifiques des villages et des bourgs et villages (village ou bourg perchés, à flanc de coteau, en fond de vallée), le PLUi Cœur de Puisaye a reporté l'ensemble des zones AP du Toucycois. Certaines zones ont été également étendues ou créées (surfaces reportées en rouge sur la carte ci-contre).

Enfin, sur la partie Est du territoire (hors Toucycois), des zones AP ont été délimitées dans 5 communes (Rogny-les-sept-écluses, Champcevrais, Saint-Privé, Saint-Martin-des-champs et Ronchères). Généralement situées à proximité directe des villages, les zones AP concernent des espaces agricoles jouant un rôle dans l'intégration paysagère de la silhouette urbaine du village ou du bourg concerné (entrée de ville de qualité, coteau agricole).

Au total, le territoire comptabilise 3 428,5 ha de zone AP, soit 4,8 % de la superficie du territoire.



BEAUVOIR, LE FORT : *Préserver le cône de vue sur l'espace agricole au premier-plan, ainsi que sur la silhouette du bourg de Beauvoir et les haies et bosquets qui l'accompagnent. Proscrire tout aménagement (clôtures opaques, annexes, bâtiments agricoles…) occultant ou dénaturant la vue en zones UJ et A. Conserver les haies et bosquets.*

BEAUVOIR, L'APPEL DE LA CITE : *Proscrire tout aménagement (clôtures opaques, annexes, bâtiments agricoles…) afin de préserver le coteau agricole, sensible sur plan paysager.*

DRACY, ENTREE SUD : *Préserver le cône de vue sur l'église. Proscrire tout aménagement (clôtures opaques, annexes, bâtiments agricoles…) occultant ou dénaturant la vue en zone A. Maintenir la vue sur le vaste pré.*

CHAMPCEVRAIS, ENTREE NORD : *Préserver le cône de vue sur le bâti existant, l'église, ainsi que les espaces de jardin accolés. Maintenir une coupure d'urbanisation entre l'espace agricole et le tissu ancien.*

CHAMPCEVRAIS, BOURG : *Maintenir la vocation agricole du secteur, imbriqué dans le tissu urbain, en évitant toutefois l'implantation de nouvelles constructions agricoles.*

EGLENY, CHAUMONT : *Conserver la coupure paysagère entre le hameau de Chaumont et le hameau de l'Epinois, à Beauvoir.*

LALANDE, SAINT-MARCEL : *Préserver les qualités paysagères du coteau ainsi que les ouvertures visuelles sur le village et le château.*

LEUGNY : *Préserver le cône de vue sur l'église et conserver les haies et bosquets, qui assurent la transition entre domaine agricole et le domaine urbanisé. Proscrire tout aménagement (clôtures opaques, bâtiments agricoles, annexes…) en zone agricole.*

PARLY, LES CHENONS : *Maintenir la vocation agricole de ce secteur situé en continuité directe avec le tissu urbain, en évitant toutefois l'implantation de nouvelles constructions agricoles.*

ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES : *Proscrire tout aménagement sur cet espace agricole servant de lieu de rencontre et de point d'observation du site des sept écluse (notamment lors des spectacles pyrotechniques).*

ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES : *Maintenir la vocation agricole du coteau, et le préserver de l'urbanisation.*

RONCHERES : *Proscrire tout aménagement en entrée de ville Ouest (clôtures opaques, annexes, bâtiments agricoles …), afin de préserver la vue sur la silhouette du village.*

SAINT-MARTIN-DES-CHAMPS : *Préserver les qualités paysagères des espaces agricoles situés entre la départementale et le village et les vues existantes ou à créer (zone 1AUA) sur la silhouette urbaine du village.*

SAINT-PRIVE : *Proscrire tout aménagement (clôture opaque, bâtiment agricole…) sur le coteau agricole afin de marquer une coupure d'urbanisation (photo n°1) et de préserver les vues sur le village depuis l'autre versant (notamment depuis le cimetière- photo n°2).*

TOUCY (route des fours) : *Proscrire tout aménagement (clôture opaque, bâtiment agricole…), afin de maintenir le cône de vue sur l'église.*

Sur le territoire du Cœur de Puisaye, **19 STECAL ont été délimités** en zone agricole et se regroupent en 5 catégories :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l'hébergement concerné (AL1, AL2, AL3, AL4),
- Les sites liés à l'accueil d'une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (AL5),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (AL6),
- le site d'accueil de l'atelier des minéraux de Champignelles (AL7),
- les sites de projet de la manufacture des cultures pionnières de Champignelles (AL8 à AL10).

Pour chaque STECAL, une emprise au sol est définie au regard des besoins de développement des activités existantes ou à créer.

Bilan surfacique des zones agricoles

	Agricoles	A	AL1	AL2	AL3	AL4	AL5	AL6	AL7	AL8	AL9	AL10	AP	AS
Beauvoir	433,9	270,5											163,5	
Bléneau	2 289,2	2 289,2												
Champcevrais	2 328,7	2 314,4											7,3	6,9
Champignelles	3 955,6	3 916,9		3,9	2,4		4,5		0,5	6,5	7,5	13,4		
Diges	2 543,5	1 652,3											885,4	5,8
Dracy	905,6	786,0											119,6	
Egleny	664,7	260,4											404,3	
Fontaines	1 881,0	1 589,2											291,8	
Lalande	736,5	417,4											319,1	
Lavau	2 082,4	2 082,4												
Leugny	936,7	895,7											29,1	11,9
Mézilles	2 449,4	2 412,5	0,8											36,0
Moulins sur Ouanne	692,7	662,8			10,7								19,2	
Parly	1 129,3	807,5											268,8	53,0
Pourrain	1 370,2	867,3											502,9	
Rogny	1 920,9	1 904,0											16,8	
Ronchères	505,7	498,7											7,0	
Saint-Fargeau	3 079,4	3 073,2	1,8			4,4								
Saint-Martin-des-Champs	1 772,3	1 758,2					1,6						12,6	
Saint-Privé	2 786,1	2 765,9	3,5										16,7	
Tanerre-en-Puisaye	1 818,6	1 817,7		0,9										
Toucy	2 158,9	1 826,5					5,8						264,8	61,8
Villeneuve-les-Genêts	1 617,6	1 612,6						4,9						
Villiers-Saint-Benoit	1 329,4	1 218,7											99,6	11,0
TOTAL	41 388,2	37 700,1	6,1	4,8	13,2	4,4	11,8						3 428,5	186,5

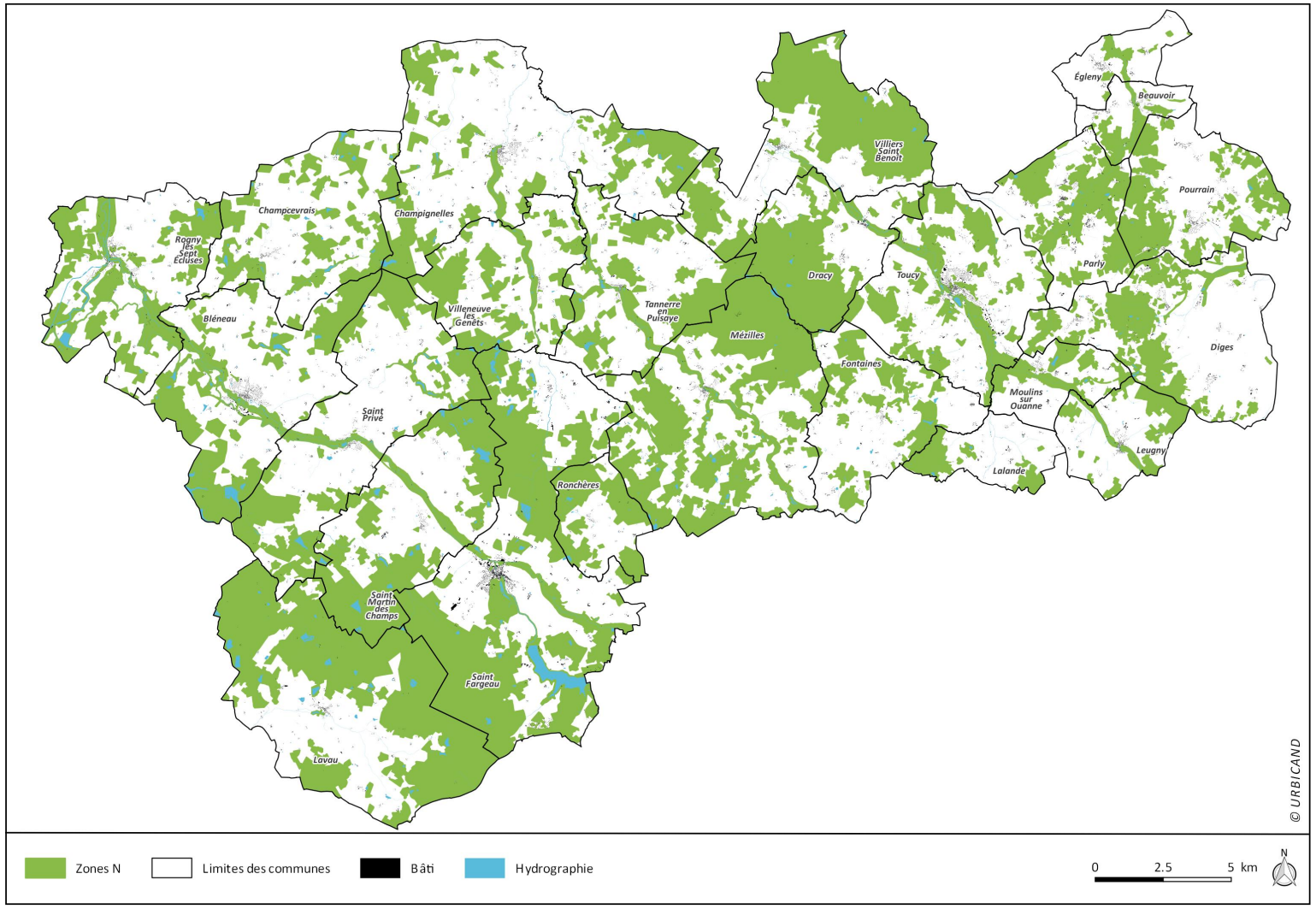
3.5.4. *Les zones naturelles et forestières*

L'article R.151-24 du code de l'urbanisme identifie les zones naturelles et forestières, dites zones N, définies comme « les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de l'existence d'une exploitation forestière ;
- de leur caractère d'espaces naturels ;
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. »

Elle comprend une zone N générale, une zone naturelle spécifique (zone naturelle loisirs - NL) et 9 catégories de STECAL (NL1 à NL9).

Au total, **la zone N s'étend sur 28 586 ha, soit 39,8 % de la superficie totale du territoire.**



Sur le territoire, il a été choisi de ne pas créer un type zone naturelle spécifique (NS) aux réservoirs de biodiversité. En effet, sur ce territoire, les réservoirs identifiés ne subissent pas de pression urbaine forte. Leur préservation n'est pas remise en cause. De plus, les milieux humides, qui traversent les bourgs, sont déjà protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, tout comme les ripisylves, les haies ou les bosquets, qui jouent un rôle fort dans les fonctionnalités écologiques du territoire.

La zone naturelle de loisirs (NL) comprend les sites à vocation touristique et de loisirs en lien avec le domaine naturel, existants ou amenés à se développer. Elle lie un objectif de préservation du domaine naturel à un objectif de valorisation, en y autorisant les constructions et aménagements légers à vocation touristique et/ou de mise en valeur des sites naturels.

Au total, la zone NL s'étend sur 320 ha, soit 0,44 % de la superficie totale du territoire.

18 STECAL ont été délimités en zone naturelle. Selon leur vocation et la nature des projets (emprises au sol autorisés), trois catégories de STECAL ont été définies à savoir :

- Les sites liés à un hébergement touristique (existant ou à créer) et aux activités de loisirs annexes liées à l'hébergement concerné (NL1, NL2, NL3),
- Les sites liés à l'accueil d'une activité culturelle, touristique et/ou de loisirs existantes ou à créer (NL4, NL5, NL6, NL7),
- Les sites de projet du parc animalier et de loisirs de Champignelles et de Villeneuve-lès-Genêts (NL8, NL9).

Pour chaque STECAL, une emprise au sol est définie au regard des besoins de développement des activités existantes ou à créer conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Bilan surfacique des zones naturelles (N)

	Naturelles	N	NL	NL1	NL2	NL3	NL4	NL5	NL6	NL7	NL8	NL9
Beauvoir	194,0	192,8	0,8	0,4								
Bléneau	1 474,8	1 437,2	37,7									
Champcevrais	937,9	935,4	2,5									
Champignelles	1 275,3	1 263,5	10,9								0,9	
Diges	950,5	946,5	4,1									
Dracy	1 267,8	1 267,8										
Egleny	87,7	87,0	0,7									
Fontaines	622,5	622,5										
Lalande	256,0	256,0										
Lavau	3 423,0	3 418,1	4,8									
Leugny	357,4	355,2	2,2									
Mézilles	2 722,1	2 703,3	1,3				17,4					
Moulins sur Ouanne	291,4	291,0	0,4									
Parly	856,5	854,9	0,3					1,4				
Pourrain	848,8	844,5	1,6	0,2			2,4					
Rogny	1 248,3	1 174,2	74,1									
Ronchères	607,1	607,1										
Saint-Fargeau	3 596,0	3 513,6	59,5	4,3	1,3	15,6			1,6			
Saint-Martin-des-Champs	1 623,8	1 609,8	14,0									
Saint-Privé	1 313,9	1 250,3	61,1	2,5								
Tanerre-en-Puisaye	1 038,2	1 009,6	28,6									
Toucy	1 094,0	1 077,4	10,7	1,6				1,0		3,3		
Villeneuve-les-Genêts	851,6	840,3	2,9			5,1						3,3
Villiers-Saint-Benoit	2 029,8	2 028,1	1,7									
TOTAL	28 968,4	28 586,1	320,0	9,0	1,3	20,7	19,9					

3.6.Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

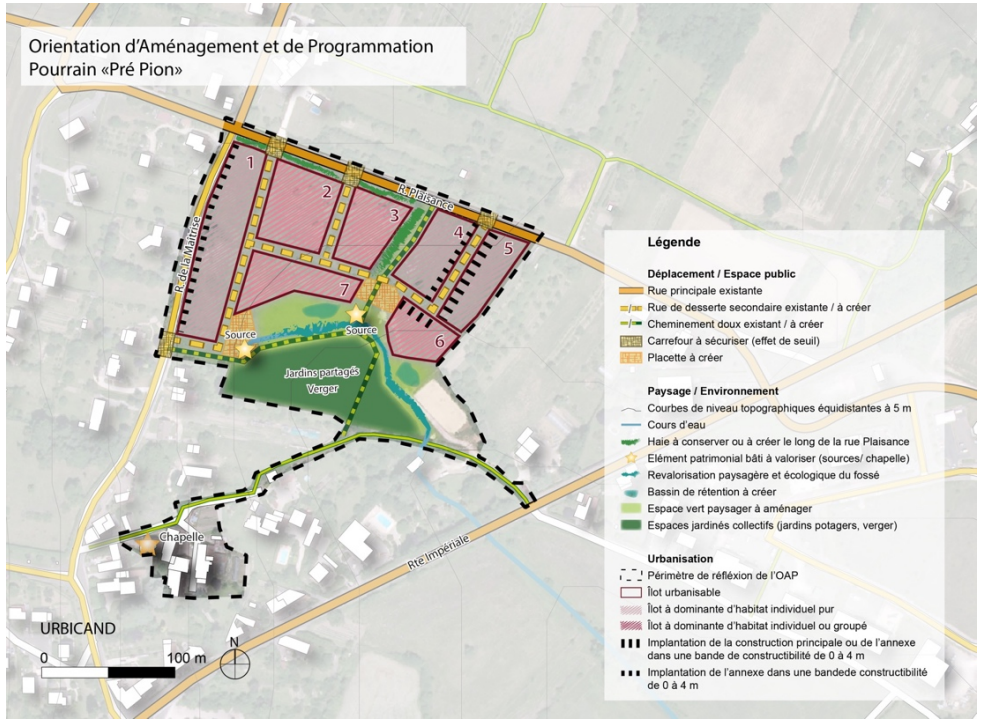
La démarche de conception des OAP du Cœur de Puisaye est la même que ce soit pour les zones 1AUA à vocation résidentielle ou les zones 1AUY à vocation économique. Après avoir défini un périmètre de réflexion dans lequel s'insère la zone à urbaniser (dont la valeur est informative), et rappelé le contexte et la surface de l'OAP, les OAP définissent des principes de composition urbaine et paysagère des sites à aménager. Ces principes sont déclinés selon trois blocs de prescriptions :

Déplacement et espace public

- Rue principale ou secondaire ou ruelle à créer,
- Placette mutualisée à créer,
- Cheminement doux/cyclable à créer,
- Dorsale du Loing,
- Projet de création d'une aire de services camping-car,
- Piste cyclable à aménager,
- Placette de stationnement mutualisée à créer,
- Espace public à requalifier / carrefour à aménager et sécuriser,
- Desserte mutualisée à organiser.

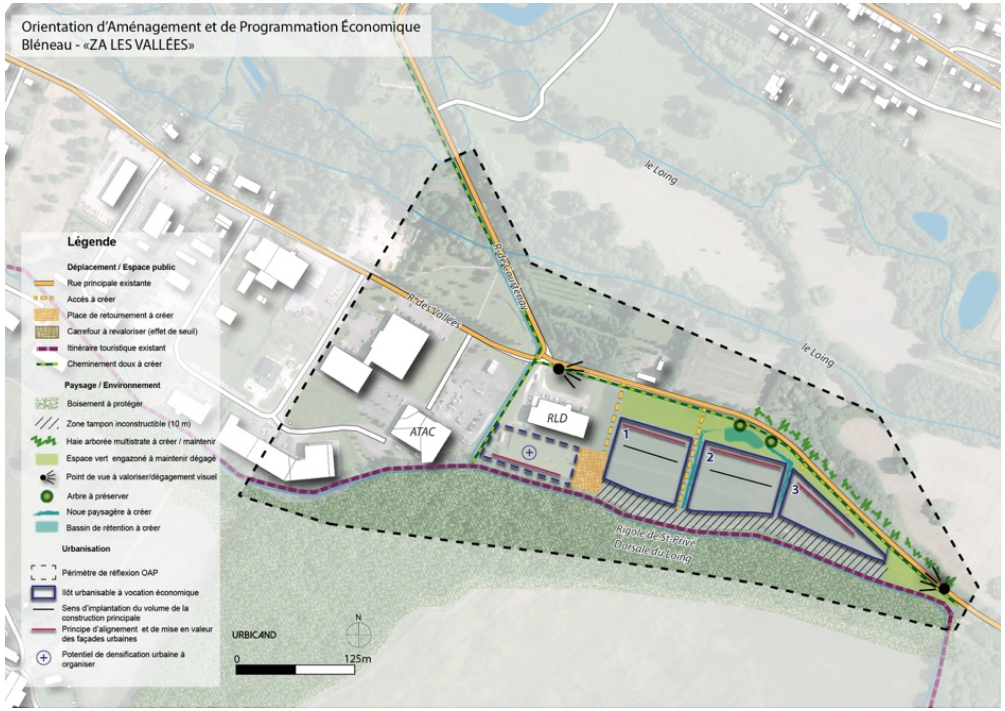
Paysage et environnement

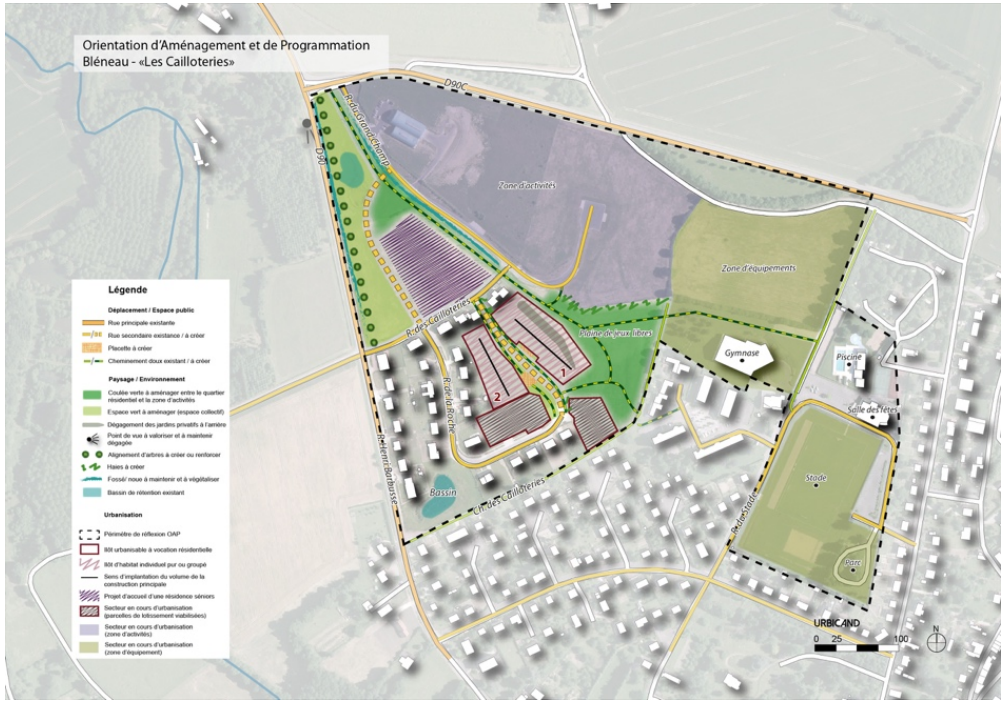
- Trame arborée et jardins existants à préserver,
- Boisement à maintenir,
- Espace naturel ou agricole d'intérêt paysager,
- Dégagement des jardins privatifs/clôture permettant le passage de la faune,
- Haies/talus à maintenir,
- Espace stratégique en tant que réserve foncière,
- Arbre remarquable à maintenir,
- Parcs/jardins à aménager/à créer,
- Espace vert à aménager,
- Alignements d'arbre à créer,
- Haies/frange végétale à créer,
- Elément patrimonial bâti à valoriser,
- Mur à préserver,
- Points de vue à préserver,
- Fossé/noue à créer,



Urbanisation

- Ilot urbanisable à vocation résidentielle,
- Ilot urbanisable à vocation économique
- Projet d'équipement,
- Projet de lotissement,
- Logement vacant à réhabiliter,
- Secteur en cours d'urbanisation,
- Ilot à dominante d'habitat individuel pur et ou groupé,
- Ilot à dominante d'habitat groupé et ou collectif,
- Secteur de densification urbaine,
- Accueil possible d'un service,
- Sens d'implantation de la construction principale,
- Implantation de la construction principale dans une bande de constructibilité spécifique,
- Implantation des annexes dans une bande de constructibilité spécifique,
- Principe d'alignement et de mise en valeur des façades urbaines.





3.6.1. L'OAP Paysagère de la Dorsale du Loing »

Contexte d'élaboration et objectifs de l'OAP

Profitant de l'opportunité de l'aménagement d'une voie verte le long du canal de Briare, les élus du territoire ont affirmé dans le PADD du PLUi leur volonté d'aménager un axe de découverte touristique le long de la vallée du Loing. Conçu comme un fil de découverte directeur entre les communes de Rogny-les-Sept-Ecluses, Bléneau, Saint-Privé, Saint-Martin des Champs et Saint-Fargeau, cet itinéraire de découverte baptisé « Dorsale du Loing » doit mettre en valeur les richesses paysagères, environnementales et touristiques du territoire.

En raison du caractère discontinu de son tracé (matérialisé aujourd'hui par le passage de la rigole de Saint-Privé), il s'agit notamment d'aménager un tronçon entre la commune de Saint-Privé et Saint-Fargeau au niveau du réservoir du Bourdon. Les cinq villages/bourgs traversés par cet axe de découverte sont également conçus comme des points départ ou d'arrêt à revaloriser et à reconnecter aux boucles de découverte communales.

Dans ce contexte, les conclusions de l'étude d'aménagement ont été formalisées autour de la conception d'une OAP paysagère intégrée dans le plan de règlement du PLUi.

Celle-ci se décline à l'échelle de la vallée du Loing (échelle intercommunale) et des cinq communes concernées (échelle communale). L'objectif de cette OAP paysagère est à la fois d'anticiper les impacts et les besoins de développement du territoire et de :

- Préserver les qualités paysagères et urbaines de villages et des bourgs,
- Limiter l'impact des projets de développement urbain définis en zone 1AUA, 1AUY ou en U (dents creuses) (cf. OAP à vocation résidentielle),
- Définir les liens et les connexions à créer entre le tracé principal de la vallée du Loing et les villages et les bourgs concernés,
- Anticiper les besoins liés à l'accueil du public (aménagement de parking, implantation de mobilier urbain, …).

En complément de l'OAP, ce projet d'aménagement touristique est décliné dans les plans de zonage du PLUi, avec notamment la création :

- de zones NL (naturelle loisirs) sur le tracé de la Dorsale du Loing,
- de zones UL (zone urbaine à vocation de loisirs) dans le cas d'accueil d'activités de loisirs renforcer ou à créer,
- de zones UE dans le cas, par exemple, de la création d'un parking relais (comme à Saint-Martin des Champs par exemple),
- de zones UJ (zone urbaine réservée aux jardins), lorsque cet axe de déplacement touristique se situe en contact direct avec les habitations existantes,
- d'éléments naturels (haies, bosquets, arbres isolés, …) et cônes de vues protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme,
- d'éléments patrimoniaux bâtis à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (écluses, lavoirs, …).

Ainsi, l'OAP paysagère « Dorsale du Loing » s'inscrit dans la continuité de l'orientation « Mener des grands projets paysagers profitables à l'ensemble du territoire » du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), et ses objectifs :

- « Poursuivre les aménagements touristiques des vallées du Loing et de l'Ouanne »,
- « Accompagner ces aménagements par une offre de liaisons douces lisible et connectée »,
- « Compléter par l'amélioration des sites et des centres urbains/villageois ».

L'OAP paysagère « Dorsale du Loing » se décline en 7 OAP à l'échelle des communes de Rogny-les-Sept-Ecluses, Bléneau, Saint-Privé, Saint-Martin-des-Champs et Saint-Fargeau.

Selon la nature des projets communaux, des zones de loisirs et des sites touristiques seront aménagés ou revalorisés pour agrémenter la vallée du Loing : Quai Sully et port de Rogny-les-Sept Ecluses, étangs et coulée verte de Saint-Privé, Jardins d'eau de Bléneau, zone de loisirs de Saint-Martin des Champs, centre historique de Saint-Fargeau, Jardins de la digue et zones de loisirs et de baignade du réservoir du Bourdon.

- ***Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses (secteurs 1 et 2)***

L'aménagement d'une voie verte en bordure du canal de Briare a motivé la réalisation d'une OAP sur le secteur.

Ainsi, à travers des principes d'aménagement portant sur la requalification du Quai Sully (passage en sens unique, piétonisation partielle, reconquête des rez-de-chaussée commerciaux, aménagement d'une aire de service pour camping-caristes, …), la matérialisation d'une polarité touristique autour du port et du camping (revalorisation des bords du Loing et protection des vues sur l'Ile aux Bois et sur le village historique, création de parking relais, requalification de l'entrée du camping), l'objectif de l'OAP est de capter les flux touristiques (cyclotouristes et piétons) depuis l'entrée du bourg sur des points de passage stratégique, et notamment sur le site des Sept Ecluses, et d'orienter les flux sur l'itinéraire de la « Dorsale du Loing ».

La valorisation du site des Sept Ecluses est organisée par différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP : Sécurisation des modes doux aux abords du site et requalification du parking, renforcement de l'offre en services, et création de nouveaux lieux d'accueil, aménagement des connexions entre la Dorsale du Loing et le canal de Briare.

Le secteur nord de l'OAP étant également concerné par une OAP habitat, les principes fixés par l'OAP Habitat « Colombier » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses ».

- ***Traversée de Bléneau (secteur 3)***

Le tracé de la « Dorsale du Loing » emprunte la rigole de Saint-Privé entre Rogny-les-Sept-Ecluses et Saint-Privé, et traverse la partie sud du bourg de Bléneau, en longeant la zone d'activité des Vallées.

L'objectif de l'OAP est d'organiser des connexions entre la Dorsale du Loing et le centre-bourg de Bléneau, par l'aménagement de liaisons douces au sein de la vallée du Loing, et notamment à travers le jardin d'eau, permettant la découverte du petit patrimoine. La valorisation paysagère des abords de la zone d'activité des Vallées et du secteur à urbaniser « Rigole »est également soutenue à travers les principes de l'OAP.

Différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP, permettront d'atteindre ces objectifs : aménagement de parkings relais et création de points d'information, création de zones tampons paysagées en bordure de la rigole de Saint-Privé, aménagement de liaisons douces entre le bourg et la Dorsale du Loing, protection du petit patrimoine.

Le secteur étant également concerné par deux OAP, les principes fixés par l'OAP Habitat « Rigole » et par l'OAP Economique « ZA Les Vallées » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Bléneau ».

- ***Traversée de Saint-Privé (secteur 4)***

Le tracé de la « Dorsale du Loing » emprunte la rigole de Saint-Privé et traverse le bourg de Saint-Privé avant de rejoindre l'ancienne voie ferrée menant à Saint-Martin-des-Champs.

La qualité paysagère du village historique est mise en valeur par le tracé de la Dorsale du Loing. Le réaménagement de placettes en tant que points d'information au niveau de l'ancienne poste et de la future salle des fêtes permettront de capter les flux cyclo touristiques en direction des commerces et services (restaurant, gîte, boulangerie, vente de produits locaux, …) et des points d'attraits du village.

- ***Traversée de Saint-Martin-des-Champs (secteur 5)***

Le tracé de la « Dorsale du Loing » emprunte l'ancienne voie de chemin de fer traversant Saint-Martin-des-Champs, et faisant l'objet d'un emplacement réservé identifié au règlement graphique.

Afin de valoriser le village de Saint-Martin des Champs, l'objectif de l'OAP est de créer un parcours de découverte connecté à la Dorsale du Loing. Différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP, permettront d'atteindre cet objectif : sécurisation de la traversée de la RD 90, matérialisation d'un parcours de découverte du

village, création d'un parking relais en bordure de la RD 90 et comprenant un point d'information du public afin d'améliorer le guidage.

Les principes fixés par l'OAP Habitat « Belvédère » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Saint-Martin-des-Champs ».

- ***Traversée de Saint-Fargeau (bourg) (secteur 6)***

La traversée du bourg de Saint-Fargeau depuis le Loing s'effectue par le ruisseau du Bourdon en direction du réservoir. La volonté de valoriser le bourg de Saint-Fargeau, ses qualités paysagères et ses équipements a motivé la réalisation de cette OAP. Différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP, permettront d'atteindre cet objectif : préservation des espaces verts en bordure du Loing, intégration architecturale des façades des bâtiments d'activité, aménagement d'un parcours de découverte reliant les points d'attrait du bourg, aménagement de points d'information du public sur les espaces publics stratégiques, requalification du site de l'ancienne gare en pôle d'accueil touristique.

Les principes fixés par l'OAP Habitat « Les Gobillots » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée du Bourg ».

- ***Réservoir du Bourdon (Jardin de la digue) (secteur 7)***

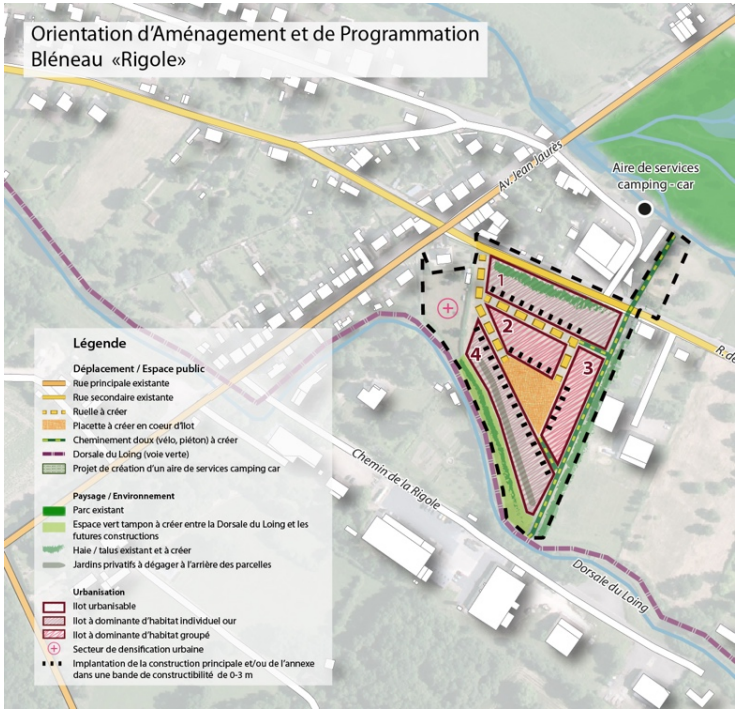
Depuis le bourg de Saint-Fargeau, la Dorsale du Loing se poursuit jusqu'au réservoir du Bourdon, au niveau du Jardin de la digue.

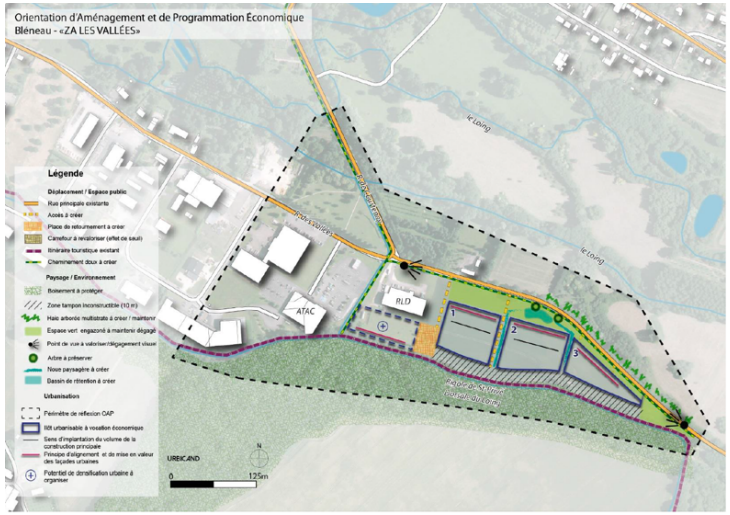
L'ambition de l'OAP est de faire du Jardin de la digue, un espace vert remarquable, en tant que point d'arrêt sur le tracé de la Dorsale du Loing, et d'y structurer les activités existantes.

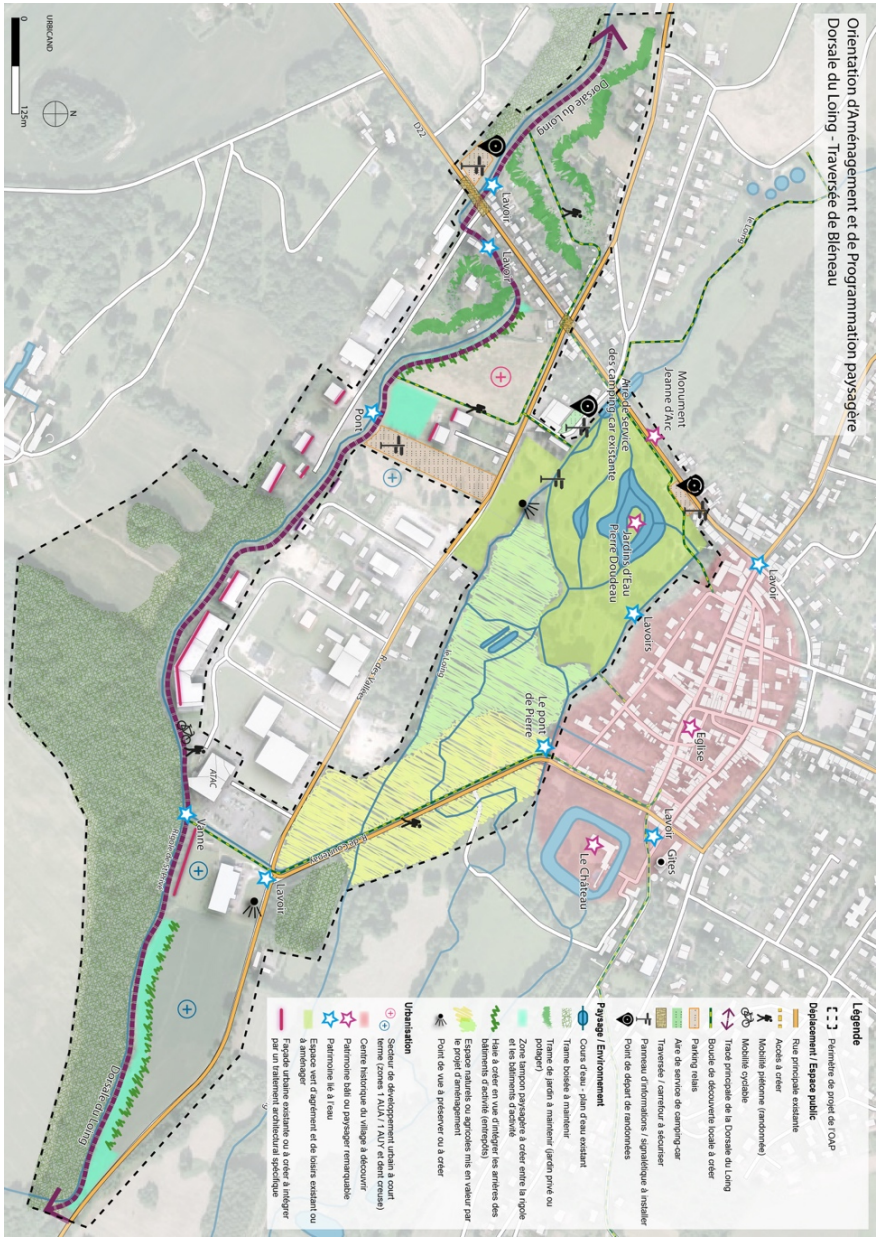
Différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP, permettront d'atteindre cet objectif : aménagement d'un parking sur la frange ouest du site et d'un espace d'accueil en contrebas de la digue, aménagement d'un cheminement piéton depuis la digue vers le centre nautique et matérialisation d'un espace de baignade (parking mutualisé, esplanade piétonne), amélioration de la signalétique aux abords du site et sécurisation des traversées de voies.

- ***Réservoir du Bourdon (Base de loisirs) (secteur 8)***

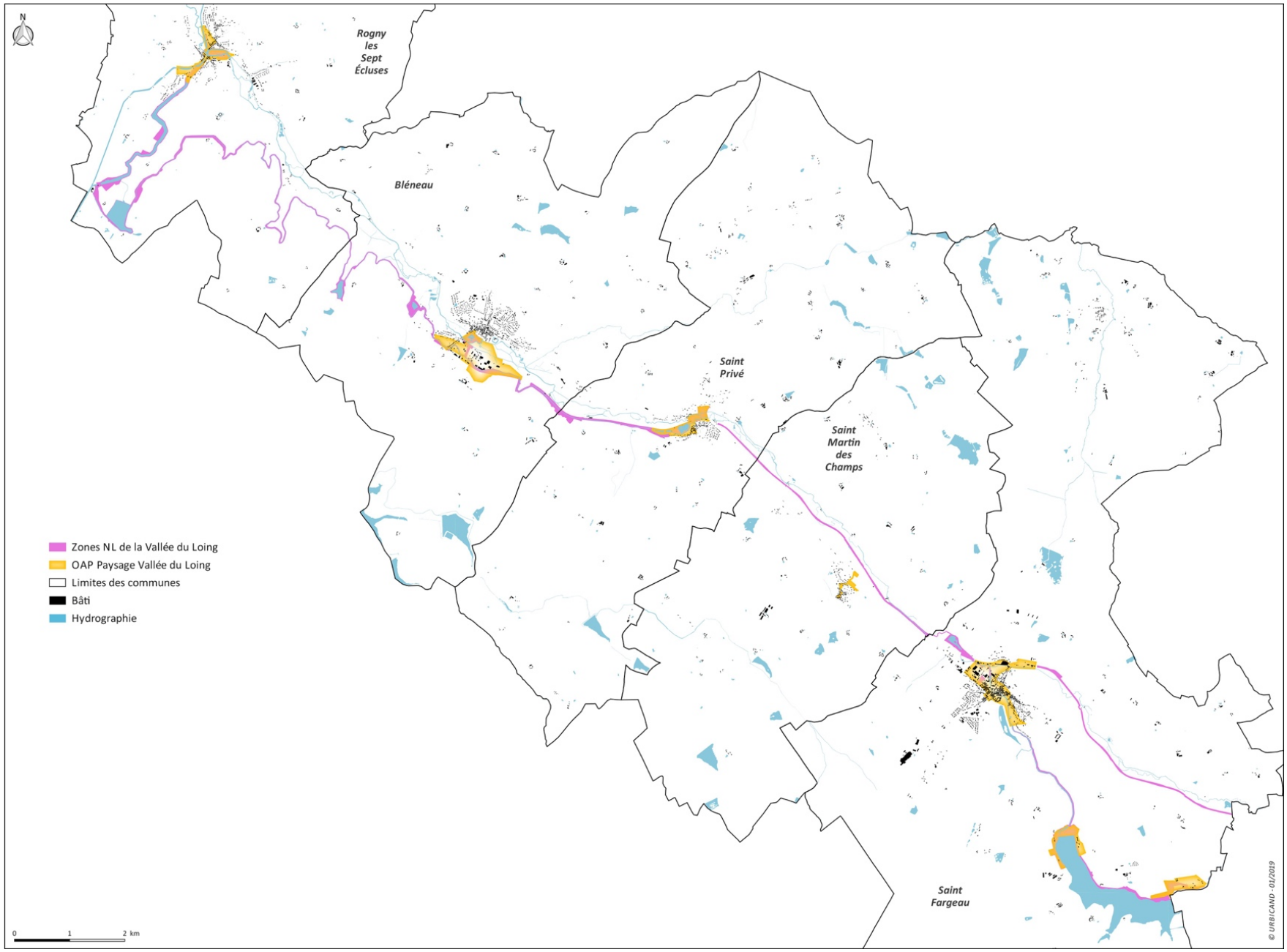
La base de loisirs constitue le deuxième point d'arrêt de la Dorsale du Loing sur le site du réservoir du Bourdon. L'objectif de l'OAP est d'aménager le site de façon à y organiser les activités existantes. Différents principes d'aménagement, explicités dans l'OAP, permettront d'atteindre cet objectif : création d'un parking, sécurisation des traversées de la RD 485, création d'une esplanade piétonne entre le camping et le reste de la base de loisirs, accueil de services supplémentaires, aménagement d'un embarcadère pour les activités nautiques existantes, préservation des bosquets, restauration de la digue de la Calanque.



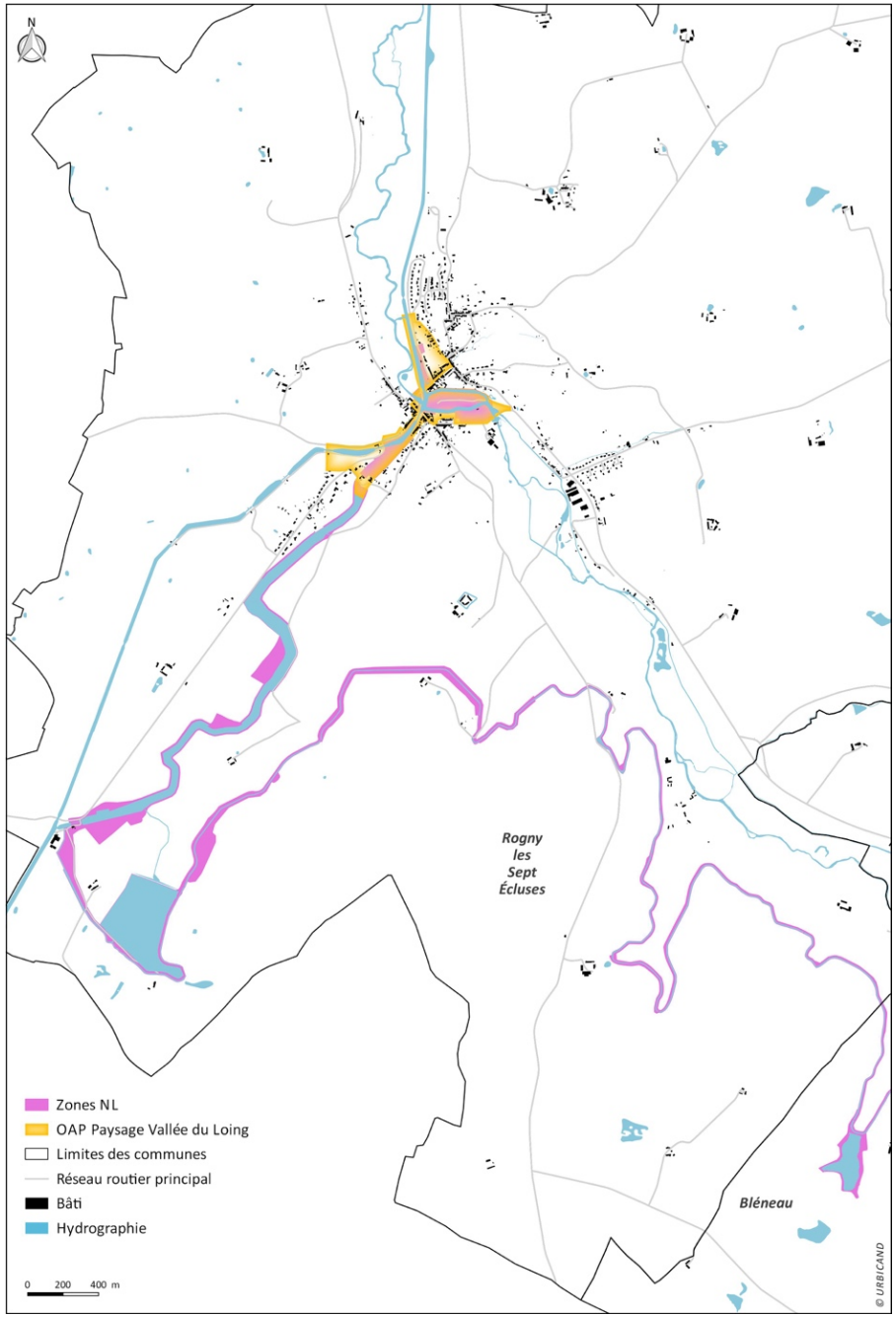


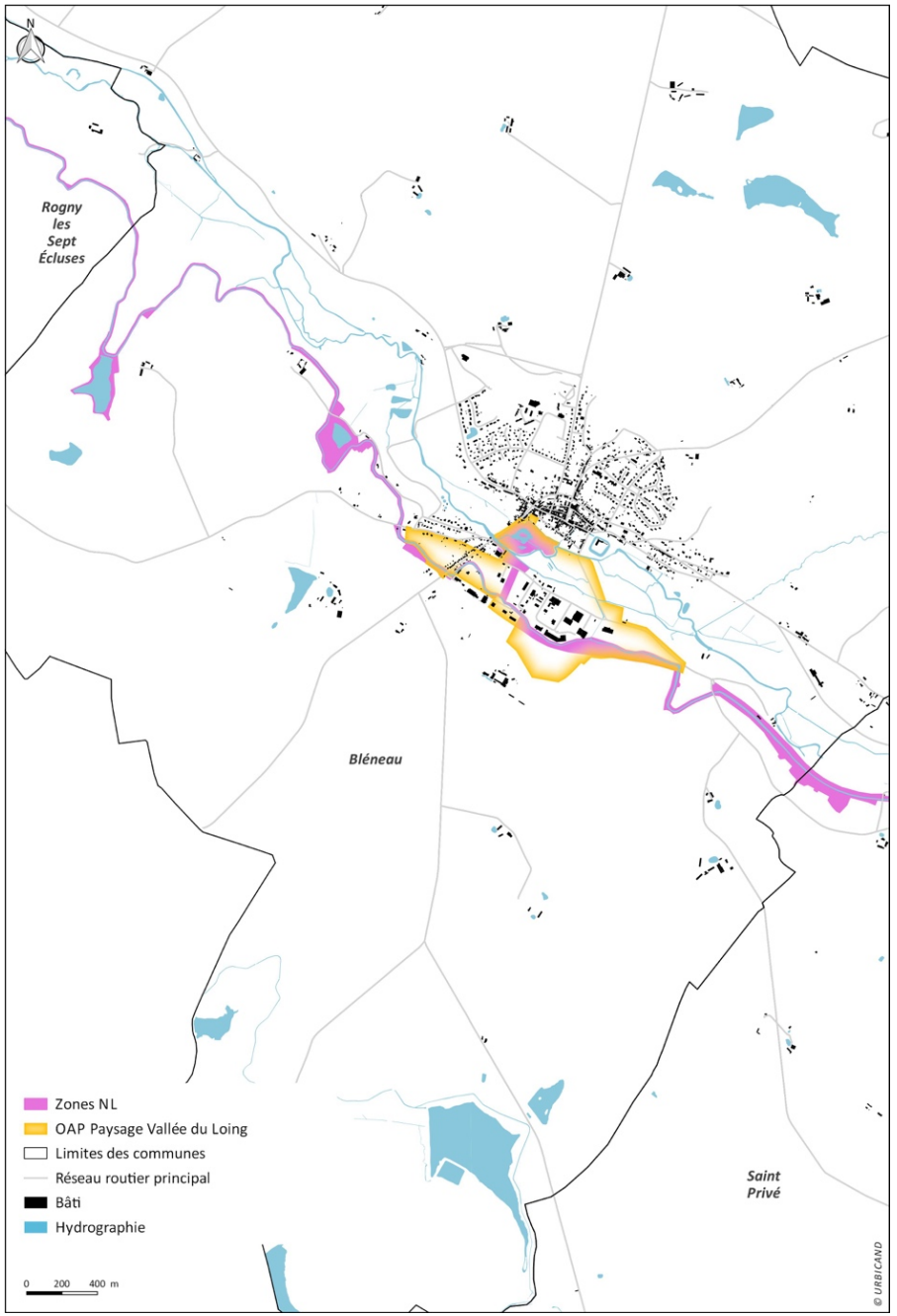


Exemple de traduction réglementaire du projet de la dorsale du Loing au travers l'OAP paysagère, et les OAP à vocation résidentielles et économiques

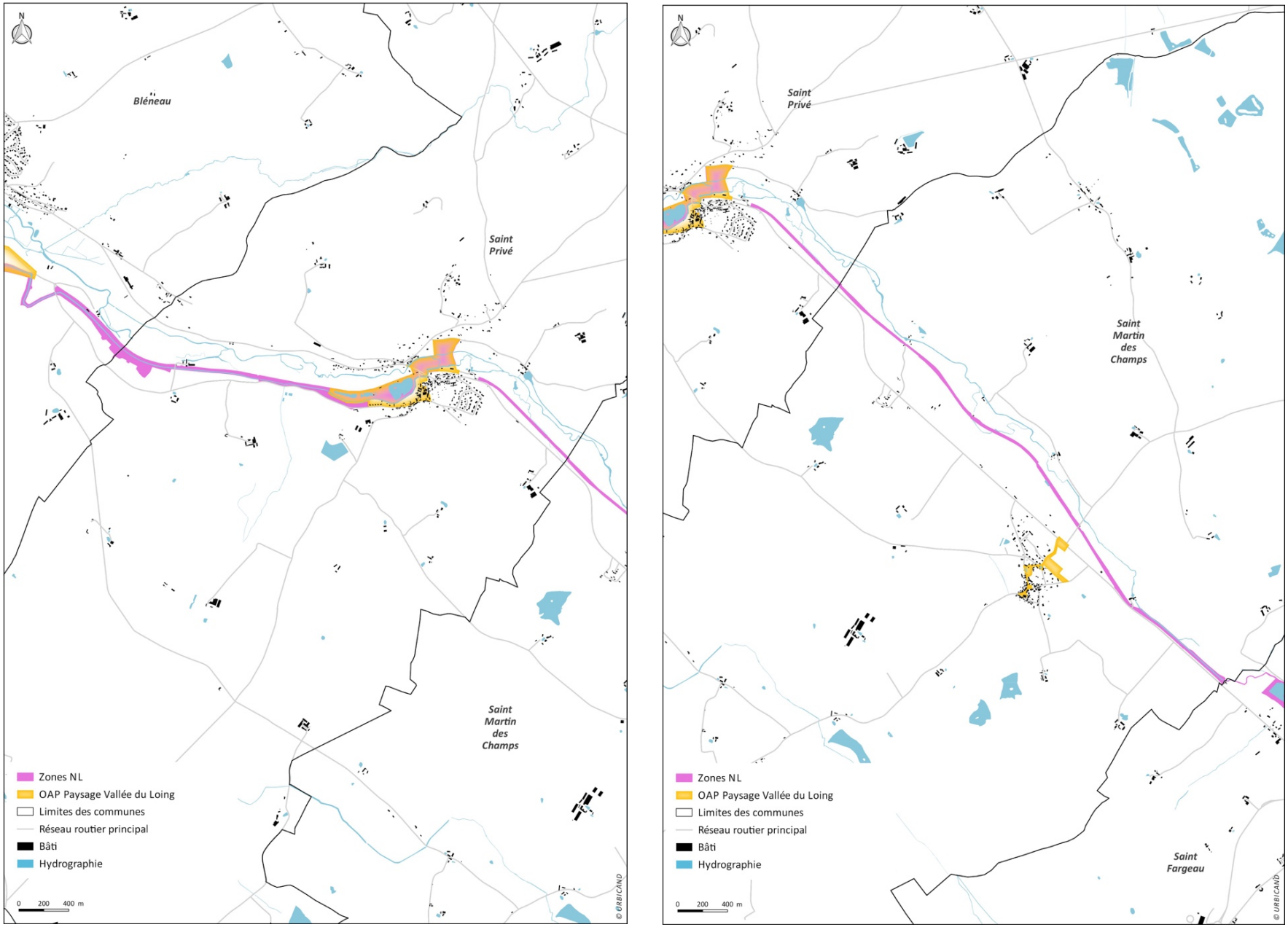


Exemple de traduction réglementaire du projet de la dorsale du Loing au travers des plans de zonage (échelle de la vallée du Loing)

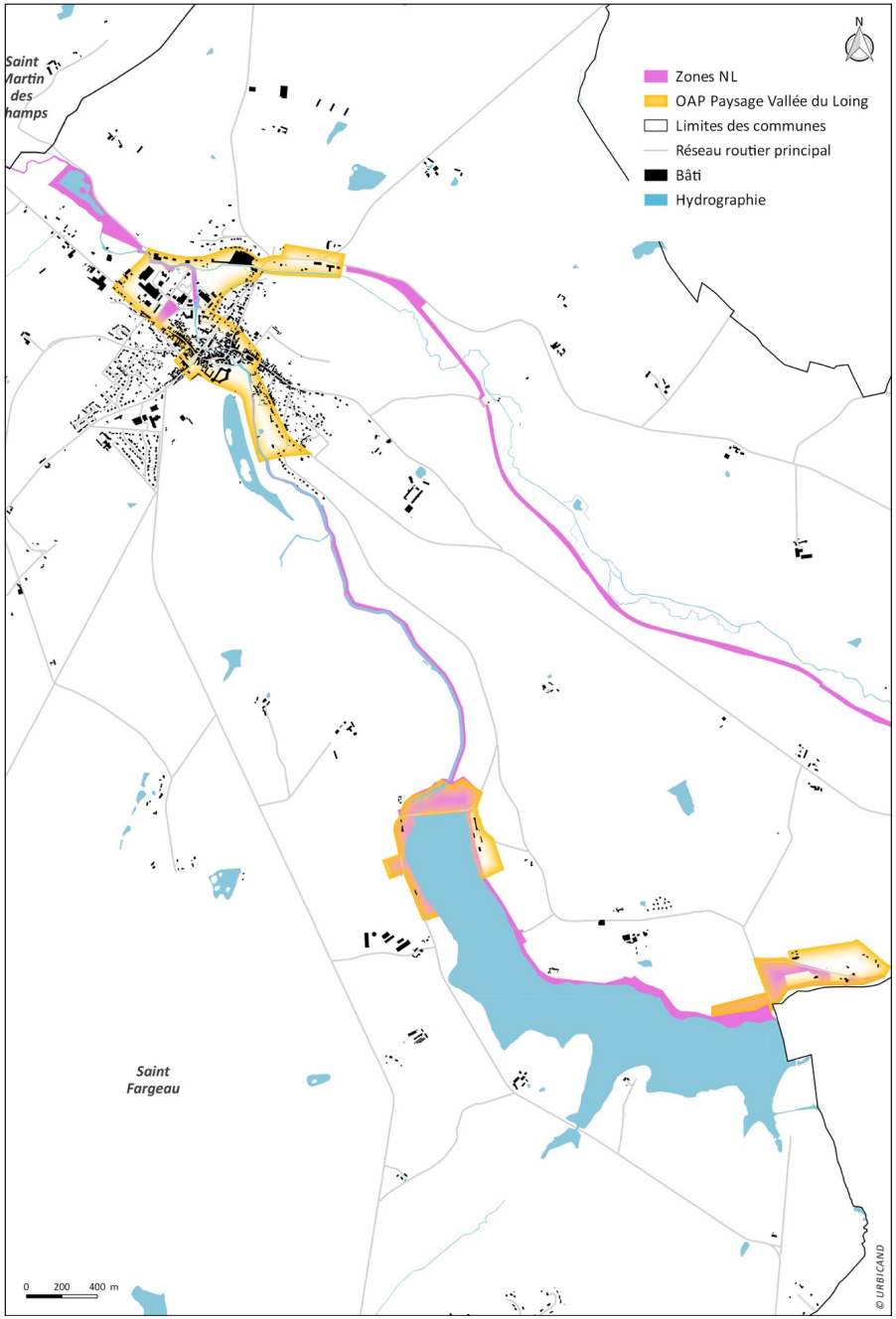




Exemple de traduction réglementaire du projet de la dorsale du Loing au travers des plans de zonage (échelle communale)



Exemple de traduction réglementaire du projet de la dorsale du Loing au travers des plans de zonage (échelle communale)



Exemple de traduction réglementaire du projet de la dorsale du Loing au travers des plans de zonage (échelle communale)

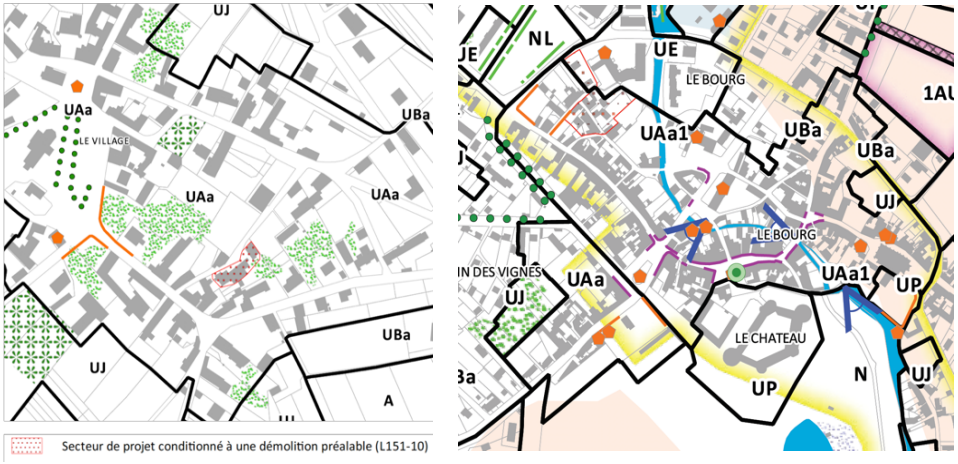
3.7. *Les éléments graphiques du plan de zonage*

3.7.1. ***Les secteurs de démolition***

En application de l'article L.151-10 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut délimiter des secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut-être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ».

Sur le territoire du Cœur de Puisaye, des îlots urbains ont été délimités sur les plans de zonage des communes de Bléneau, d'Egleny, de Saint-Fargeau, et de Toucy. Ce repérage se justifie par leur état de dégradation généralement caractérisé par un bâti ancien vacant peu adapté à la demande des ménages et difficilement mutable (bâti très dense, manque d'ensoleillement, absence de stationnement et de jardin, dureté foncière liées à des indivisions, …).

Au total, les secteurs de démolition représentent 1,67 ha, soit 0,002 % de la surface totale du territoire.



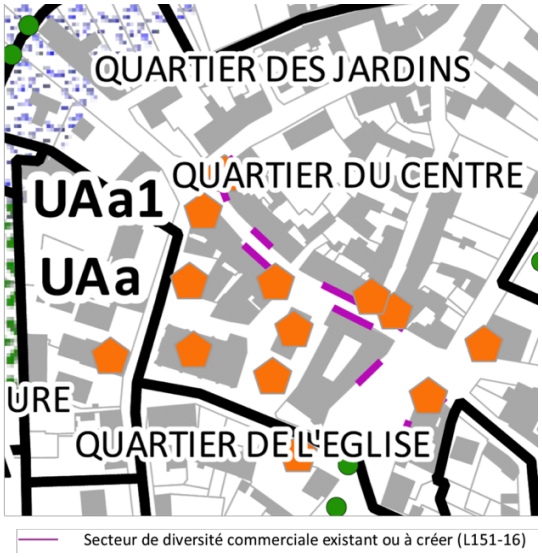
Extrait du plan de zonage d'Egleny (1) et de Saint-Fargeau (2).

3.7.2. ***Les linéaires commerciaux***

En application de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ».

En vue de maintenir la diversité commerciale des pôles d'appuis et de proximité du territoire, des linéaires de rez-de-chaussée ont été identifiés dans les zones UAa de Toucy, de Pourrain, de Champignelles, de Saint-Fargeau et de Rogny-les-Sept-Ecluses.

Sur ces linéaires, les logements sont interdits en rez-de-chaussée, au titre des constructions nouvelles, des changements de destination d'un bâtiment existant ou à l'occasion de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment (permis de construire). Le traitement des devantures de magasins et de leurs enseignes doivent être intégrées dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés au caractère de l'environnement.



Extrait du plan de zonage de la commune de Champignelles.

Au total, 2501 ml de linéaire commercial sont repérés dans les plans de zonage, soit x% de la surface totale du territoire.

3.7.3. Les éléments de patrimoine bâti et paysager

En application de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».
Le PLUi Cœur de Puisaye identifie plusieurs éléments bâtis à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou paysager. Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques, rappelées dans les dispositions générales du règlement. Ainsi sont protégés dans le PLUi :

- **375 éléments de patrimoine bâti identitaire** et participant à la qualité architecturale du territoire (demeures, murets, lavoir, croix, etc.),
- **133 cônes de vue** à préserver.

En application de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

Le PLUi Cœur de Puisaye identifie plusieurs éléments naturels et paysagers à protéger et à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique, notamment pour le maintien ou la remise en état des continuités écologiques. Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques, rappelées dans les dispositions générales du règlement.

Ainsi sont protégés dans le PLUi, au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- **123 arbres isolés remarquables** participant à la qualité paysagère du territoire et jouant un rôle dans le maintien de la biodiversité (refuge pour la faune, en particulier les oiseaux, mammifères et insectes),
- **1 117 km de haies et ripisylves**, **16,5 km d'alignements d'arbres et 1 285 ha de bosquets** repérés pour leurs rôles paysagers et écologiques structurants (capacité épuratrice des eaux, maintien des berges des cours d'eau, habitats favorables pour la biodiversité, lutte contre l'érosion des sols, régulation hydrauliques, effet brise-vent, corridor écologique, valorisation en bois-énergie, etc.),
- **11 059 ha de zones humides (soit 15 % de la superficie du territoire Cœur de Puisaye)** ayant fait l'objet d'inventaires (DREAL, fédération de chasse et inventaires complémentaires réalisés par le conservatoire des espaces naturels de Bourgogne dans le cadre du PLUi sur le bassin de l'Ouanne),
- **10,25 ha de vergers, cœurs d'îlot verts, vignes et jardins** qui constituent des espaces de respiration et des espaces relais en pas japonais pour la faune au sein du tissu urbanisé et participent ainsi à la fonctionnalité écologique du territoire.

En application de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme : « Le règlement peut préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public. […] ». Le PLUi Cœur de Puisaye identifie plusieurs sentiers et chemins d'intérêt local à conserver et à mettre en valeur. Ces éléments font l'objet de prescriptions spécifiques, rappelées dans les dispositions générales du règlement.
31, 46 km de sentiers et chemins sont protégés dans le PLUi, au titre de l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme.

3.7.4. Les autres éléments

D'autres éléments sont reportés au plan graphique du règlement, tels que :

- Les périmètres d'OAP à vocation économique / résidentielle,
- Les périmètres de l'OAP Paysage,
- Les emplacements réservés,
- Les bâtiments agricoles, leurs périmètres de réciprocités, les zones d'implantation liés à des projets de construction de bâtiments agricoles ainsi que des périmètres de protection liés à ces projets, reportés à titre d'information[10],
- Les zones inondables de l'atlas des zones inondables de l'Ouanne, du Loing, du Tholon et du Vrin,
- La délimitation des aléas moyen et fort du risque géologique retrait-gonflement des sols argileux.

3.7.5. Les emplacements réservés

30 emplacements réservés sont retenus dans le cadre du PLUi, ils visent essentiellement la création ou l'aménagement d'axes de déplacements (cheminement doux, axe routier) :

- 10 concernent des améliorations du réseau routier existant sur les communes de Beauvoir (ER3), à Pourrain (ER2), Ronchères (ER3) à Saint-Fargeau (ER4, ER5, ER6, ER7, ER10 et ER11), et Villiers-Saint-Benoit (ER1).
- 3 concernent la création ou l'amélioration de liaisons douces sur les communes de Champcevrais (ER1), Egleny (ER1), Lavau (ER1).
- 3 emplacements réservés sont dédiés à l'aménagement d'une nouvelle voie de desserte pour l'accès à une zone à urbaniser existante ou future (logique de long terme, hors 1AU et 2AU) : communes de Leugny (ER1), et Saint-Fargeau (ER1 et ER9).
- 3 concernent la création d'une noue, d'un bassin de rétention et d'une zone d'épandage sur les communes de Bléneau (ER2), Pourrain (ER1) et Ronchères (ER2).
- Enfin, 11 emplacements sont réservés pour l'extension/implantation d'équipements publics ou d'usage collectif sur les communes de Beauvoir (ER1 et ER2), Bléneau (ER1), Champignelles (ER1), Ronchères (ER1 et ER2), Saint-Fargeau (ER2, ER3 et ER8), et Saint-Martin-des-Champs (ER1), Leugny (ER2).

[10] Compte tenu du nombre important de sièges d'exploitation sur le territoire Cœur de Puisaye et de leur forte imbrication dans les enveloppes urbaines, ce choix a été retenu pour faciliter la lecture et la compréhension des administrés sur la délimitation des zones.

L'ensemble des emplacements totalise une superficie de 6,2 ha.

Numéro	Commune	Description	Bénéficiaire	Surface en m²
ER 1	Beauvoir	Ancien lavoir à réhabiliter	Commune de Beauvoir	565
ER 2	Beauvoir	Extension du cimetière	Commune de Beauvoir	579
ER 3	Beauvoir	Sécurisation du carrefour	Commune de Beauvoir	1 209
ER 1	Bléneau	Extension du cimetière	Commune de Bléneau	4 840
ER 2	Bléneau	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune de Bléneau	87
ER 1	Champcevrais	Création d'un chemin piétonnier	Commune de Champcevrais	756
ER 1	Champignelles	STEP	Commune de Champignelles	10 730
ER 2	Champignelles	Extension du cimetière	Commune de Champignelles	403
ER 1	Egleny	Acquisition de l'accès à l'espace de loisirs	Commune d'Egleny	856
ER 1	Lavau	Création d'un chemin piétonnier	Commune de Lavau	157
ER 1	Leugny	Desserte de la zone AU	Commune de Leugny	1 861
ER 2	Leugny	Projet d'agrandissement de la STEP	Commune de Leugny	2 434
ER 1	Pourrain	Création d'une noue (3m large)	Commune de Pourrain	309
ER 2	Pourrain	Extension de la voirie de la Rue du Stade à Pourrain	Commune de Pourrain	2 233
ER 3	Pourrain	Extension du chemin, 2 mètres environ, sur la RD 111	Commune de Pourrain	1 333
ER 1	Ronchères	Extension du cimetière	Commune de Ronchères	1 423
ER 2	Ronchères	Zone d'épandage	Commune de Ronchères	1 449
ER 1	Saint-Fargeau	Création accès : extension future	Commune de Saint-Fargeau	615
ER 2	Saint-Fargeau	Création équipement public	Commune de Saint-Fargeau	10 560
ER 3	Saint-Fargeau	Extension du cimetière	Commune de Saint-Fargeau	1 685
ER 4	Saint-Fargeau	Elargissement de la voie à 12m	Commune de Saint-Fargeau	853
ER 5	Saint-Fargeau	Elargissement de la voie en lien avec l'OAP	Commune de Saint-Fargeau	538
ER 6	Saint-Fargeau	Elargissement de la voie en lien avec l'OAP	Commune de Saint-Fargeau	342
ER 7	Saint-Fargeau	Création stationnements + élargissement de la voie	Commune de Saint-Fargeau	855
ER 8	Saint-Fargeau	Extension du cimetière	Commune de Saint-Fargeau	3 131
ER 9	Saint-Fargeau	Création accès pour extension future	Commune de Saint-Fargeau	1 367
ER 10	Saint-Fargeau	Sécurisation du carrefour	Commune de Saint-Fargeau	1 257
ER 11	Saint-Fargeau	Création d'une voie de desserte	Commune de Saint-Fargeau	7 101
ER 1	Saint-Martin-des-Champs	Extension du cimetière	Commune de Saint-Martin-des-Champs	1 854
ER 1	Villiers-Saint-Benoît	Desserte	Commune de Villiers-Saint-Benoît	310
Surface totale				**61692**

4. Les choix en matière de lutte contre l'étalement urbain

4.1. Méthode d'analyse du potentiel foncier

4.1.1. Repérage du potentiel foncier dans les enveloppes urbaines

- ***Définitions des enveloppes urbaines ou partie actuellement urbanisée (PAU)***

Pour chaque commune la partie actuellement urbanisée a été définies à partir d'une photo interprétation de l'orthophoto de 2014 et du cadastre de 2015 au plus près des espaces urbanisés.

Ainsi, les espaces de jardins de grande taille situés en arrière de parcelle ont été, de fait, écartés de l'analyse, ainsi que les parcelles situées à plus de 100 mètres du bâtiment le plus proche en bordure de route est considéré en extension et non pas en continuité bâtie.

Au total, les parties actuellement urbanisés du territoire concerne 2264 ha, dont 925 ha situés dans les villages et les bourgs centres et 1338 ha dans les hameaux ou les écarts.

Exemple de PAU sur la commune de Saint-Martin des Champs

- ***Analyse de la capacité de densification dans les espaces bâtis***

Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic territorial, une première analyse des capacités de densification et de mutation a été conduite par traitement SIG. Ce premier repérage s'est fait en tenant compte de la partie actuellement urbanisée (ou enveloppe bâtie, selon le SCoT Puisaye-Forterre-Val-d'Yonne) et a révélé un potentiel foncier de **156 ha (137 ha pour l'habitat et 19 ha pour l'économie).**

Ce potentiel considère les parcelles viabilisées des lotissements communaux (à Toucy, Rogny-les-Sept-Ecluses, Bléneau, Villeneuve-lès-Genêts, Champignelles, Lavau, Saint-Martin-des-Champs). Leur poids a été considéré d'autant plus significatif que le marché de l'immobilier est détendu sur le territoire. En effet, il était évalué à environ **10 hectares lors de la phase de réalisation du diagnostic** (2014-2015) et **à 8,4 ha en 2019** (finalisation de la phase réglementaire). A noter enfin, que ces parcelles viabilisées ont été intégrées dans le potentiel foncier en densification, même si généralement l'implantation originelle des lotissements s'était faite en extension urbaine.

L'analyse du potentiel foncier économique a été réajustée avec les élus en phase réglementaire. Ainsi, au regard du rythme de commercialisation de certaines parcelles et du maintien de zones artisanales viabilisées dans les villages (soit 5,6 ha avec environ 5 ha disponibles à Champcevrais), il a été rehaussé à **24,5 ha.**

En phase PADD, ce potentiel foncier a été affiné par trois écrémages successifs avec :

- Un premier écrémage lié à une analyse SIG (création d'un buffer de 13 m autour des bâtiments afin d'écarte les parcelles de moins de 300 m²), photo-interprétation et analyse de terrain (suppression des dents creuses trop étroites ou contraintes (accès, division parcellaire, périmètre de réciprocité agricole…),
- Un second écrémage lié à une analyse environnementale (retrait des parcelles soumises à une forte sensibilité environnementale - niveau 1)
- Un troisième écrémage lié à une analyse multicritères avec chaque commune concernée.

Ainsi, de ce fait, le potentiel foncier brut du Cœur de Puisaye a été évalué à **90,6 ha.**

Ce potentiel a été rapidement confronté aux besoins en logements et aux capacités d'accueil d'activités définis dans le cadre du PADD. Les élus ont pris conscience que ce potentiel représentait la moitié des besoins définis dans le cadre du PADD.

		Habitat (en ha)	Eco (en ha)	TOTAL
Potentiel foncier BRUT	**Potentiel foncier avant écrémage (Diag)**	**137**	**19**	**156**
	Potentiel foncier après écrémage *(parcelles de mois de 300 m2, analyse sur photointerprétation)* (PADD)	124,2		
	Potentiel foncier après analyse terrain et rencontre élus (PADD)	97,5		
	Potentiel foncier après retrait des contraintes de niveau 1 (PADD)	**90,6**		
Potentiel foncier NET	**Potentiel foncier net retenu par les élus** (Règlement)	**62,6**	**24,55**	**87,15**
	Potentiel foncier net après application des coefficients de rétention foncière du SCOT	**51**		

- ***Écrémage du potentiel foncier brut (habitat) en phase PADD***

La première base d'analyse du potentiel foncier brut pour l'habitat portait sur **137 ha**.

Cet inventaire a été passé au crible des sensibilités environnementales du territoire (écologique, ressource en eau, risques et nuisances, bâtiments agricoles, ...), selon 4 niveaux de sensibilité :

- **Niveau 1 : sensibilité environnementale très forte liée aux contraintes règlementaires interdisant le développement urbain :**
  - Arrêtés préfectoraux de protection de biotope
  - Zones humides, incluant l'inventaire supplémentaire réalisé par le conservatoire des espaces naturels de Bourgogne sur la vallée de l'Ouanne, mais aussi ceux de la DREAL.
  - Périmètre de protection rapproché des captages d'eau potable.
  - Périmètre d'in constructibilité autour des bâtiments agricoles.
- **Niveau 2 : sensibilité environnementale forte, nécessitant une compensation en cas d'atteinte :**
  - Natura 2000 : pour le cas de Saint-Fargeau, il a été fait le choix d'extraire le secteur urbanisé, le site Natura 2000 visant les gîtes à chiroptères.
  - ZNIEFF de type 1 : il a été fait le choix d'extraire les secteurs urbanisés de Saint-Fargeau et de Toucy, des ZNIEFF de type 1 en lien avec le réseau bocager couvrant l'intégralité des bourgs.
  - Aléa fort des mouvements de terrain
  - Atlas des zones inondables
  - Mouvements de terrains localisés, cavités naturelles.
- **Niveau 3 : sensibilité environnementale moyenne, nécessitant des prescriptions spécifiques ou des contraintes techniques particulières :**
  - Périmètre de protection éloigné des captages
  - Aléa moyen des mouvements de terrain
- **Niveau 4 : sensibilité environnementale faible, ne nécessitant pas de mesures particulières.**
- **Niveau 5 : pas de sensibilité environnementale.**

L'objectif était est de dresser une carte d'identité du parcellaire de chaque bourg et de chaque village.

Les premières conclusions ont mis en évidence que les secteurs les plus sensibles sur le plan environnemental pouvaient être situés en cœur de bourg, en lien avec les zones humides et les risques d'inondation. En effet, le Loing et l'Ouanne sont deux cours d'eau majeurs sur le territoire et s'accompagnent de grandes zones humides. Ils présentent également un risque d'inondation relativement important mais ne faisant pas l'objet d'un plan de prévention des risques.

Ainsi, sur les 97,5 ha de potentiel foncier brut repérés, il est apparu que :

- 6,9 ha étaient de niveau 1,
- 2,4 ha de niveau 2,
- 36 ha de niveau 3,
- 39,6 ha de niveau 4,
- 12,7 ha de niveau 5.

Lors de la phase PADD, seul le niveau 1 a été retirer du potentiel foncier global (soit 90,6 ha).

En phase PADD, cette analyse multicritère a permis d'engager un arbitrage sur la répartition de la croissance démographique et le développement de l'offre en logements entre les communes. Ces réflexions ont tenu compte de la diversité des communes, des équilibres internes ainsi que de leurs potentialités et capacités d'accueil (dents creuses, sièges agricoles, Atlas des Zones Inondables, PPRN Inondation et Retrait Gonflement des Argiles, etc.).

- ***Analyse du potentiel foncier au regard des projets urbains communaux (règlement)***

Lors de la phase réglementaire, le potentiel foncier brut a été croisé avec les projets et les intentions politiques intercommunales et communales (planches PADD notamment).

En phase de définition du règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, ce potentiel de densification a été regardé à la loupe vis-à-vis :

- des critères surfaciques (liés aux sensibilités environnementales et agricoles),
- des sensibilités paysagères et du principe de non-étirement linéaire,
- du critère de renforcement des centralités et de cohérence urbaine spécifique à chaque commune (proximité, fonctionnalité, forme urbaine), en tendant vers un urbanisme de projet plutôt qu'un « remplissage » au gré des opportunités,
- de la définition des hameaux, selon le SCoT de la Puisaye-Forterre Val d'Yonne (hameaux de moins de 5 habitations écartés),
- de la faisabilité technique spécifique à chaque parcelle (relief, présence d'un accès et des réseaux,…).

Certains secteurs de développement ont été étudiés puis écartés par la suite, par exemple :

- les parcs de château et de maisons bourgeoises au caractère patrimonial (exemple à Toucy),
- certains jardins et vergers identitaires, participant à l'intégration paysagère des ensembles bâtis, ou jouant le rôle de corridors écologiques internes à la tâche urbaine,
- les prairies encore exploitées en cours de bourg (exemple à Champcevrais, Diges,…),
- le maintien de cônes de vue internes aux villages (exemple à Saint-Fargeau…),
- le maintien de zones tampons par rapport à des activités économiques préexistantes (Exemple de la parcelle agricole située en bordure de la zone d'extension prévue pour le CAT de Mézilles).

Le territoire étant fortement impacté par l'aléa retrait-gonflement des argiles, le risque inondation et la présence de zones humides, un arbitrage délicat a été opéré entre extension urbaine et mobilisation de parcelles de sensibilité moyenne (environnementale ou agricole) contribuant au renforcement des centralités. Ces choix ont nécessité de mobiliser d'autres secteurs de développement moins sensibles du point de vue des risques et des richesses écologiques, agricoles et paysagères.

L'analyse du potentiel foncier au regard des dynamiques agricoles a exclu également les parcelles au contact des périmètres de réciprocité des sièges d'exploitation et périmètres de projet de bâtiments agricoles, notamment celles situées en densification. Les prairies attenantes aux exploitations ont également été prises en compte.

L'analyse paysagère a également mis en évidence des secteurs de forte sensibilité paysagère à préserver aux abords et à l'intérieur des espaces bâtis, jouant notamment le rôle de coupures d'urbanisation.

4.1.2. Répartition du potentiel foncier par communes

Au final, le potentiel foncier net total retenu par les élus est de **62,6 ha** soit :

- **11,5 ha** de plus que ce que le SCOT autorise (51 ha) dans le cadre de l'application d'un coefficient de rétention foncière (soit 25 % pour les pôles d'appuis, 40 % pour les pôles de proximité et 50% pour les autres communes) ou de manière générale sur le territoire (cf. tableau ci-dessous),
- **18,6 ha de plus que la fourchette haute de foncier en renouvellement urbain autorisé par le SCOT (entre 37 et 44 ha).**

Le potentiel foncier en densification urbaine retenu par les élus représente **55,6 % du potentiel** foncier mobilisable total (fourchette haute de 112 ha).

En raison de l'analyse multicritères ayant permise d'ajuster au plus près de la réalité de terrain les possibilités de densification urbaine, il a été choisi de ne pas appliquer un coefficient de rétention foncière sur les dents creuses retenues.

	SCOT	Cœur de Puisaye	Part en %
Part en renouvellement urbain	37-44 ha	**62,6 ha**	55,6
Part en extension urbaine	59-69 ha	**50 ha**	44,4
TOTAL	**entre 96 et 112 ha**	**112,6 ha**	

		PADD					ZONAGE			
Niveau de polarité	Communes	Potentiel foncier brut en DENSIFICATION avant écrémage (en ha)	Potentiel foncier brut en DENSIFICATION sans niveau 1 (en ha)	Taux de rétention urbaine maximale autorisé par le SCOT en %	Potentiel foncier net théorique en DENSIFICATION après application du coef rétention foncière du SCOT		Superficie de potentiel foncier en DENSIFICATION retenu après analyse urbaine / paysagère (en ha)		Différentiel entre le PADD / SCOT (coef rétention)	
Pôle d'appui	Toucy	16,0	8,3	25	6	6	7,6	7,6	1,4	1,0
Pôle de proximité	Bléneau	5,8	6,9	40	4	22	2,9	15	-1,2	-7,6
	Champignelles	5,8	13,8		8		2,9		-5,4	
	Pourrain	9,6	8,0		5		3,8		-1,0	
	Saint-Fargeau	14,7	8,4		5		5,0		0,0	
Autres communes	Beauvoir	4,5	1,4	50	1	23	1,3	40	0,6	17,8
	Champcevrais	4,0	5,4		3		2,2		-0,5	
	Diges	9,0	2,8		1		3,2		1,8	
	Dracy	2,5	0,4		0		1,2		1,0	
	Égleny	4,0	1,9		1		3,2		2,3	
	Fontaines	3,2	2,4		1		1,0		-0,2	
	Lalande	1,0	0,7		0		1,0		0,6	
	Lavau	3,0	3,5		2		2,7		0,9	
	Leugny	2,7	1,0		1		1,1		0,6	
	Mézilles	5,0	5,5		3		2,9		0,1	
	Moulins-sur-Ouanne	2,0	0,9		0		1,1		0,6	
	Parly	6,7	2,3		1		3,8		2,7	
	Rogny-les-Sept-Écluses	6,0	6,2		3		4,3		1,2	
	Ronchères	1,4	1,3		1		0,3		-0,4	
	Saint-Martin-des-Champs	2,0	2,8		1		1,3		-0,1	
	Saint-Privé	5,0	3,2		2		4,0		2,4	
	Tannerre-en-Puisaye	2,9	1,1		1		2,2		1,7	
	Villeneuve-les-Genêts	3,7	2,1		1		1,2		0,1	
	Villiers-Saint-Benoît	3,9	0,2		0		2,5		2,4	
TOTAL		124,2	90,6		51	51	62,6	63	11,5	11,5

Dans les zones d'activités économiques, un potentiel de densification de **24,55 ha** a été repéré au sein des enveloppes urbaines, ce qui représente **50,8% du foncier** mobilisé pour l'activités économique.

Le taux de remplissage (de plus de 80%) des zones d'activités d'intérêt communautaire ou répondant à des besoins spécifiques (extension du CAT de Mézilles ou Extension de l'entreprises SBPI), justifie également l'ouverture de zone 1AUY et le fait que la surface foncière mobilisée en densification urbaine (25,5ha) est inférieure à la tranche de 44 ha fixée par le SCOT.

Dans le respect du SCOT, une OAP a été réalisée dans les zones urbaines économiques en extension (1AUY).

	SCOT	Cœur de Puisaye	Part en %
Foncier disponible à court terme (UY)	44ha	**25,5 ha**	49,0
Foncier disponible à moyen / long terme (AUY)	17 ha	**23,8 ha**	45,8
TOTAL	**61 ha**	**48,3 ha**	**100**

Zone d'activités	Communes	Potentiel foncier viabilisé ou viabilisable en UY (ha)	Taux d'occupation à l'échelle de la zone (%)	Potentiel foncier en AUY (ha)	Potentiel total (UY + AUY) (ha)	
ZA Les Hâtes du Vernoy	Toucy	3,21	90,02	3,99	7	31
ZA Les Champs Gilbarts	Pourrain	1,42	82,85	5,63	7	
ZI Les Gâtines	Saint Fargeau	4,53	80,62	7,7	12	
ZA Les Grands Champs	Bléneau	4,42		0	4	
ZI Les Vallées	Bléneau	0,85	93,55	3,46	4	9
ZI de la Rouletterie	Champignelles	4,46			4	
Autres	Rogny-les-Sept-Ecluses (SBPI)	0	100	2,19	2	9
	Mézilles (CAT)	0	100	0,81	1	
	Saint Fargeau (Michael de Toro)	0,25			0	
	Villiers-Saint-Benoit	0,26			0	
	Champcevrais	4,94			5	
	Champignelles (Baudons-Saint-Michel)	0,21			0	
TOTAL		**24,55**		**23,78**	**48**	**48**

4.2. *Une modération de la consommation des espaces naturels, forestiers et agricoles*

4.2.1. ***Une consommation modérée des espaces résidentiels et économiques***

Pour rappel, les espaces agricoles, naturels et forestiers qui ont été urbanisés sur la période 2002-2015 (13 ans) s'élèvent à **250 ha** (hors bâtiments agricoles)[11].

Dans le respect du scénario démographique choisi par les élus à l'horizon 2035 (19 ans) (atteindre 18 650 habitants et créer 1550 logements en construction neuve), les besoins fonciers (à vocation d'habitat et de développement économique hors bâtiments agricoles) sont estimés entre **136 et 164 ha** (cf. détail ci-dessous), soit une consommation annuelle estimée à 7 à 9 ha / an.

Rappel consommation foncière entre 2002-2015 (13 ans)

	Activités (hors agriculture)	Habitat
TOTAL	110 ha	119 ha
TOTAL ANNUEL	8,5 ha / an	9 ha /an
Surface artificialisée si poursuite des tendances sur 19 ans	161,5 ha	171 ha

Objectifs de limitation de la consommation foncière à l'horizon 2035 (19 ans) et 2029 (13 ans)

	Activités (hors agriculture)	Rythme de consommation foncière sur 13 ans	Limitation de l'artificialisation sur 13 ans	Habitat (19 ans)	Rythme de consommation foncière sur 13 ans	Limitation de l'artificialisation sur 13 ans
FOURCHETTE BASSE	45 ha	30,8 ha	Entre 74 et 79 ha	91 ha	62 ha	Entre 57 ha et 42 ha
FOURCHETTE HAUTE	52 ha	35,6		112 ha	77 ha	
TOTAL ANNUEL	2 à 3 ha / an			5 à 6 ha / an		

In fine, pour répondre à son objectif de construction neuve, les élus du Cœur de Puisaye ont retenu la fourchette haute du foncier ciblé dans le PADD, soit **112,6 ha**.

Sur les **112,6 ha**, **62,6 ha ont été repéré au sein des enveloppes urbanisées** (potentiel foncier net après analyse multicritères et rencontres avec les communes), et **50 ha en extension urbaine** (zones 1AUA et 2AUA).

Dans les 62,6 ha de potentiel foncier ciblés en densification urbaine, **8,4 ha** concerne les lotissements en cours de viabilisation. Il était, en effet, difficile de ne pas intégrer dans les objectifs démographiques ce potentiel en logement « latent » de **85 logements en 2019** (pour une densité urbaine globale de 9,8 logement/ha). Or, ces lotissements ont été intégrés de fait dans l'analyse dans la surface artificialisée du territoire de Cœur de Puisaye sur la période de 2002-2015. Ainsi, de fait, la consommation d'espace réelle à vocation résidentielle s'élève t à **104,2 ha,** ce qui intègre les objectifs de modération de l'espace du SCOT qui fixe la consommation foncière entre 96 et 112 ha à l'horizon de 19 ans (2035). Pour chaque commune, la répartition entre la part du foncier en densification urbaine et en extension urbaine est également respectée au regard des prescriptions du SCOT.

Niveau de polarité	Communes	Part du potentiel mobilisable au sein de l'enveloppe urbaine (SCOT)	Superficie de potentiel foncier en densification (en ha)	Equilibre densification (en %)	Superficie de potentiel foncier en extension (en ha)	Equilibre extension (en %)	TOTAL potentiel foncier (densification + extension) en ha
Pôle d'appui	Toucy	25%	7,6	45	9,3	55	16,9
Pôle de proximité	Bléneau	30 à 40%	2,9	51	2,9	49	5,8
	Champignelles		2,9	48	3,1	52	6,0
	Pourrain		3,8	40	5,7	60	9,6
	Saint-Fargeau		5,0	39	8,0	61	13,0
Autres communes	Beauvoir	40 à 50%	1,3	63	0,7	35	2,1
	Champcevrais		2,2	100	0,0	0	2,2
	Diges		3,2	40	4,8	60	8,0
	Dracy		1,2	100	0,0	0	1,2
	Égleny		3,2	100	0,0	0	3,2
	Fontaines		1,0	31	2,2	69	3,2
	Lalande		1,0	100	0,0	0	1,0
	Lavau		2,7	90	0,3	10	3,0
	Leugny		1,1	54	1,0	46	2,1
	Mézilles		2,9	70	1,2	30	4,1
	Moulins-sur-Ouanne		1,1	63	0,6	37	1,7
	Parly		3,8	83	0,8	17	4,6
	Rogny-les-Sept-Écluses		4,3	64	2,4	35	6,7
	Ronchères		0,3	48	0,3	52	0,6
	Saint-Martin-des-Champs		1,3	64	0,7	37	2,0
	Saint-Privé		4,0	83	0,9	18	4,8
	Tannerre-en-Puisaye		2,2	77	0,7	25	2,9
	Villeneuve-les-Genêts		1,2	37	2,0	63	3,2
	Villiers-Saint-Benoît		2,5	53	2,3	47	4,8
TOTAL			62,6	56	50	44	112,6

[11] Cf. Rapport de présentation, volet État Initial de l'Environnement, p.105-106.

Tableau de synthèse de la répartition du foncier à destination résidentielle par communes

		PADD	ZONAGE						
		Déclinaison des objectifs	Foncier NET en densification urbaine			Foncier en extension urbaine			
Niveau de polarité	Communes	Objectif logts construction neuve (densification+ extension)	Superficie de potentiel foncier en DENSIFICATION retenu après analyse urbaine / paysagère (en ha)		Surface lots viabilisés (en ha)	1 AUA (en ha)	2 AUA (en ha)	Superficie de potentiel foncier en EXTENSION (densité inttermédiaire du SCOT)(en ha)	
Pôle d'appui	Toucy	306	7,6	7,6	1,35	4,0	5,4	9,3	9,3
Pôle de proximité	Bléneau	84	2,9	15	0,55	2,9		2,9	20
	Champignelles	87	2,9		2,03	3,1		3,1	
	Pourrain	141	3,8			4,1	1,6	5,7	
	Saint-Fargeau	194	5,0			8,0		8,0	
Autres communes	Beauvoir	29	1,3	40		0,3	0,4	0,7	21
	Champcevrais	24	2,2		1,06			0,0	
	Diges	93	3,2			4,8		4,8	
	Dracy	23	1,2					0,0	
	Égleny	31	3,2					0,0	
	Fontaines	36	1,0				2,2	2,2	
	Lalande	12	1,0					0,0	
	Lavau	43	2,7		1,19	0,3		0,3	
	Leugny	35	1,1			1,0		1,0	
	Mézilles	58	2,9			1,2		1,2	
	Moulins-sur-	23	1,1			0,6		0,6	
	Parly	66	3,8			0,8		0,8	
	Rogny-les-Sept-	69	4,3		1,07	1,0	1,4	2,4	
	Ronchères	11	0,3		0,18	0,5		0,3	
	Saint-Martin-des-Champs	27	1,3		0,74	0,7		0,7	
	Saint-Privé	54	4,0				0,8	0,9	
	Tannerre-en-Puisaye	30	2,2				0,7	0,7	
	Villeneuve-les-Genêts	31	1,2			2,0		2,0	
	Villiers-Saint-Benoît	45	2,5		0,42	2,3		2,3	
TOTAL		1551	62,6	63	8,6	37,5	12,6	50	50

Par ailleurs, **48,3 ha** a été ciblé dans le PLUi pour le développement économique. Sur ces 48,3 ha, 24,55 ha ont été ciblés au sein des enveloppes urbaines et concerne notamment des lots viabilisés en cours de commercialisation. Sur les 24,55 ha de dent creuse, 12,3 ha ont été intégrés dans le bilan de la consommation foncière passée (2002-2015).

Ainsi, l'artificialisation réelle de l'espace liée au développement économique est estimée à **36 ha.**

4.2.2. *Un recentrage du développement dans les centralités en lien avec l'armature urbaine du territoire*

Enfin, en cohérence avec les principes édictés par le SCoT de la Puisaye-Forterre Val d'Yonne, **55,6%** du foncier mobilisable pour répondre aux besoins de construction neuve a été repéré dans les enveloppes bâties existantes des bourgs, villages et hameaux (au sens du SCoT).

A l'échelle intercommunale, la répartition des logements à produire suit l'armature urbaine définie dans le PADD du PLUi Cœur de Puisaye.

Les 5 pôles du territoire concentrent 54% des objectifs de production de logements neuf du territoire (dont 21% des objectifs de production de logement sont ciblés dans le pôle d'appui de Toucy).

La volonté est de renforcer les polarités disposant des équipements, services et commerces suffisants, tout en assurant le développement des communes rurales.

A l'échelle communale, le développement résidentiel vise un renforcement des enveloppes urbaines avec la mobilisation de **62,6 ha au sein des enveloppes urbaines existantes** (bourgs, villages, hameaux confondus), soit près **de 45 % de la production en logements totale du territoire**[12]. Les secteurs d'extension urbaine se situent généralement à proximité des centralités et contribuent à leur renforcement.

Le développement urbain des hameaux a également été considérablement réduit au regard des contraintes du SCOT (interdisant de nouvelles constructions dans les écarts de moins de 5 habitations).

Au final, la consommation foncière ciblées dans les hameaux pour le développement résidentiel (soit 21,6 ha en densification urbaine et 4,3 ha en extension urbaine) représente **26 % de la consommation foncière totale et 23% de la production en logement totale**.

En termes d'extension urbaine, seuls quatre hameaux principaux[13] du territoire accueillent une zone d'extension urbaine, à savoir : le hameau du Petit Arran à Parly, les Vergeots à Pourrain (2AUA), Septfonds (1AUA), Champlos à Toucy (2AUA).

[12] Ce chiffre comprend la part de logements attendus à *minima* dans les dents creuses ou les lotissements en cours de remplissage au regard des densités du SCOT.

[13] Ces hameaux peuvent accueillir un secteur d'extension urbaine au regard de leur caractère historique et/ou de l'importance de leur population, et/ou de la présence d'un équipement public.

Déclinaison de la consommation foncière liée au développement résidentiel selon le niveau de polarité des communes et la localisation des secteurs de développement urbain.

	Hameaux							Villages et bourgs								
	Potentiel foncier en zone U "Hameaux"	1 AUA (en ha)	2 AUA (en ha)	TOTAL		Part en % de la consommation foncière de la commune ou du pôle		Potentiel foncier en zone U "Bourg"	1 AUA (en ha)	2 AUA (en ha)	TOTAL		Part en % de la consommation foncière de la commune ou du pôle		Foncier total consommé	
Toucy	1,88		1,17	**3,0**	**3,05**	18	18,02	5,71	3,96	4,19	**13,9**	**13,86**	82	81,98	16,9	16,9
Bléneau				**0,0**		0		2,94	2,87		**5,8**		100		5,8	
Champignelles	0,46			**0,5**	**7,44**	8	21,65	2,41	3,11		**5,5**	**21,10**	92	61,43	6,0	34,4
Pourrain	2,36		1,62	**4,0**		42		1,48	4,11		**5,6**		58		9,6	
Saint-Fargeau	2,26	0,74		**3,0**		23		2,75	7,23		**10,0**		77		13,0	
Beauvoir	0,87			**0,9**		42		0,45	0,31	0,43	**1,2**		58		2,1	
Champcevrais				**0,0**		0		2,19			**2,2**		100		2,2	
Diges	2,11			**2,1**		26		1,08	4,84		**5,9**		74		8,0	
Dracy	1,20			**1,2**		100					**0,0**		0		1,2	
Egleny	1,21			**1,2**		38		2,01			**2,0**		62		3,2	
Fontaines				**0,0**		0		1,00		2,21	**3,2**		100		3,2	
Lalande	0,73			**0,7**		77		0,22			**0,2**		23		1,0	
Lavau				**0,0**		0		2,67	0,31		**3,0**		100		3,0	
Leugny	0,33			**0,3**		16		0,81	0,98		**1,8**		84		2,1	
Mézilles	0,87			**0,9**	**15,44**	21	25,13	2,00	1,22		**3,2**	**46,02**	79	74,87	4,1	61,5
Moulins-sur-Ouanne	0,35			**0,3**		21		0,72	0,62		**1,3**		79		1,7	
Parly	3,78	0,80		**4,6**		100					**0,0**		0		4,6	
Rogny-les-Sept-Ecluses				**0,0**		0		4,29	0,98	1,38	**6,6**		100		6,6	
Ronchères				**0,0**		0		0,28	0,45		**0,7**		100		0,7	
St-Martin-des-Champs	0,11			**0,1**		6		1,15	0,73		**1,9**		94		2,0	
Saint-Privé	0,41			**0,4**		8		3,59		0,85	**4,4**		92		4,8	
Tanerre-en-Puisaye	1,55			**1,6**		53		0,66		0,73	**1,4**		47		2,9	
Villeneuve-les-Genêts	0,18			**0,2**		6		0,99	2,02		**3,0**		94		3,2	
Villiers-St-Benoit	0,93			**0,9**		19		1,61	2,25		**3,9**		81		4,8	
TOTAL	**21,60**	**1,54**	**2,79**	**25,9**		**23,00**	**20,41**	**41,00**	**14,72**	**5,60**	**86,8**		**77,00**	**68,31**	**112,72**	

Déclinaison des objectifs de production en logement neuf selon le niveau de polarité des communes et la localisation des secteurs de développement urbain.

	Hameaux				Villages et bourgs					
	Production en logement minimale (densité du SCOT)		Part en % de laproduction totale de logement par commune et niveau de polarité		Production en logement minimale (densité du SCOT)		Part en % de laproduction totale de logement par commune et niveau de polarité		Objectif de production total en logement (hors vacance)	
Toucy	55	**55**	18	18	250	250	82	82	306	306
Bléneau	0		0		87		104		84	
Champignelles	7	**112**	8	22	83	317	95	63	87	506
Pourrain	60		42		84		59		141	
Saint-Fargeau	45		23		150		77		194	
Beauvoir	10		36		14		50		29	
Champcevrais	0		0		26		112		24	
Diges	25		27		71		77		93	
Dracy	14		62		0		0		23	
Egleny	15		47		24		77		31	
Fontaines	0		0		39		108		36	
Lalande	9		71		3		21		12	
Lavau	0		0		36		84		43	
Leugny	4		11		21		61		35	
Mézilles	10	**185**	18	25	39	552	66	75	58	739
Moulins-sur-Ouanne	4		18		16		70		23	
Parly	55		84		0		0		66	
Rogny-les-Sept-Ecluses	0		0		80		115		69	
Ronchères	0		0		9		81		11	
St-Martin-des-Champs	1		5		23		83		27	
Saint-Privé	5		9		53		99		54	
Tanerre-en-Puisaye	19		62		17		55		30	
Villeneuve-les-Genêts	2		7		36		117		31	
Villiers-St-Benoit	11		25		46		102		45	
TOTAL	**352**			**23**	**1205**			**78**	**1551**	

4.2.3. Artificialisation au regard des projets de création d'équipement

L'artificialisation des sols lié aux équipements est estimée à environ 30 ha sur la période du PLUi.

En effet, sur les 154 ha de zones UE du PLUi Cœur de Puisaye, la majeure partie des zones UE concerne des zones d'équipement existantes. Seuls 28,7 ha concernent des projets de création pure. La majeure partie de ces projets étaient déjà ciblés dans les documents d'urbanisme antérieurs.

Cette artificialisation des sols correspond globalement à :

- des projets d'extension de STEP (Rogny-les-sept-Ecluses, Bléneau, Fontaines, Champignelles),
- des projets d'extensions d'équipements existants (l'Eveil du Scarabé, extension du CFA agricole de Champignelle, extension de cimetières, extension des espaces sportifs de Saint-Fargeau),
- Au projet de création d'un crématorium à Lavau,
- Au projet de création d'une piscine écologique à Toucy.

Commune	Surface totale des zones UE (en ha)	*dont surface dédiée à la création d'équipement dans le cadre du PLUI Cœur de Puisaye (en ha)*	Type de projet	Zones de projet identifiées dans les documents d'urbanisme antérieurs
Beauvoir	2,9	0,9	Extension de la zone de loisirs liée à la salle des fêtes	Oui en partie Ue, AUE et A (Plui Toucycois)
Bléneau	18,8	4,5	Accueil d'une maison séniors	Oui (PLU)
Champcevrais	9,4	2,2	Extension du centre l'Eveil du Scarabé	RNU
Champignelles	9,7	1,5	Extension du CFA	Oui : zone INA (POS)
Diges	2,3	0,0		
Dracy	1,2	0,0		
Egleny	1,6	0,0		
Fontaines	5,7	3,4	Aménagement d'une STEP	Non
Lalande	0,5	0,0		
Lavau	3,1	1,1	Aménagement d'un crématorium	Non
Leugny	2,1	0,5	Extenion de la STEP	Non
Moulin-sur-Ouanne	1,0	0,0		
Mézilles	5,8	0,0		
Parly	6,6	0,0		
Pourrain	8,9	1,2	Accueil d'une salle de convivialité	Oui : Aue (PLUi Toucycois)
Rogny	7,4	4,2	Aménagement des abords des 7 écluses	Oui : UBN et UB (PLU)
Ronchères	0,4	0,0		
Saint-Privé	3,0	0,0		
Saint-Fargeau	21,9	4,5	Accueil d'équipements municipaux (zone Nord), extension de la zone d'équipements sportifs et du cimetière	Oui : zone UBa (PLU) (partie terrains de sport), UB (cimetière) et UB/A : zone Nord (PLU)
Saint-Martin-des-Champs	2,2	0,2	Extension du cimetière	RNU
Tanerre-en-Puisaye	2,1	0,0		
Toucy	36,0	4,4	Aménagement d'une piscine écologique	Oui : Ue (PLUi du Toucycois)
Villeneuve-les-Genêts	0,4	0,0		
Villiers-Saint-Benoit	1,2	0,0		
TOTAL	154,1	28,7		

4.2.4. Artificialisation au regard des STECAL

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ciblés sur l'existant et autorisant une faible emprise des constructions en zone A et N.

Afin de permettre aux activités économiques isolées existantes de poursuivre leur activité et d'évoluer, des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ont été spécialement crées pour leur permettre des extensions mesurées, conformément à l'article L.151-13 du Code de l'urbanisme.

Ces activités sont essentielles pour le tissu économique local en lien notamment avec le développement d'activités touristiques et de loisir, l'artisanat ou l'art. En cohérence avec l'ambition du PADD de structurer une économie touristique et l'offre de loisirs.

L'objet des STECAL identifiés dans le présent PLUi porte uniquement sur des constructions. A l'échelle du Cœur de Puisaye 37 STECAL ont été délimités, soit une surface de 135,4 ha (dont 73 ha en zone A et 62,4 ha en zone N. Néanmoins, on remarque qu'un certain nombre de STECAL délimités dans le PLUi avaient déjà été zonés dans les documents d'urbanisme antérieurs ou repéré dans la surface artificialisée entre 2002 et 2015 (soit 19,75 ha). Or, si l'on considère également les documents d'urbanisme antérieurs, près de la moitié des **STECAL ont été ciblés dans les plans de zonage existants.**

Par ailleurs, malgré le changement de destination de ces espaces agricoles, forestiers ou naturels, le règlement fixe et limite l'emprise au sol des constructions. Ainsi, à l'échelle du territoire du Cœur de Puisaye l'emprise foncière totale des futures constructions s'élève à près de **2 ha (1,2ha en zone A et 0,9 ha en zone N).** Pour limiter les zones de constructibilité de certains STECAL et préserver leur intégration dans l'environnement, des prescriptions réglementaires (zonage-OAP) encadrent les conditions d'urbanisation.

	Surface totale des STECAL en N et A (en ha)	*dont création pure (en ha)*	*dont surface des STECAL créées dans le cadre du PLUi (en lien avec les documents d'urbanisme antérieurs) (en ha)*	Estimation surface artificialisée (en ha)
STECAL en zone A	73	*48*	*48*	1,2
STECAL en zone N	62,4	16	16	0,9
TOTAL	**135,4**	***64***	***64***	**2,1**

Tableau de synthèse des STECAL en zone A

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m²)	Estimation surface artificialisée en m²	Matérialisation du STECAL dans les documents d'urbanisme antérieurs	Dispositions particulières s'imposant aux projets (zonage et OAP)
Hébergement touristique et activités de loisirs annexes	**Saint- Privé**	Le Bois Fort	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	35234	100	**Non** : RNU	Bosquets protégés (L.151-23)
	Saint-Fargeau	La Bouquetterie	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	7515	100	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Non
		La Métairie Gourmande	Activité existante	Hôtel-restaurant	AL1	10436	100	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Non
	Mézilles	La Fausse Sauge	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	8098	100	**Non** : zone Nb du PLU (habitations et leurs annexes uniquement autorisées)	Non
	Tannerre-en-Puisaye	Les Mussots	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	AL2	8888	300	**Non** : RNU	Haie protégée (L.151-23)
	Champignelles	Les Maisons Blanches	Activité à créer	Gîte et séminaire	AL2	39452	300	**Non** : zone NC du POS	Non
	Champignelles	Camping du Petit Villars	Activité existante	Camping	AL3	24413	1000	**Non** : zone NC du POS	Non
	Moulins-sur-Ouanne	Les Allins	Activité à créer	Hébergement insolite (maisons passives en bois)	AL3	107205	1000	**Non** : zone A et N du PLUi du Toucycois	Non
	Saint-Fargeau	Hameau des Grilles	Activité existante	Centre de vacances	AL4	44315	2000	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Non
Activité culturelle, touristique, et loisirs existante ou à créer	**Champignelles**	Camping du Petit Villars	Activité existante	Piste équestre	AL5	44836	25	**Non** : zone ND du POS	Bosquet et haies protégées (L.151-23)
	Saint-Martin-des-Champs	Piste ULM	Activité existante	Loisirs de plein air	AL5	15917	25	**Non** : RNU	Non
	Toucy	Moto-club	Activité existante	Terrain de moto-cross	AL5	57698	25	**Oui** : Zone UE du PLUi (équipements sportifs de loisirs, d'équipements publics ou sportifs d'intérêt général autorisés)	Bosquets protégés (L.151-23)
Parc animalier et de loisirs	**Villeneuve-lès-Genêts**	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier	AL6	20150	1600	**Nsp**	Non
		La Mousserie	Activité à créer	Parc animalier	AL6	29021	1600	**Nsp**	Non
Atelier des Minéraux	**Champignelles**	Atelier des minéraux	Activité existante	Activité artisanale de joaillerie et lapidairerie	AL7	5337	100	**Non** : zone NC du POS	Non
Manufacture des cultures pionnières	**Champignelles**	Les Massus	Activité à créer	Résidence / hébergement	AL8	11504	500	Non : zone NC du POS	Haie protégée (L.151-23)
		Le Croisil	Activité à créer	Ecole / atelier de production	AL8	53005	500	Oui : zone NC et NCD du POS	Haie protégée (L.151-23)
		Aire de Montage	Activité à créer	Exposition en plein air (parc)	AL9	74639	1000	Non : zone NC du POS	Haie protégée (L.151-23)
		Agréau	Activité à créer	Exposition en plein air (parc) / hébergement (maisons d'architectes)	AL10	134033	2000	Non : zone ND du POS	Haie protégée (L.151-23)
	Surface totale des STECAL en zone A (m²)					**731696**	**12375**		
	Surface totale des STECAL en zone A (ha)					**73**	**1,2**		
	Surface total des STECAL en zone A créée (m²)					**477897**	**8800**		
	Surface total des STECAL en zone A créée (ha)					*48*	*0,88*		

Tableau de synthèse des STECAL en zone N

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m²)	Estimation surface artificialisée en m²	Matérialisation du STECAL dans les documents d'urbanisme antérieurs	Dispositions particulières s'imposant aux projets (zonage et OAP)
Hébergement touristique et activités annexes	**Beauvoir**	Moulin des arts	Activité existante	Chambre d'hôtes et représentations artistiques	NL1	3824	100	**Non** : zone UC2 (constructions neuves non autorisées)	Non
	Saint-Privé	La Maison Haute	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	25360	100	**Non** : RNU	Bosquets protégés (L.151-23)
	Saint-Fargeau	Base de loisirs et centre de vacances Daniel Bailly	Activité existante	Centre de vacances	NL1	11593	100	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	OAP "Base de loisirs"
		Centre de vacances Viva	Activité existante	Centre de vacances	NL1	31256	100	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	OAP 'Jardin de la digue"
	Toucy	Ecodomaine des Gilats	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	15706	100	**Oui** : zone Nt du PLUi (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Haie protégée (L.151-23)
	Pourrain	Domaine de l'Ocrerie	Activité existante	Chambre d'hôtes salle de conférence / art plastique et hébergement	NL1	1957	100	**Non** : zone NP du PLUI (zone non constructible pour des raisons paysagères)	Bosquets protégés (L.151-23)
	Saint-Fargeau	Hôtel des grands chênes	Activité existante	Hôtel	NL2	13146	650	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Non
	Saint-Fargeau	Camping de la Calanque	Activité existante	Camping	NL3	66523	1000	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	OAP "Base de loisirs"
	Saint-Fargeau	Les Phelisons	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	NL3	89914	1000	Oui zone 1AUpm (zone d'extension urbaine à vocation résidentielle)	Non
	Villeneuve-lès-Genêts	Camping du bois guillaume	Activité existante	Camping	NL3	50991	1000	**Nsp**	Non
Activité culturelle, touristique et sportive existante ou à créer	**Pourrain**	Anciens gisements d'ocre	Activité à créer	Mise en valeur du site /locaux techniques	NL4	11989	25	**Non** : zone NP du PLUI (zone non constructible pour des raisons paysagères)	Bosquets protégés (L.151-23)
		Domaine de l'Ocrerie	Activité existante	Local technique lié à de l'hébergement insolite	NL4	12428	25	**Non** : zone NP du PLUI (zone non constructible pour des raisons paysagères)	Bosquets protégés (L.151-23)
	Mézilles	ChronoVert	Activité existante	Terrain de moto-cross	NL4	174475	25	**Oui** : zone Nl du PLU (constructions et installations nécessaires aux activités de loisirs autorisées)	Non
	Parly	La Métairie Bruyère	Activité existante	Centre d'art	NL5	13639	200	**Oui** : zone UC1 du PLUi (habitations et annexes, constructions à destination d'activités économiques (commerces, artisanat, bureaux, services) et hébergements de loisirs (gîtes, chambre d'hôtes…) autorisés sous conditions	Non
	Toucy	Les Monins	Activité existante	Salle d'exposition	NL5	10440	200	Oui : zone Nt du PLUi du toucycois (activité culturelle, hébergement touristique, habitations légères de loisirs)	Non
	Saint-Fargeau	Base de loisirs du Bourdon	Activité à créer	Services / loisirs / tourisme	NL6	11219	650	**Oui** : zone Nla du PLU (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	OAP "Base de loisirs"
						4862	650		
	Toucy	Pyramide du Loup	Activité existante	Site touristique / Musée	NL7	32698	1000	STECAL **en partie** dans la zone Nt du PLUi (constructions et installations liées aux activités touristiques ou de loisirs autorisées)	Bosquet protégé (L.151-23)
Parc animalier et de loisirs	**Champignelles**	Les Madoires	Activité à créer	Bâtiments et locaux annexes liés au parc animalier	NL8	8965	650	**Nsp**	Non
	Villeneuve-lès-Genêts	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier / accrobranche	NL9	32974	1000	**Nsp**	Non
	Surface totale des STECAL en zone N (m²)					**623959**	**8675**		
	Surface totale des STECAL en zone N (ha)					**62,4**	**0,9**		
	Surface total des STECAL en zone A créer (m²)					**159923**	**3975**		
	Surface total des STECAL en zone A créée (ha)					*16*	*0,4*		

4.2.1. Bilan de la consommation foncière projetée du PLUi

Au regard des tendances passées, le PLUi Cœur de Puisaye répond à l'objectif de modération de la consommation foncière. En effet, sur un pas de temps de 13 ans, on note une réduction de la consommation de l'espace de près de 120 ha.

	Surfaces artificialisées entre 2002 et 2015 (13 ans)		Surfaces artificialisées dans le PLUi (en ha) entre 2016-2035 (19 ans)						Projection de la surface artificialisées du Cœur de Puisaye sur 13 ans	Réduction de la consommation (en ha)	
	Surface en ha	Rythme artificialisation /an	Surface mobilisable en zone U /UY	Rythme artificialisation /an	Surface mobilisable en zone 1AUA/ 2AUA /1AUY/UE (projets)	Rythme artificialisation /an	TOTAL (U-AU-UE)	TOTAL Rythme artificialisation projetté /an (en ha)	TOTAL (U-AU)	sur 13 ans	sur 19 ans
Habitat	**118,9**	**9**	54,3	3	50,0	2,6	104	**5,5**	71	**-48**	**-69**
Economie	**110**	**8**	12,3	1	23,8	1,3	36	**1,9**	25	**-85**	**-125**
Equipements	**8**	**0,6**			28,7	1,5	29	**1,5**	20	**12**	**17**
TOTAL	236,9		67		103		169		116	-121	-177

4.3. *Une cohérence entre le scénario démographique projeté et la production en logements estimée*

Dans sa traduction réglementaire, le PLUi Cœur de Puisaye, répond également aux objectifs démographiques, qu'il s'est fixé dans le PADD et notamment un besoin de construction neuve évalué à **1697 logement d'ici 19 ans**, avec une production en logement estimée entre **1646 et 1787 logements :**

- 145 logements vacants,
- 85 logements (en 2019) à produire dans les lotissements antérieurs au PLUi,
- 687 logements à produire dans les dents creuses (hors OAP et hors lotissement préexistant, selon la densité intermédiaire du SCOT),
- Entre 541 et 639 logements réglementé dans les OAP (1AUA),
- Entre 188 et 231 logts en zone 2AUA.

Les typologies de logements à respecter sont fixées dans les OAP au regard des prescriptions du SCOT. Néanmoins, afin de laisser une marge de manœuvre au PLUi dans sa traduction opérationnelle, les catégories proposées entre la création de logements individuels pur, groupé, collectif ou en résidence sont regroupés en fonction de la nature de l'îlot urbain à aménager. En cohérence avec le PDH de l'Yonne, des objectifs de production de logements aidés sont également définis dans les OAP.

Dans certaines communes, comme à Bléneau ou Pourrain, la densité urbaine et la typologie des logements à produire a été généralement pensée à l'échelle des secteurs de développement du bourg ciblés dans les OAP. Elle a parfois considéré les projets d'aménagement antérieurs au PLUi (lotissement préexistant).

Exemple de traduction réglementaire des objectifs de production en logement en lien avec leur typologie :

Bléneau

Dans le cadre du SCOT de la Puisaye Forterre et du PADD du PLUi Cœur de Puisaye, la commune de Bléneau est considérée comme un **pôle de proximité**. A ce titre, les projets d'aménagement urbains identifiés dans le bourg doivent respecter la densité urbaine imposée par le SCOT de la Puisaye Forterre soit une densité de **15 à 18 logements à l'hectare**. Ainsi, en ouvrant à l'urbanisation **deux zones 1AUA d'une surface totale de 2,87 ha**[1], la commune doit produire d'ici 2035 entre **43 et 52 logements**.

Selon le SCOT, cette production en logement totale peut être répartie à l'échelle de la commune et doit comporter environ 50% de logements individuels purs, 30% de logements individuels groupés, 10% de logements collectifs, et 10% logements en résidence (cf. tableau de répartition ci-dessous).

Enfin, pour répondre aux objectifs de production en logements aidés fixés par le PADD, l'opération devra également accueillir **entre 20 et 25 logements aidés**.

Typologie de logement	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence
% de répartition de la production en logement fixée par le SCOT	50%	30 %	10%	10 %
Nombre de logement à produire à l'échelle des zones 1 AUA de la commune	**Entre 21 et 26 logements.**	**Entre 13 et 16 logements.**	**Entre 4 et 5 logements.**	**Entre 4 et 5 logements.**

Tableau de répartition des logements à produire par typologie (SCOT de la Puisaye Forterre).

La faible densité urbaine du lotissement Saint-Roche en cours d'aménagement (lancement d'une troisième tranche de travaux - permis d'aménager en cours d'élaboration) oblige à reporter les logements manquants sur le secteur de la Rigole, et à relever la densité urbaine de ce dernier secteur (cf. Tableau de répartition des logements par zone 1 AUA ci-dessous). En raison du projet d'aménagement d'une résidence séniors sur le secteur d'extension de la zone d'équipement au Nord des Cailloterie, les zones 1AUA n'affichent aucun objectif de production de logements seniors en résidence.

Répartition de la production en logement par zones 1AUA et typologie de logements	Individuel pur	Individuel groupé	Collectif	En résidence	TOTAL
OAP « Les Cailloteries » *> 1,23 ha*	11 logements	-	-	-	11 logements (soit 9 logts / ha)
OAP « Rigole » *> 1,64 ha*	10 logements	13 logements	9 logements	-	32 logements (soit 19,5 logts / ha)
TOTAL	**21 logements.**	**13 logements**	**9 logements.**	**0 logements -**	**43 logements**

Tableau de répartition des logements à produire dans le cadre du PLUi par zones 1AUA et par typologie.

[1] Cette surface cumule la zone de la Cailloterie de 1,23 ha, et de la Rigole de 1,64 ha.

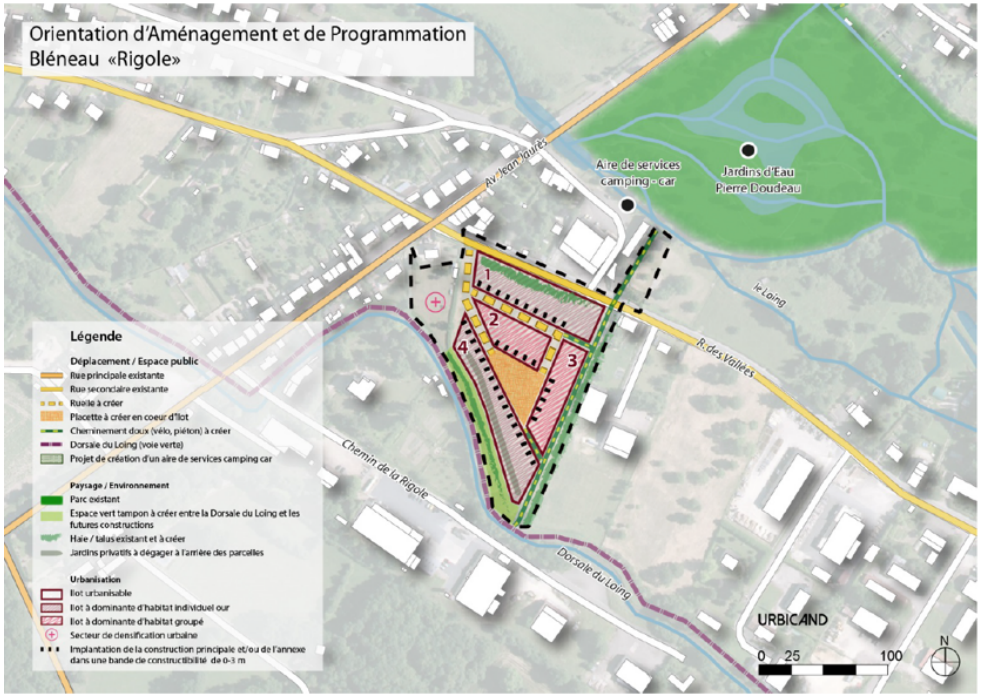


Tableau de synthèse des objectifs de production en logement par communes et niveau de polarité :

Niveau de polarité	Communes	Objectifs en logements supplémentaires 2035		Remise sur le marché logement vacants		Nbre de logts dans les lots viabilisés en attente		Nbre de logts en zone U (hors lots viabilisé et OAP) densité intermédiaire du SCOT		Nbre de logements attendus dans les OAP (zones 1AUA - U) (densité intermédiaire du SCOT)		Nbre de logements attendus dans les OAP (zones 1AUA - U) (densité optimisée du SCOT)		Nbre de logts en 2 AUA (densité intermédiaire du SCOT)		Nbre de logts en 2 AUA (densité optimisée du SCOT)		TOTAL Nbre de logts minimale		TOTAL Nbre de logts maximal	
Pôle d'appui	Toucy	356	**356**	50	50	18	18	113	113	71	71	87	87	96	96	118	118	348	**348**	386	**386**
Pôle de proximité	Bléneau	99	**561**	15	55	5	18	36	173	43	270	43	298		24		29	99	**540**	99	**573**
	Champignelles	107		20		13		13		47		57						93		103	
	Pourrain	141						49		55		71		24,3		29,16		128		149	
	Saint-Fargeau	214		20				75		125		127						220		222	
Autres communes	Beauvoir	29	**780**		40		49	16	401	4	200	5	254	5	67	6	84	25	**757**	27	**828**
	Champcevrais	26		2		8		14										24		24	
	Diges	93						38		49		61						87		99	
	Dracy	23						14										14		14	
	Égleny	36		5				39										44		44	
	Fontaines	37		1				12						27		33		40		46	
	Lalande	12						11										11		11	
	Lavau	43				13		18		3		5						34		36	
	Leugny	38		3				14		12		15						29		32	
	Mézilles	60		2				34		14		18						50		54	
	Moulins-sur-Ouanne	24		1				13		7		9						21		23	
	Parly	71		5				45		9		12						59		62	
	Rogny-les-Sept-Écluses	84		15		13		35		15		19		17		21		95		103	
	Ronchères	11				3		1		5		7						9		11	
	Saint-Martin-des-Champs	28		1		8		6		8		11						23		26	
	Saint-Privé	54						31		17		21		10		13		58		65	
	Tannerre-en-Puisaye	30						27						9		11		36		38	
	Villeneuve-les-Genêts	31						14		23		29						37		43	
	Villiers-Saint-Benoît	50		5		4		19		34		42						62		70	
TOTAL		1697		145		85		687		541		639		188		231		1646		1787	

5. Justification des choix de développement résidentiel par commune

5.1. Beauvoir

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

Depuis plusieurs années, le développement urbain sur la commune de Beauvoir a été caractérisé par une tendance à l'extension des hameaux le long de la RD 278. Ce développement urbain en crête de coteau a un impact sur le paysage, du fait de covisibilités notamment avec les communes d'Egleny et Pourrain.

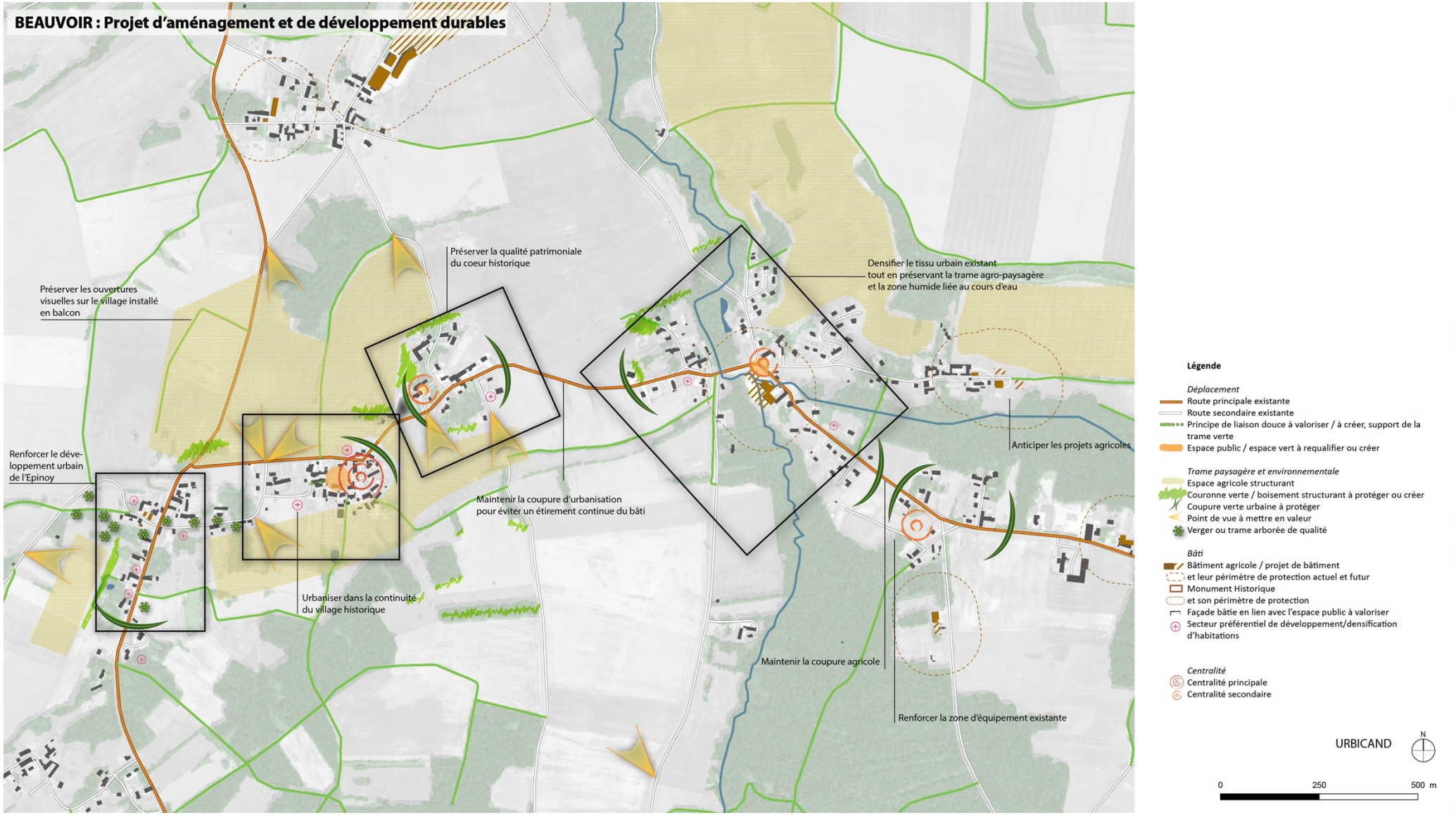
Afin de préserver la qualité paysagère de la commune et de conserver la lisibilité du tissu urbain de Beauvoir, la municipalité a fait le choix de prioriser le développement urbain au sein de l'enveloppe urbaine, en préservant les coupures d'urbanisation existantes entre les noyaux bâtis anciens et les nombreux cônes de vue d'intérêt. Ce choix se concrétise par le report de l'ensemble des zones agricoles protégées (zone AP) du PLUi du Toucycois, et l'inscription de nouvelles, notamment sur le coteau au nord-est du Moulin de Vaux, sensible sur le plan paysager. Dans cette logique, plusieurs tènements fonciers inscrits en U au PLUi du Toucycois et situés à flanc de coteau, entre le lotissement des Sablons et La Pelle de la Cité, ont ainsi été intégrés aux zones AP et UJ. Toujours en cohérence avec ce choix, les bosquets, les vergers et les arrières de jardins marquant des coupures d'urbanisation ont été intégrées à la zone UJ ou protégés au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Sur le plan environnemental, les prairies en lisière du Tholon et sur le secteur de l'Etang ont été conservées en zone N et A, avec une protection élargie par le classement d'arrières de jardins en UJ le long de la route d'Auxerre.

Ainsi, le choix des élus se manifeste par le reclassement de plusieurs tènements inscrits en zone U dans le PLUi du Toucycois en zone A, AP, N et UJ.

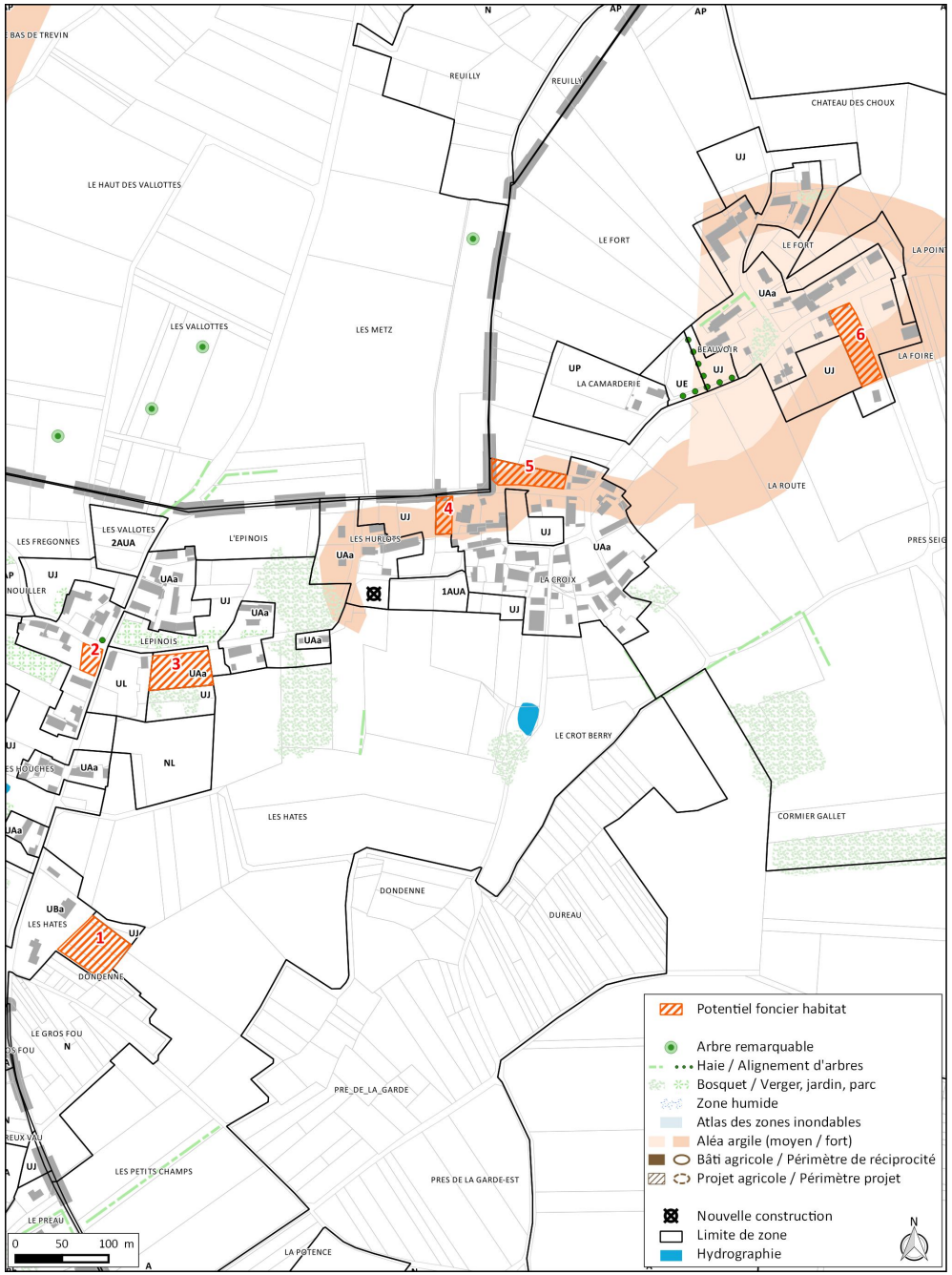
Il a également été décidé de recentrer la production de logements sur le hameau de La Croix, qui constitue la centralité historique de la commune (l'école et la mairie). Ce choix s'exprime par le maintien d'une zone 1AU au sud du hameau dont les principes d'aménagement ont été retravaillés avec les élus par le biais de l'OAP « Les Hurlots ». Une zone 2AU à l'Epinois, identifié dans le PLUi du Toucycois a été déclassée du fait de problématiques de réseaux. Le secteur des Vallotes était initialement inscrit en zone urbaine (U) dans le PLUi Toucycois, mais était couvert par un périmètre de réciprocité agricole qui rendait son urbanisation impossible. Avec la disparition de l'activité agricole, ce potentiel est aujourd'hui mobilisable. Néanmoins, du fait de l'absence de réseaux d'assainissement, ce secteur a été ciblé en zone 2AU. Il accueillera des logements à moyen/long terme après équipement de la zone.

Dans une logique de soutien à l'activité agricole existante, les projets de construction à usage agricole au Moulin de Vaux et à la Jacarderie ont été intégrés au zonage par des périmètres de protection de 100 mètres. Les zones urbaines situées dans ces périmètres ont été intégrées à la zone UC, interdisant la construction de nouveaux logements.

En définitive, la commune de Beauvoir a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension (1AUA et 2AUA) de 0,8 ha par rapport au PLUi du Toucycois, s'expliquant par la suppression d'une zone 2AU à l'Epinois.


BEAUVOIR : Projet d'aménagement et de développement durables
Préserver les ouvertures visuelles sur le village installé en balcon
Préserver la qualité patrimoniale du coeur historique
Densifier le tissu urbain existant tout en préservant la trame agro-paysagère et la zone humide liée au cours d'eau
Anticiper les projets agricoles
Renforcer le développement urbain de l'Epinoy
Maintenir la coupure d'urbanisation pour éviter un étirement continue du bâti
Urbaniser dans la continuité du village historique
Maintenir la coupure agricole
Renforcer la zone d'équipement existante
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



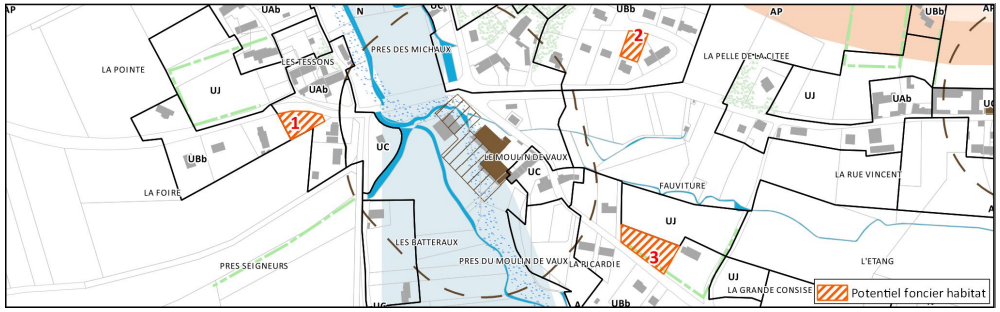
Secteur « Bourg, Epinois, Fort »

L'ensemble des tènements retenus sont des prairies fauchées ou pâturées résiduelles dans la continuité urbaine du secteur, présentant un intérêt limité pour la biodiversité. Le choix de ces îlots sur le secteur s'est fait de manière itérative, mais également en lien avec le zonage du PLUi du Toucycois.

Trois parcelles sont considérées en situation d'extension (n°1, 3 et 5), mais s'inscrivent en réalité le long de la trame viaire principale et viennent densifier un village-rue, sans poursuivre l'étirement le long des voies. Trois parcelles potentiellement constructibles ont été repérées dans l'enveloppe urbaine (n°2, 4 et 6).

Les îlots 4, 5 et 6 ont été maintenus constructibles malgré la présence d'un aléa fort de retrait-gonflement des argiles sur une partie de la parcelle car les constructions pourront s'implanter dans les secteurs non soumis au risque. De plus, ces îlots se situent à proximité du centre-bourg.

Secteur « Tessons, Donjon »



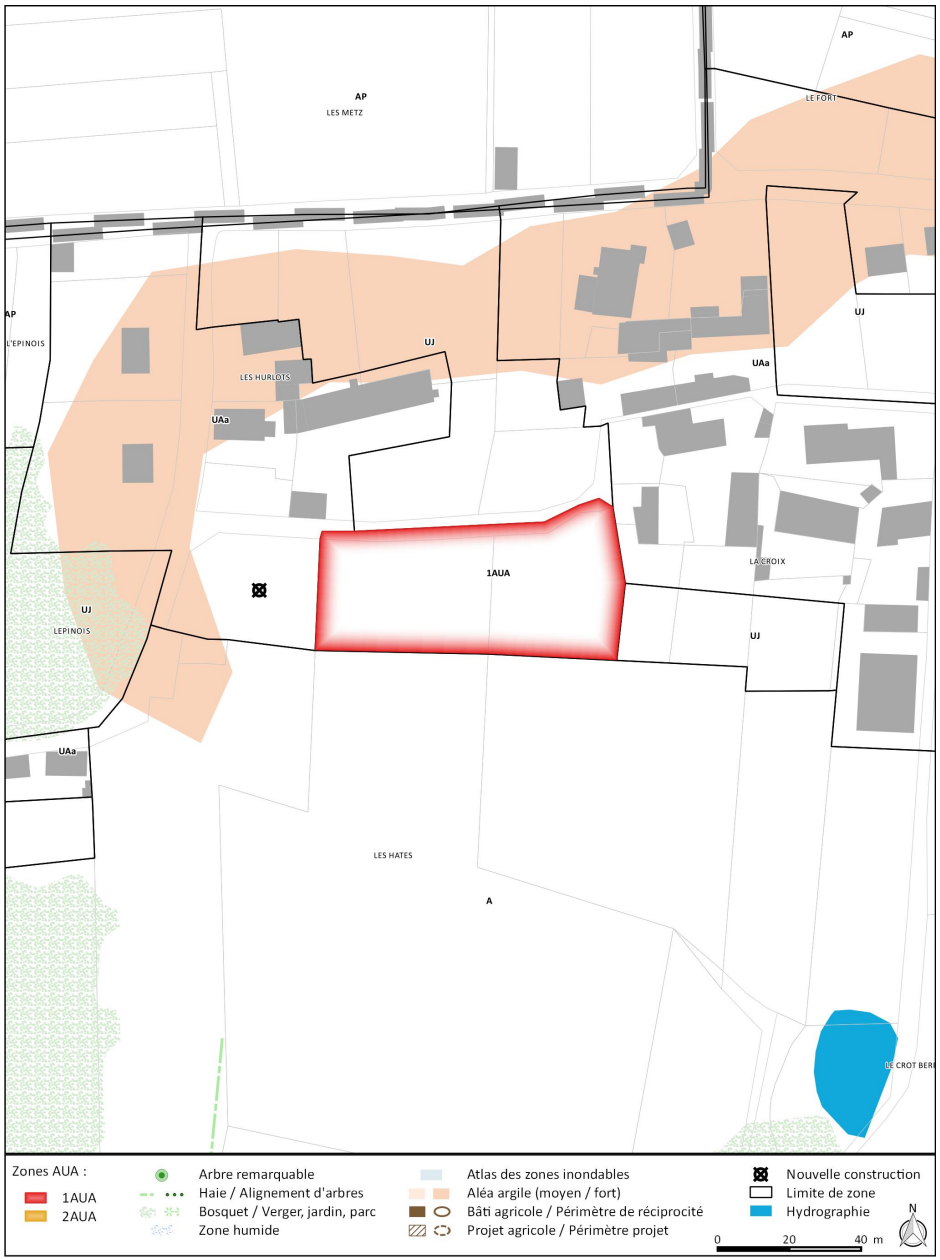
Trois parcelles sont considérées en situation de densification (n°1, 2 et 3).

La parcelle n°1 se situe à l'interface entre le noyau ancien du hameau des Tessons et deux amorces pavillonnaires situées au sud de ce noyau, se diffusant le long de la RD 278 et le long de la route des Moulins. La parcelle, une prairie fauchée en angle sans fonction agricole, se situe donc au sein de l'enveloppe urbaine existante et présente un intérêt limité pour la biodiversité.

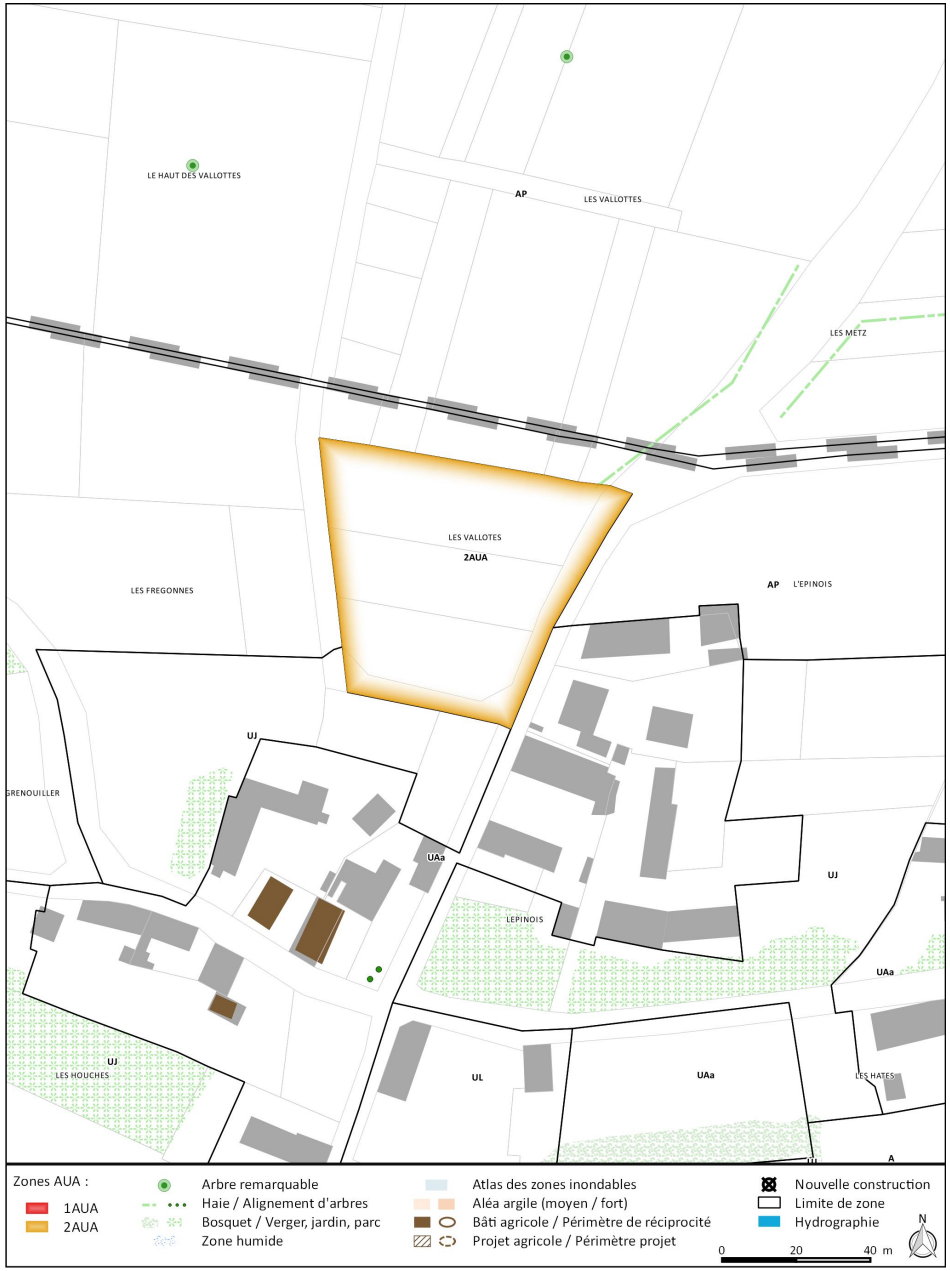
La parcelle n°2 est un fond de jardin identifié au sein du lotissement des Sablons. Le parcellaire montre toutefois que la parcelle constituait un lot à bâtir. L'accès à la construction existante au sud s'effectuant depuis la rue Vincent, la densification de cette dent creuse est ainsi réalisable avec la pratique d'un accès au Nord.

La parcelle n°3 se situe en bordure de la RD4, dans la continuité d'un tissu pavillonnaire diffus. La délimitation de la dent creuse permet de reconstituer un front bâti, afin de marquer l'entrée de ville, mais permet de préserver une frange naturelle en lisière du Tholon et des boisements qui l'accompagnent.

Zone d'extension 1AUA « Les Hurlots »



Le secteur d'extension urbaine « Les Hurlots » est situé dans la continuité de la trame urbaine historique du village, à moins de 200 m de la mairie-école et à l'interface entre le cœur du village et le hameau de la Croix. Il est desservi par la route des Hurlots et l'impasse des ruelles. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif passent à proximité de l'ensemble de la zone.

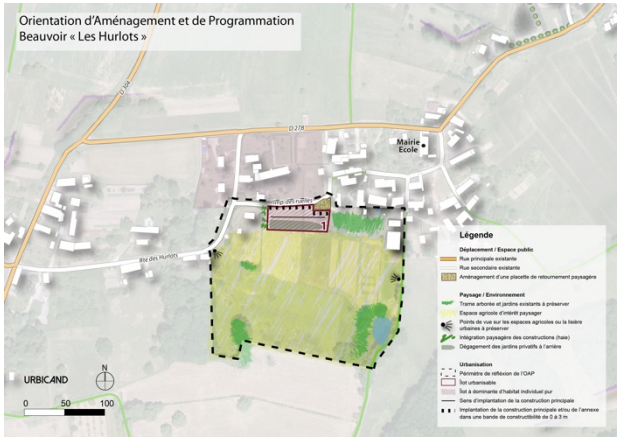


Déjà identifiée au précédent PLUi (PLUi du Toucycois) en 1AU, la superficie (de 0,31 ha) a été réduite afin de protéger la trame de jardin située à l'est.

Le développement de l'urbanisation dans un cadre paysager de qualité, mais sensible, a motivé la définition d'une OAP. Ainsi, dans l'idée de préserver les qualités paysagères du vallon bocager situé en contrebas et d'urbaniser dans la continuité de la trame urbaine et paysagère existante, le secteur d'extension urbaine privilégie une urbanisation linéaire le long de l'impasse, en préservant la qualité de la vue et la porosité des espaces bâtis par un traitement particulier des clôtures. Les éléments végétaux présents (haies, bosquets, zone humide) ainsi que les cônes de vue sur le vallon sont intégrés et protégés.

Toute urbanisation en profondeur (sur un second rideau) risquerait d'impacter la qualité de la frange urbaine du village. Ceci explique pourquoi l'OAP impose une implantation des constructions sur rue (bande de 0 à 3 m) et le dégagement des jardins à l'arrière (frange sud). Cette mesure permet également de respecter l'implantation des constructions existantes.

De cette manière, l'OAP « Les Hurlots » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « structurer et qualifier les abords des centres bourgs et villageois », de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage » et enfin de « valorisation-restauration des qualités paysagères villageoises ».



Zone d'extension 2AUA « Les Vallottes »

Le secteur d'extension urbaine « Les Vallotes », d'une superficie de **0,43 ha,** est situé en extension du hameau « L'Epinoy ».

Le site est desservi par la route de l'Epinoy et ceinturé par une voie de desserte secondaire. Il s'agit de prairies de fauche sans sensibilité écologique particulière. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont situés à proximité de l'ensemble de la zone.

Cette zone était déjà identifiée au précédent PLUi (PLUi du Toucycois) en tant que dent creuse. Du fait de sa superficie et de sa situation en extension de la tâche urbaine, le tènement a été aggloméré à la zone 2AUA. En effet, le comblement des dents creuses et l'urbanisation de la zone 1AUA « Les Hurlots » étant des objectifs prioritaires pour la commune de Beauvoir, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi.

Bilan

9 tènements ont été identifiés sur la commune de Beauvoir au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,32 hectares mobilisables.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit de la zone 1AUA des « Hurlots », encadrée par une OAP, et une zone 2AUA sur le secteur des Vallotes, dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à plus long terme. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 4 à 5 logements individuels purs ou groupés parmi les 29 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification), ainsi qu'au sein de la zone 2AUA à plus long terme

Synthèse

- Zones 1AUA « Les Hurlots» et « Rigole » : 0,31 ha, soit 4 à 5 logements attendus,
- Zone 2AUA « Les Vallotes » : 0,43 ha soit 5 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 1,3 ha, soit 16 logements attendus :

A l'échelle de la commune de Beauvoir, 25 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.2. Bléneau

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Bléneau est constituée d'un bourg et de 3 hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le bourg de Bléneau est historiquement installé à proximité du Loing autour d'un château et de l'église. Une première couronne d'urbanisation sous la forme de faubourgs s'est constituée le long des principaux axes de communication (D90 et D22) autour du centre historique et sur le versant Ouest du Loing. Une deuxième couronne d'urbanisation, plus récente s'est ensuite constituée au Nord de la ville sur le coteau et à l'Ouest le long des faubourgs situés sur la D22 et la D90. Le développement du bourg est contraint par la présence du Loing et de sa vallée humide. Seuls deux accès permettent de franchir la prairie humide du Loing. Ainsi, malgré la présence d'un parc public (Jardin d'eau), le centre historique et la partie Sud de la ville sont déconnectés de cet espace public central. De la même manière, les équipements sont concentrés au Nord de la ville, avec une connexion difficile depuis le centre-bourg.

Pour répondre à ces enjeux, le projet résidentiel de la commune est ciblé sur deux secteurs stratégiques à l'échelle de la commune.

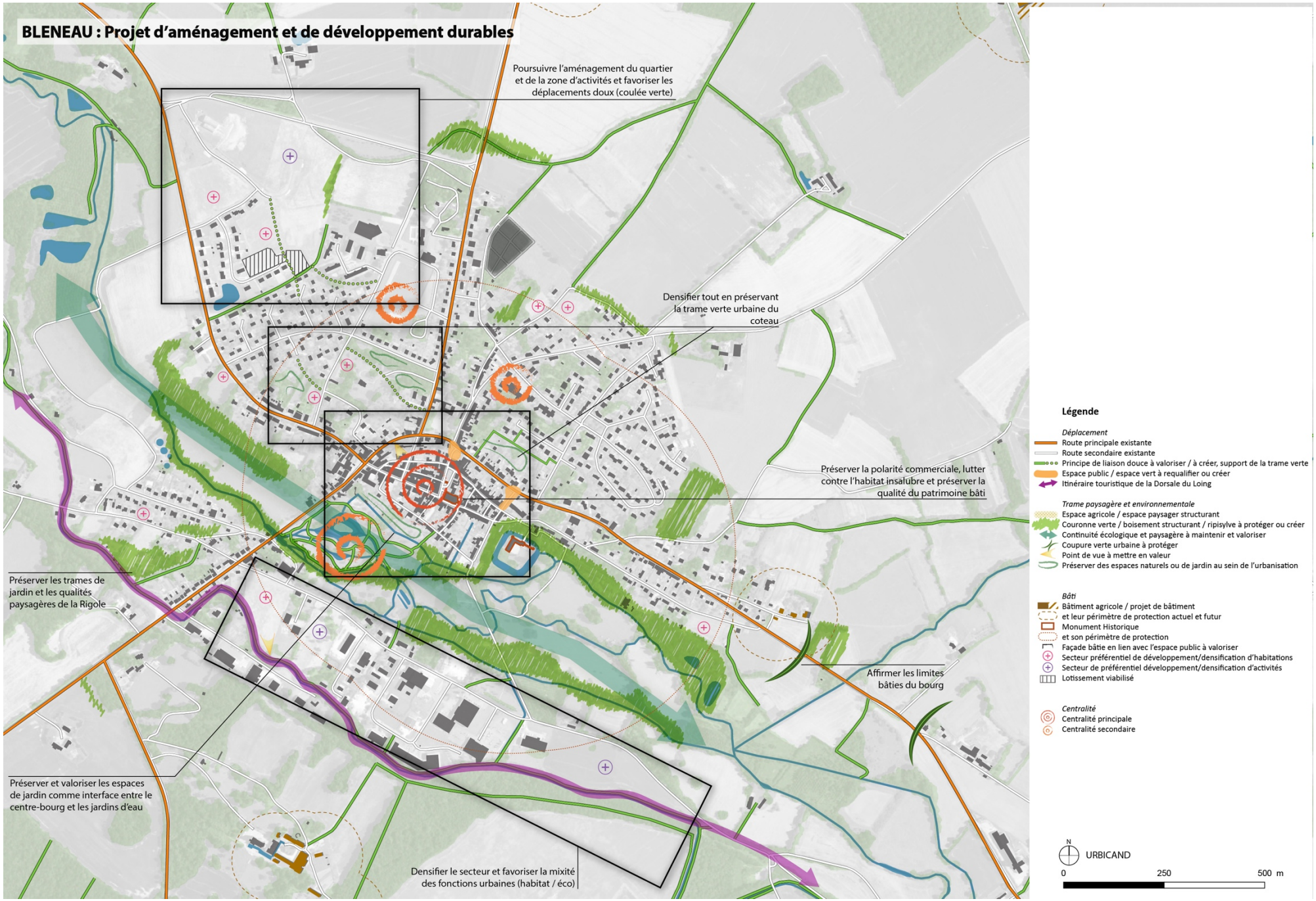
Le lotissement Sainte Roche situé sur le secteur des Cailloteries a fait l'objet d'un permis d'aménager, antérieurement à la procédure de PLUi. Ainsi, la commune souhaite poursuivre son aménagement et engager une dernière tranche de travaux. Pour cette raison, une zone 1AUA a été ciblée sur le secteur des Cailloteries. Son urbanisation est encadrée par l'OAP « Les Cailloteries », permettant d'intégrer le projet dans une réflexion d'ensemble, en lien avec un projet de résidences séniors au nord, l'aménagement de la zone d'activités des Cailloteries. Une coulée verte inscrite en NL sur le plan de zonage permettra la mobilité piétonne entre ces différents sites et le quartier résidentiel du Champ du Château, au sud.

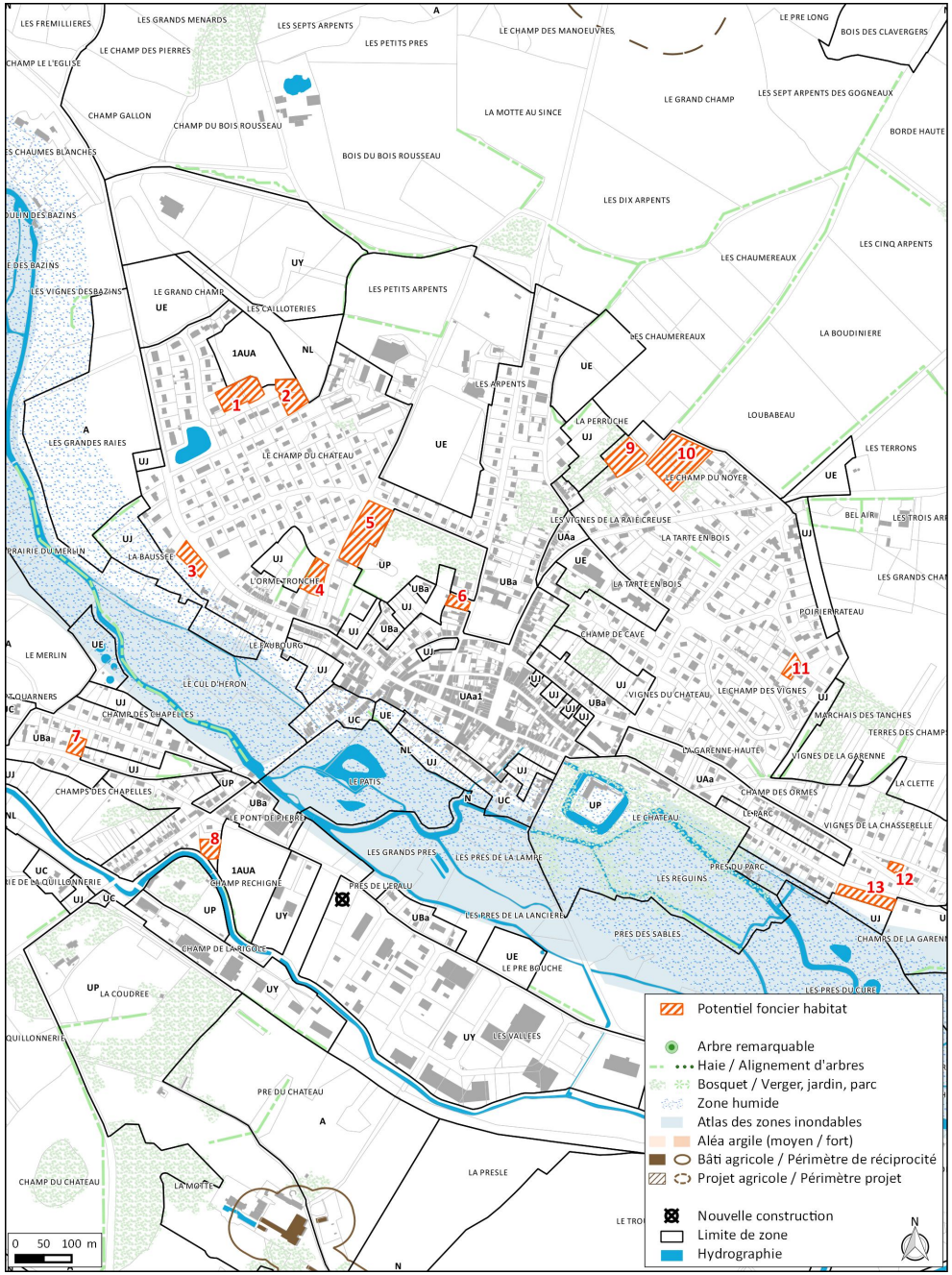
Le deuxième secteur de développement sur la commune se situe entre le faubourg le long de l'avenue Jean Jaurès, la rigole de Saint-Privé et la rue des Vallées. L'urbanisation de cette zone 1AUA, sous forme de greffe urbaine, est encadrée par l'OAP « Rigole », permettant de recomposer le tissu urbain sur le secteur, et organiser la mobilité vers le centre bourg.

Le reste du développement résidentiel est ciblé dans les dents creuses repérées en première couronne du bourg. Néanmoins, une attention forte a été portée par les élus sur la préservation de la qualité paysagère du bourg et de ses franges, en lien avec le passage de la vallée du Loing. Plusieurs fonds de jardins et vergers situés au sein du tissu urbain ont ainsi été protégés par un classement en zone UJ. Les parcs liés aux maisons bourgeoises et au château ont été inscrits en zone UP, afin d'éviter une division parcellaire ainsi qu'une densification non souhaitée. Enfin, un certain nombre de bosquets et de haies ont également été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

En matière de développement économique, les élus ont souhaité poursuivre l'aménagement de la zone d'activités des Vallées en ciblant une zone à urbaniser à vocation économique sur sa partie Est. Cette zone 1AUY fait l'objet d'une OAP « ZA Les Vallées », notamment pour assurer l'intégration paysagère de la zone.

Par ailleurs, la commune de Bléneau s'insère dans le projet touristique de la « Dorsale du Loing », visant la réalisation d'une voie verte entre Rogny-les-Sept-Ecluses et Saint-Fargeau. Une OAP paysagère « traversée de Bléneau» a été réalisée à l'échelle de la commune, pour permettre d'orienter les visiteurs vers les points d'attraits du bourg.


BLENEAU : Projet d'aménagement et de développement durables
Poursuivre l'aménagement du quartier et de la zone d'activités et favoriser les déplacements doux (coulée verte)
Densifier tout en préservant la trame verte urbaine du coteau
Préserver la polarité commerciale, lutter contre l'habitat insalubre et préserver la qualité du patrimoine bâti
Préserver les trames de jardin et les qualités paysagères de la Rigole
Affirmer les limites bâties du bourg
Préserver et valoriser les espaces de jardin comme interface entre le centre-bourg et les jardins d'eau
Densifier le secteur et favoriser la mixité des fonctions urbaines (habitat / éco)
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Itinéraire touristique de la Dorsale du Loing
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole / espace paysager structurant
Couronne verte / boisement structurant / ripisylve à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
N
URBICAND
0
250
500 m



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Les parcelles en foncier nu et hors zone de sensibilité écologique (ZNIEFF, zones humides et zones inondables) ont été privilégiées.

Les 9 îlots en densification repérés (n°3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 et 12) sont ainsi des parcelles en foncier nu situées en tissu pavillonnaire de la 1ère couronne de Bléneau. Certains de ces îlots (n°4, 5, 8 et 9) présentent des éléments agro-naturels intéressants pour la faune locale (haies, bosquets) qui ont été protégés afin de permettre le développement de l'urbanisation sans incidence.

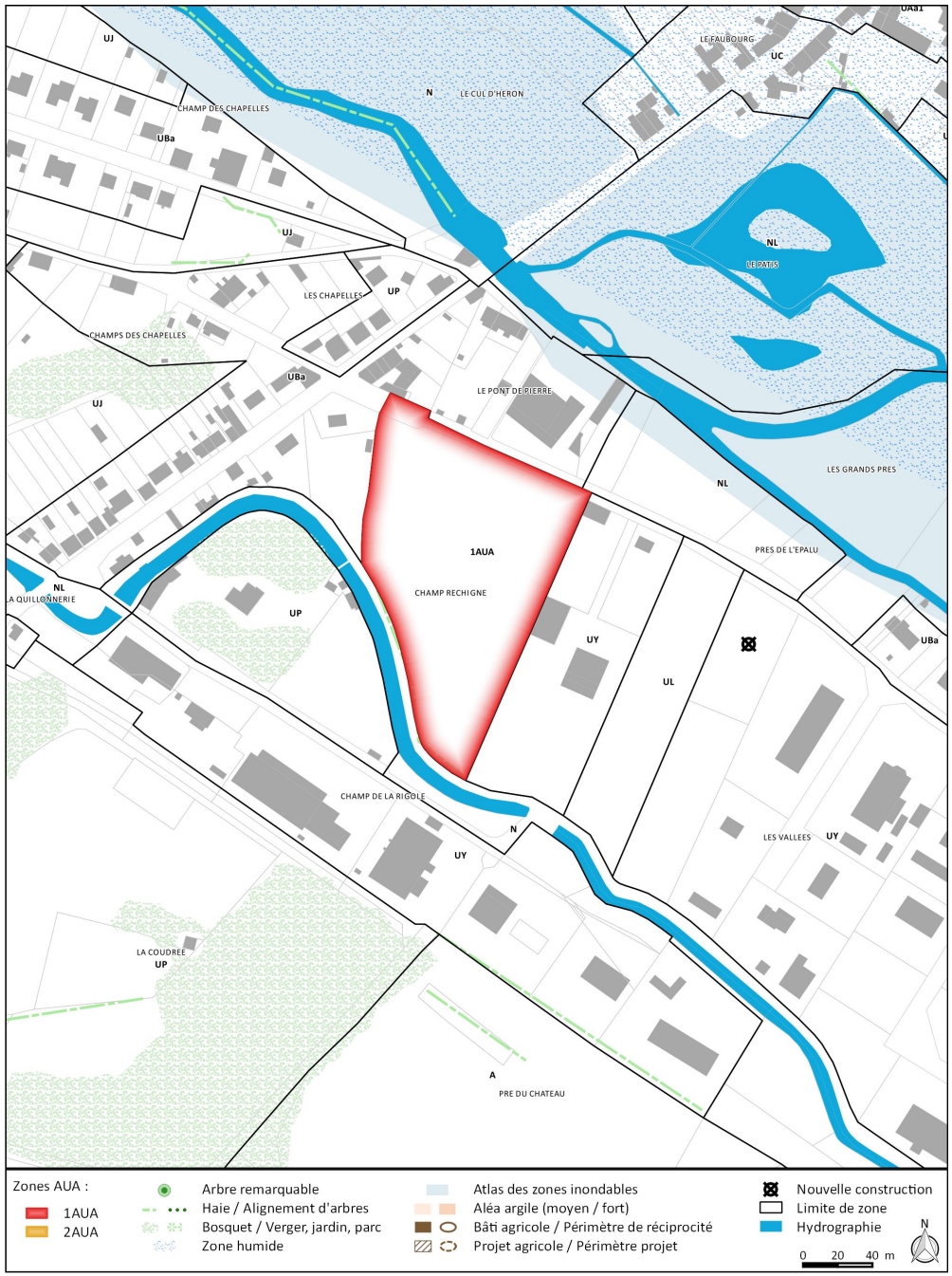
L'îlot n°8 se situe en limite de la zone d'extension « Rigole ». Il s'agit d'un fond de jardin, ne profitant d'aucun accès pour qu'une division parcellaire soit envisagée. La parcelle est intégrée à l'OAP « Rigole ». Cette parcelle peut être aménagée par la création d'une voie de desserte en bordure de la parcelle.

Les trois îlots en extension (1, 2 et 10) se situent en limite de la tâche urbaine.

L'îlot n° 10 est une prairie fauchée s'inscrivant dans la trame pavillonnaire du lotissement, dont le bouclage viaire est assuré par la rue de l'étang. La dent creuse ne souffre donc d'aucun problème d'accessibilité. Le bosquet présent sur cet îlot est protégé au titre de l'article L151-23.

Les îlots n°11 et 12 sont situés dans le périmètre de protection éloigné d'un captage d'eau potable. Ils ont été maintenus urbanisables car ils s'inscrivent parfaitement dans le tissu déjà urbanisé. De plus, le règlement oblige le raccordement au réseau d'assainissement collectif afin de prévenir des risques de pollutions.

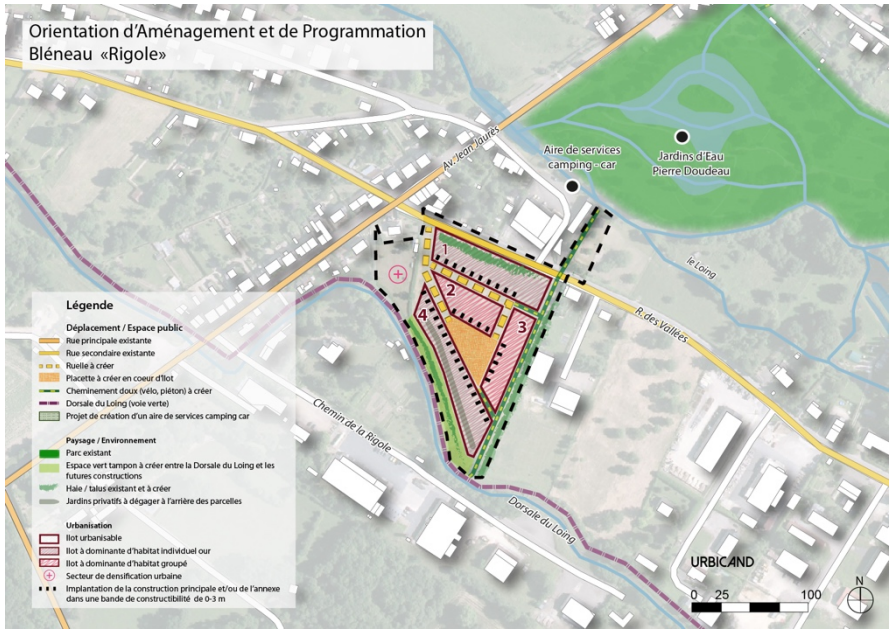
Les îlots n° 1 et 2 sont deux lots viabilisés appartenant au lotissement des Cailloteries, et font partie de la 2e tranche d'urbanisation du quartier. Les deux lots se situent en bordure de la zone 1AUA « Les Cailloteries » qui constituera la 3e tranche d'urbanisation du lotissement.



Zone d'extension 1AUA « Rigole»

Le secteur d'extension urbaine « Rigole », d'une superficie de 1,64 hectares est situé sur le versant Sud de la Vallée du Loing. Il s'agit d'une prairie sans usage agricole dont la sensibilité écologique repose sur la haie qui borde le cours d'eau et qui est protégée dans le PLUi. Le site est particulièrement stratégique d'un point de vue résidentiel puisqu'il se situe à proximité du centre bourg, donc des commerces et des services, avec une circulation piétonne possible à travers les jardins d'eau de Bléneau. D'un point de vue touristique, ce secteur est bordé par la rigole de Saint-Privé, destinée à être aménagée à travers le projet de valorisation touristique et paysager de la Vallée du Loing. Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont situés à proximité de l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de la zone est encadrée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Rigole » qui permet d'optimiser la production de logements autour d'une desserte viaire cohérente et de créer des continuités piétonnes entre la Rigole de Saint-Privé, le, jardin d'eau et le bourg de Bléneau. La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : création d'une zone tampon paysagère prenant la forme d'un espace vert d'agrément, plantation d'une

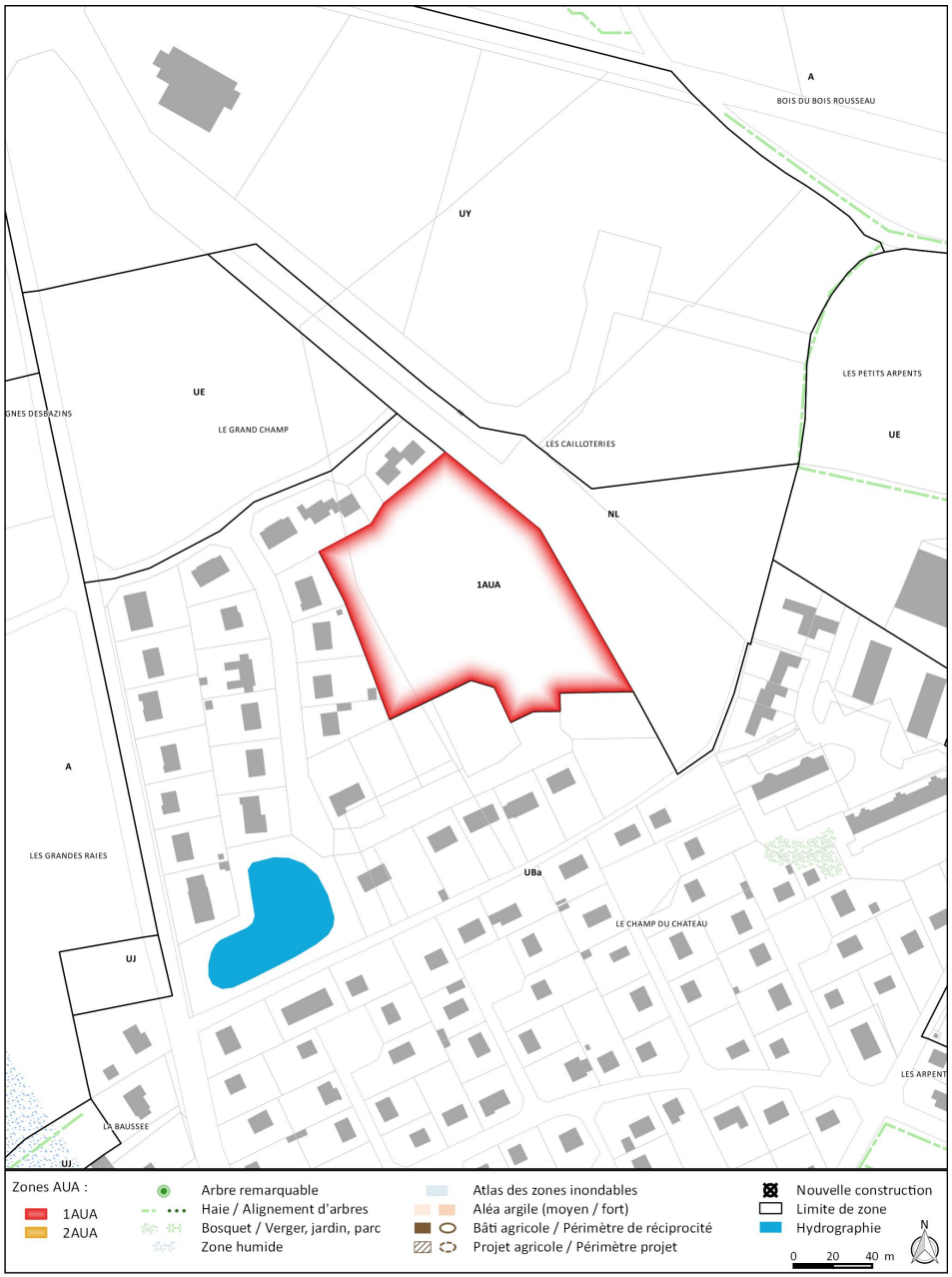


haie mixte en lisière urbaine Est du secteur, préservation du talus et traitement paysager du talus séparant la rue des vallées de la zone d'extension urbaine.

Ainsi, l'OAP « Rigole» s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), soit de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adapter l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », d' « organiser les déplacements alternatifs à l'échelle de la Puisaye » et enfin de «restaurer la qualité du cadre de vie des centres bourgs et villageois ».

Le secteur étant également concerné par une OAP paysagère, les principes fixés par l'OAP Habitat « Rigole » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP Paysagère de la Dorsale du Loing « Traversée de Bléneau ».

Zone d'extension 1AUA « Les Cailloteries»



La zone 1AUA « Les Cailloteries », d'une superficie de 1,23 hectares, est située au Nord de la commune entre une zone d'activités en cours d'aménagement et un quartier résidentiel. Il s'agit d'une prairie sans usage agricole ni sensibilité écologique particulière. Le site est desservi par la RD 90 à l'Ouest, la rue du Grand Champ à l'Est, et la rue des Cailloteries. Il est partiellement occupé par un lotissement en cours de construction (lotissement Saint-Roche) autour de la rue des Cailloteries et la rue de la Roche. Il est bordé à l'Est par un chemin (chemin des Cailloteries), qui le relie aux équipements communaux (gymnase, stade, parc et piscine). Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont situés à proximité de l'ensemble de la zone.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l' Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Cailloteries » qui permet d'optimiser et de diversifier la production de logements, de limiter l'impact visuel et sonore de la RD 90, et d'organiser le nouveau quartier autour d'une coulée verte transversale (NL) connectant les espaces résidentiels, la zone d'équipements existante ou à créer (UE), et la zone d'activités (UY).

L'objectif de préservation de la qualité paysagère du site est largement soutenu par l'aménagement d'une coulée verte en lisière du site. Par ailleurs, une zone tampon paysagère sera aménagée le long de la RD90 afin de limiter l'impact de l'infrastructure routière et de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville.
A noter également un projet d'accueil de maisons séniors, répondant aux objectifs du PADD en matière de mixité sociale.

Ainsi, l'OAP « Les Cailloteries » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », de « poursuivre le développement des services, en particulier aux personnes », d' « organiser les déplacements alternatifs à l'échelle de la Puisaye » et enfin de «restaurer la qualité du cadre de vie des centres bourgs et villageois ».

Bilan

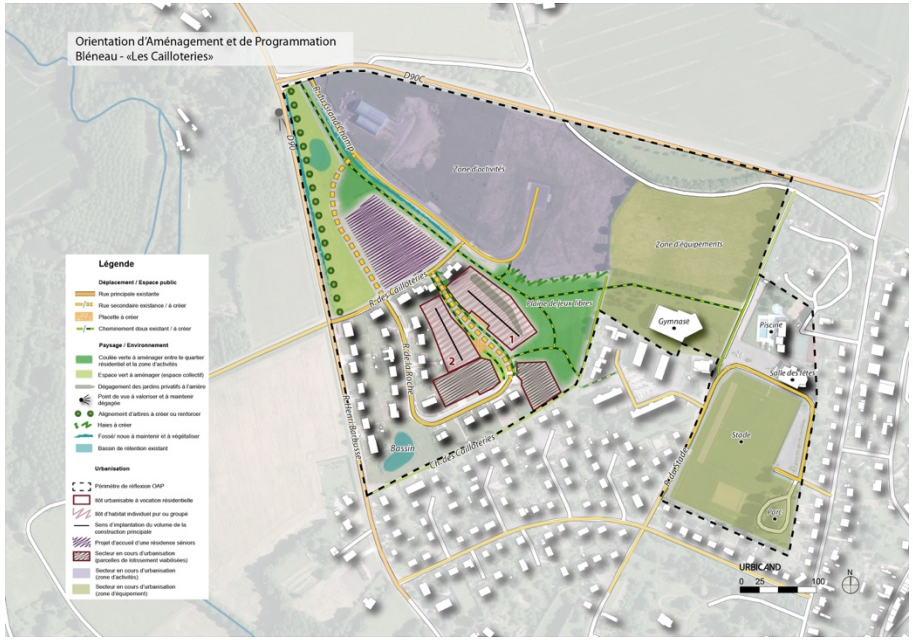
21 tènements sont identifiés sur la commune de Bléneau au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 2,73 ha mobilisable.

Deux zones 1AUA ont également été définies, et leur urbanisation est encadrée par deux OAP. L'OAP « La Cailloteries » encadre la constructibilité de 11 logements individuels, en cohérence avec le permis d'aménager défini sur le secteur. L'OAP « Rigole» encadre la constructibilité de 32 logements individuels purs, groupés et collectifs. La densité renforcée sur le secteur (19,5 logements par hectare) permet de compenser la densité moindre du secteur des Cailloteries, et d'assurer la compatibilité des objectifs de production de logement sur la commune avec les prescriptions du SCOT en la matière. Les deux zones 1AUA totalisent 43 logements parmi les 99 logements définis pour la commune au PADD.

Synthèse

- Zones 1AUA « Les Cailloteries» et « Rigole » : 2,94 ha, soit 43 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 2,87 ha, soit 41 logements attendus :
  - 0,55 ha en lotissement aménagé non rempli, et 5 logements attendus ;
  - 2,32 ha dans les dents creuses, soit 36 logements attendus avec la densité du SCoT (15 log/ha).

A l'échelle de la commune de Bléneau, 99 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.



5.3. Champcevrais

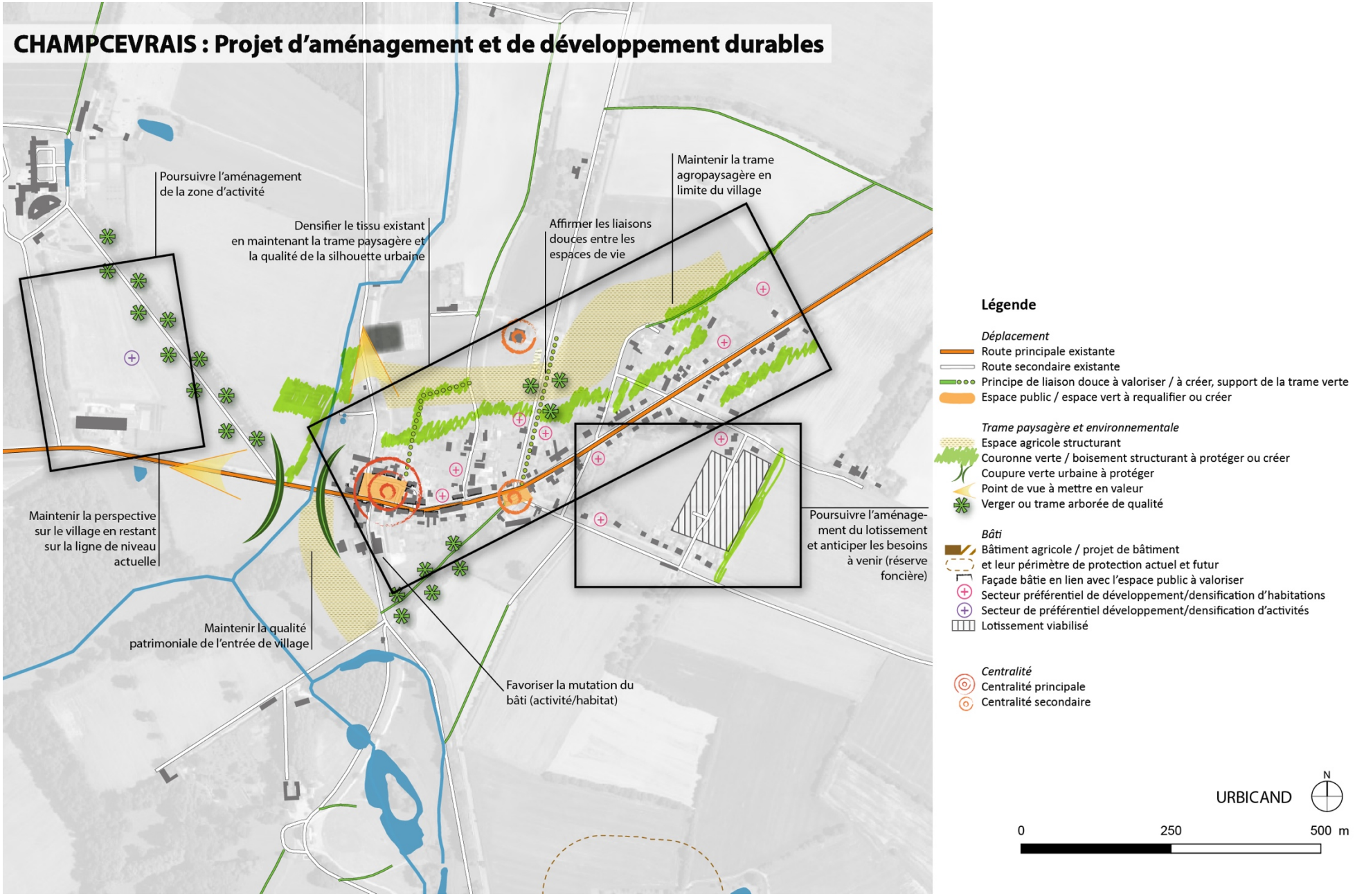
Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

L'urbanisation du village de Champcevrais a été caractérisée par un développement pavillonnaire organisé le long de la RD14. Du fait de l'absence de relief marqué, la silhouette du village est perceptible d'assez loin. La frange nord du village, constituée de haies, de bosquets, de vergers et d'arrières de jardins, participe à l'intégration de cette silhouette dans le paysage. Plus récemment, ce village-rue s'est épaissi du fait de la création d'un lotissement à proximité de la place de la mairie. La première tranche de ce lotissement (8 lots) a été ouverte à l'urbanisation.

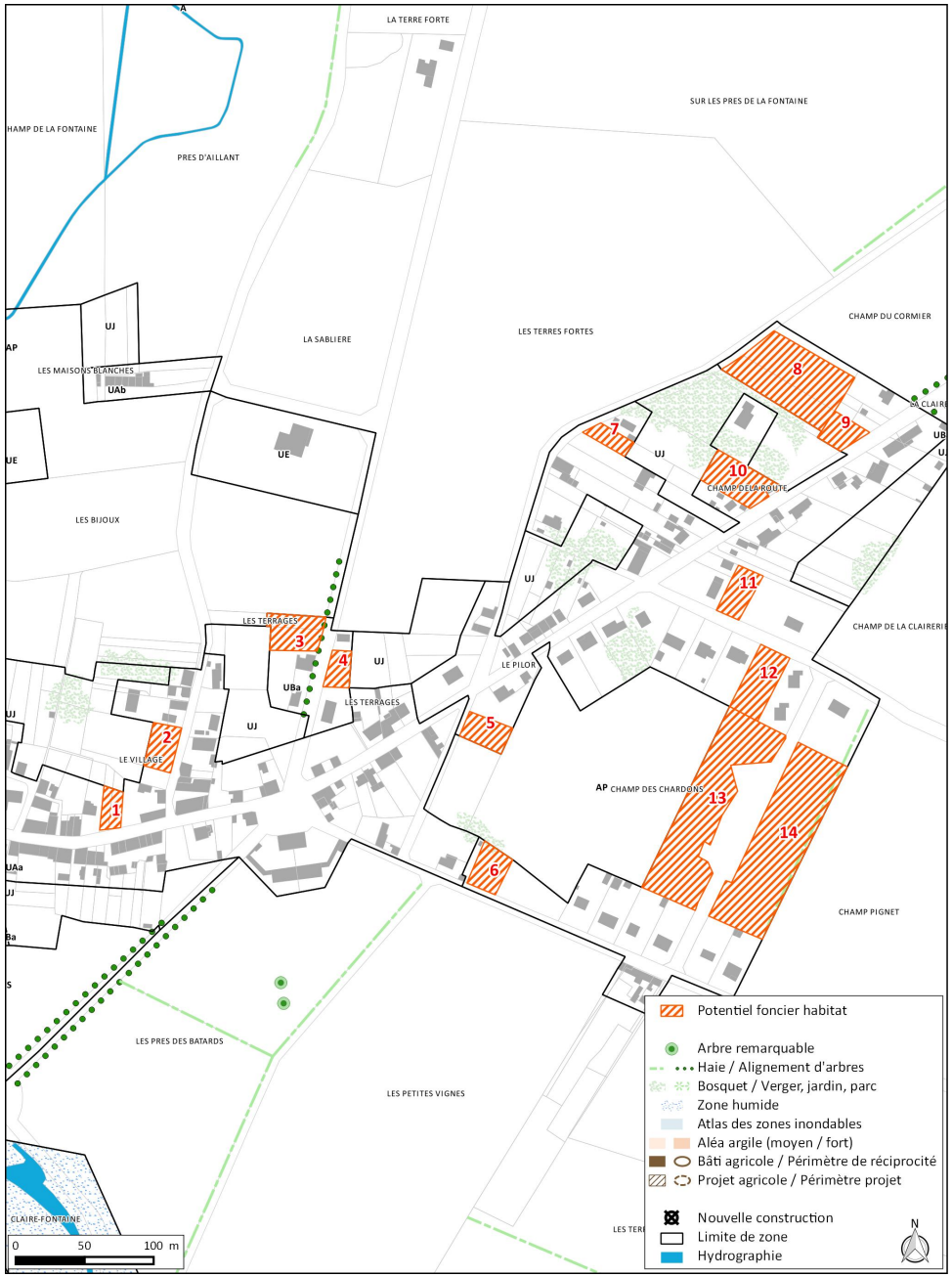
Afin de préserver la qualité paysagère et patrimoniale du village, plusieurs outils de protection ont été mobilisés par les élus. La frange nord du village a été intégrée à la zone UJ, et plusieurs bosquets et alignements d'arbres remarquables ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Dans le même objectif, la prairie humide de l'étang de Prix ainsi que la parcelle agricole au nord du village ont été intégrées aux zones AS et AP. Enfin, les entrées de ville ouest et nord-ouest, ainsi que les éléments de petit patrimoine ont été préservés par l'emploi de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cônes de vue, murs, bâti).

La municipalité a fait le choix d'orienter le développement de l'habitat sur le remplissage de la partie aménagée du lotissement, et sur la mobilisation du potentiel foncier disponible dans l'enveloppe urbaine (tissu pavillonnaire). La partie viabilisée mais non aménagée du lotissement sera urbanisée à long terme. Pour préserver le tènement foncier de l'urbanisation et constituer une réserve foncière, ce secteur a été zoné en zone agricole protégée (AP) en tant que réserve foncière.

Enfin, les emprises foncières constructibles dédiées à la blanchisserie SNBA et au F.A.M du « petit scarabée » ont été élargies afin de permettre le développement de ces deux structures de première importance pour la commune. La superficie retenue pour l'extension de la société SNBA s'explique par l'aménagement des terrains concernés, réalisé antérieurement à la procédure de PLUi.


CHAMPCEVRAIS : Projet d'aménagement et de développement durables
Poursuivre l'aménagement de la zone d'activité
Densifier le tissu existant en maintenant la trame paysagère et la qualité de la silhouette urbaine
Affirmer les liaisons douces entre les espaces de vie
Maintenir la trame agropaysagère en limite du village
Maintenir la perspective sur le village en restant sur la ligne de niveau actuelle
Maintenir la qualité patrimoniale de l'entrée de village
Favoriser la mutation du bâti (activité/habitat)
Poursuivre l'aménagement du lotissement et anticiper les besoins à venir (réserve foncière)
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel de densification et d'extension urbaine



Les 10 îlots en densification repérés sur la commune (n°1, 2, 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12 et 13) sont des parcelles en foncier nu permettant de densifier ce village-rue, sans poursuivre l'étirement le long des voies. L'îlot n°2 est une prairie fauchée encadrée par deux habitations le long de la rue des Maisons Blanches. Les autres îlots en densification repérés sont des fonds de jardin, densifiables par division parcellaire. L'îlot n°3 se situe en limite de l'enveloppe urbaine et correspond à deux fonds de jardin pouvant être desservis depuis la RD 64. L'îlot n°8 se situe également en limite d'enveloppe urbaine. Il s'agit d'une prairie permanente sans sensibilité écologique particulière dont les limites sont matérialisées par une haie bocagère.

Certains des îlots présentent une sensibilité écologique liée à un bosquet, une haie ou un alignement d'arbre. Ils ont été maintenus urbanisables car ces divers éléments sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme (îlots n°3, 6, 8, 10 et 14).

Les îlots n°13 et 14 constituent un lotissement aménagé de 8 lots, à ce jour non rempli, et ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi.

Bilan

14 tènements ont été identifiés sur la commune de Champcevrais au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 2,19 hectares mobilisable. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Synthèse

- Enveloppe urbaine : 2,2 ha
    - 1,06 ha en lotissement aménagé non rempli, et 8 logements attendus ;
    - 1,14 ha dans les dents creuses, soit 14 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Champcevrais, 22 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.4. Champignelles

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Champignelles est constituée d'un bourg et de 8 hameaux (plus de 5 unités d'habitation).

Le bourg de Champignelles est implanté sur le plateau situé en bordure l'Est de l'Agréau. La trame urbaine s'est développée d'abord par une première couronne de faubourg autour du centre historique puis par un développement pavillonnaire à l'Est du bourg du fait des contraintes environnementales engendrées par la vallée (milieux humides). Le développement s'est effectué majoritairement sous la forme de lotissements.

La municipalité souhaite poursuivre l'urbanisation à l'ouest de la commune. Son projet de développement résidentiel intègre un projet d'habitat mixte dont la programmation, antérieure au PLUi, prévoie la réalisation de logements individuels et d'une résidence séniors. Ce lotissement étant aménagé mais non rempli à ce jour, sa surface a été comptabilisée en tant que potentiel en densification. Le secteur d'extension, anciennement en zone INA du POS, est situé au sud du lotissement et son urbanisation est encadrée par l'OAP « Beaudons-Saint-Michel ». Le périmètre de l'OAP couvre également le lotissement, la zone d'équipements sportifs, le commerce « maximarché » et l'avenue Saint-Michel et ses abords.

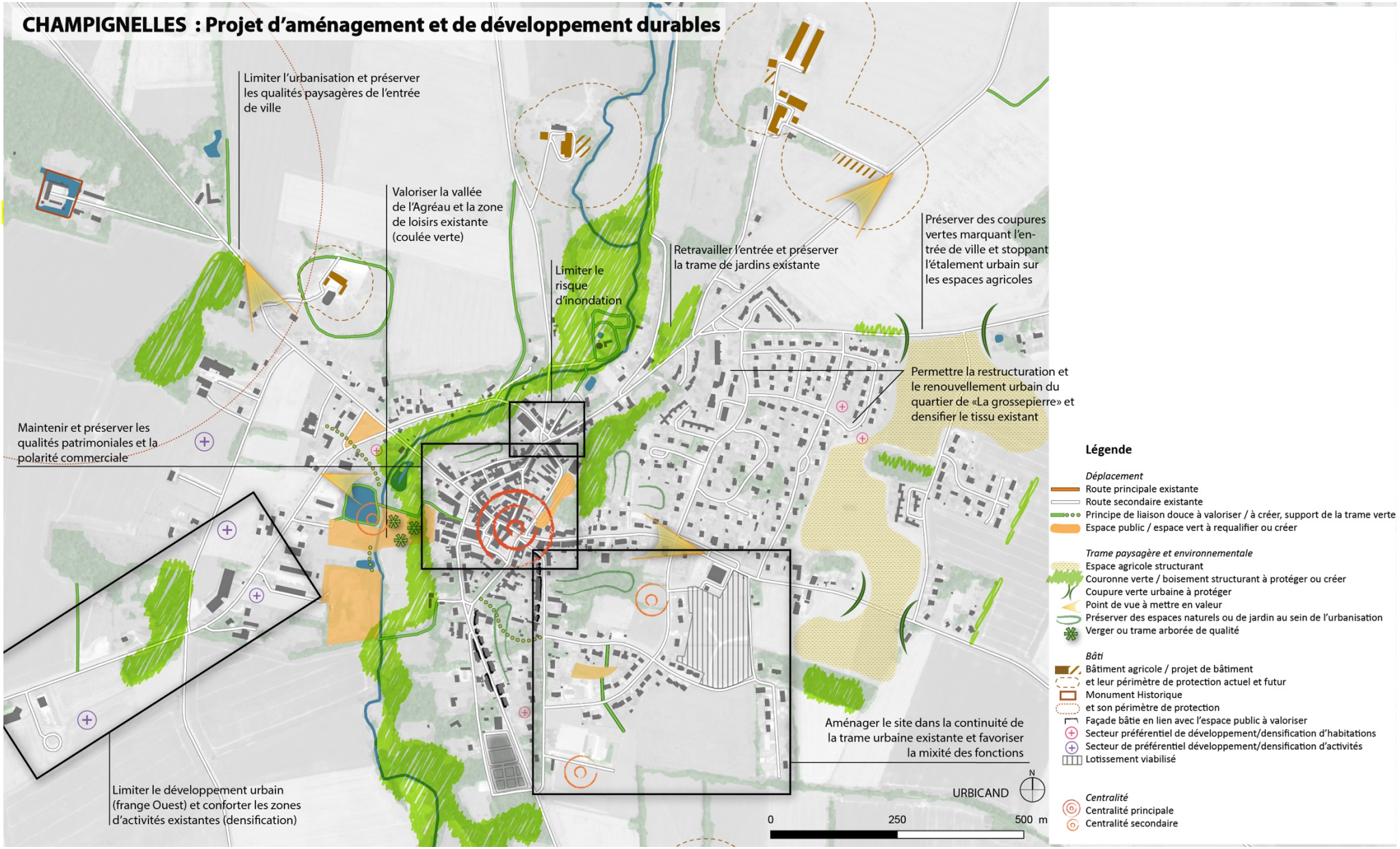
Le reste du développement résidentiel sur la commune est ciblé dans les dents creuses repérées dans les enveloppes urbaines des hameaux de Louesme et du Bois de la Gibardière.

La relation du bourg avec l'eau n'est pas directe. Seule une petite partie du faubourg s'est implantée au plus près de l'eau le long de la D7. La municipalité souhaite néanmoins revaloriser la zone de loisirs (sentier d'interprétation du milieu naturel) existante sur le fond de vallée à proximité directe de la mairie et des écoles, en le rendant accessible depuis le quartier des Baudons par le biais d'une coulée verte à aménager en cœur du tissu urbain. Pour cette raison, plusieurs cœurs d'ilots jardinés ont été intégrés à la zone UJ, afin d'éviter une densification spontanée et pour permettre à la municipalité d'exercer son droit de préemption urbain. L'espace de loisirs a été intégré à la zone NL, permettant cette vocation sans dégradation du milieu naturel.

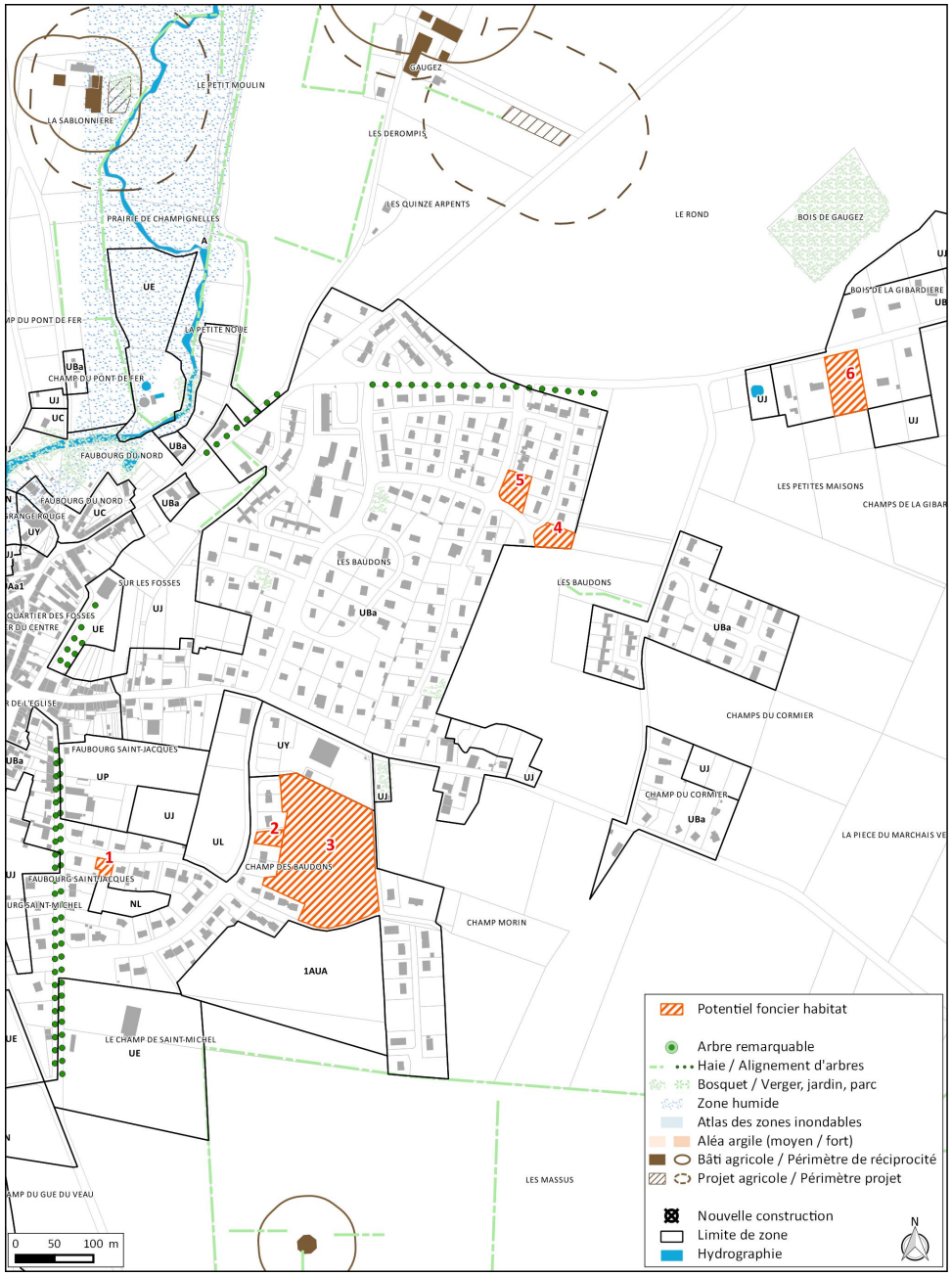
A travers leur projet d'urbanisme, les élus ont également porté attention à la qualité paysagère du bourg et de ses abords. Plusieurs outils de protection ont été mis en place à travers le PLUi pour répondre à cet objectif. La ceinture de jardins du bourg historique située en bordure de l'Agréau a été agglomérée à la zone UJ afin d'y éviter la division parcellaire. Les élus ont également identifiés plusieurs tènements régulièrement inondés, et ont souhaité leur intégration à la zone UC afin d'y éviter la construction de logements. Il s'agit des parcelles situées rue de la Fontaine et rue de Paris. Les cônes de vu existants en entrée de ville Nord-Est et depuis le quartier des Beaudons sur le clocher de l'église Sainte-Colombe ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. De la même façon, les éléments constitutifs du petit patrimoine ainsi que les haies, bosquets et vergers ont été protégés au titre des articles L.151-19 et 23 du code de l'urbanisme.

En matière de développement économique, la municipalité de Champignelles a souhaité conserver l'emprise de zone d'activités économique existante (ZI de la Rouletterie), et a identifié un potentiel viabilisé (4,5 ha) pouvant être mobilisé à court terme pour l'accueil de nouvelles entreprises. Les élus ont également anticipé le besoin d'extension du CFA agricole de l'Yonne en réservant un tènement en entrée de ville Nord-Est. Celui-ci a été intégré à la zone UE. Enfin, plusieurs rez-de-chaussée commerciaux du bourg ont été préservés en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

En définitive, la commune de Champignelles a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension de son POS (INA) de 11,2 ha par rapport à son POS, s'expliquant par la suppression de plusieurs zones INA sur la frange Est du bourg.


CHAMPIGNELLES : Projet d'aménagement et de développement durables
Limiter l'urbanisation et préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville
Valoriser la vallée de l'Agréau et la zone de loisirs existante (coulée verte)
Limiter le risque d'inondation
Retravailler l'entrée et préserver la trame de jardins existante
Préserver des coupures vertes marquant l'entrée de ville et stoppant l'étalement urbain sur les espaces agricoles
Permettre la restructuration et le renouvellement urbain du quartier de «La grossepierre» et densifier le tissu existant
Maintenir et préserver les qualités patrimoniales et la polarité commerciale
Aménager le site dans la continuité de la trame urbaine existante et favoriser la mixité des fonctions
Limiter le développement urbain (frange Ouest) et conforter les zones d'activités existantes (densification)
URBICAND
N
0
250
500 m
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

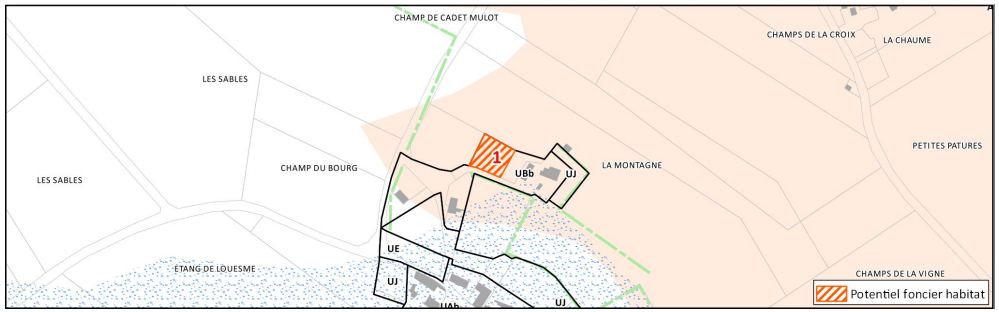


Secteur « Bourg »

Les îlots 1, 2, 4, 5 sont des tènements de foncier nu au sein du tissu pavillonnaire. L'îlot n°1 est un fond de jardin mobilisable par division parcellaire tandis que les îlots n°2, 4 et 5 sont des lots non bâtis à ce jour. L'îlot n°6 est se situe en tissu pavillonnaire diffus le long de la R D14. Il s'agit d'une ancienne parcelle de fauche aujourd'hui enclavée et présentant un intérêt limité pour la faune.

L'îlot n°3 constitue un espace de développement stratégique pour la commune et a fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi. Il s'agit du lotissement Saint-Michel, déjà aménagé et dont la programmation prévoit 13 logements individuels ainsi qu'une maison séniors.

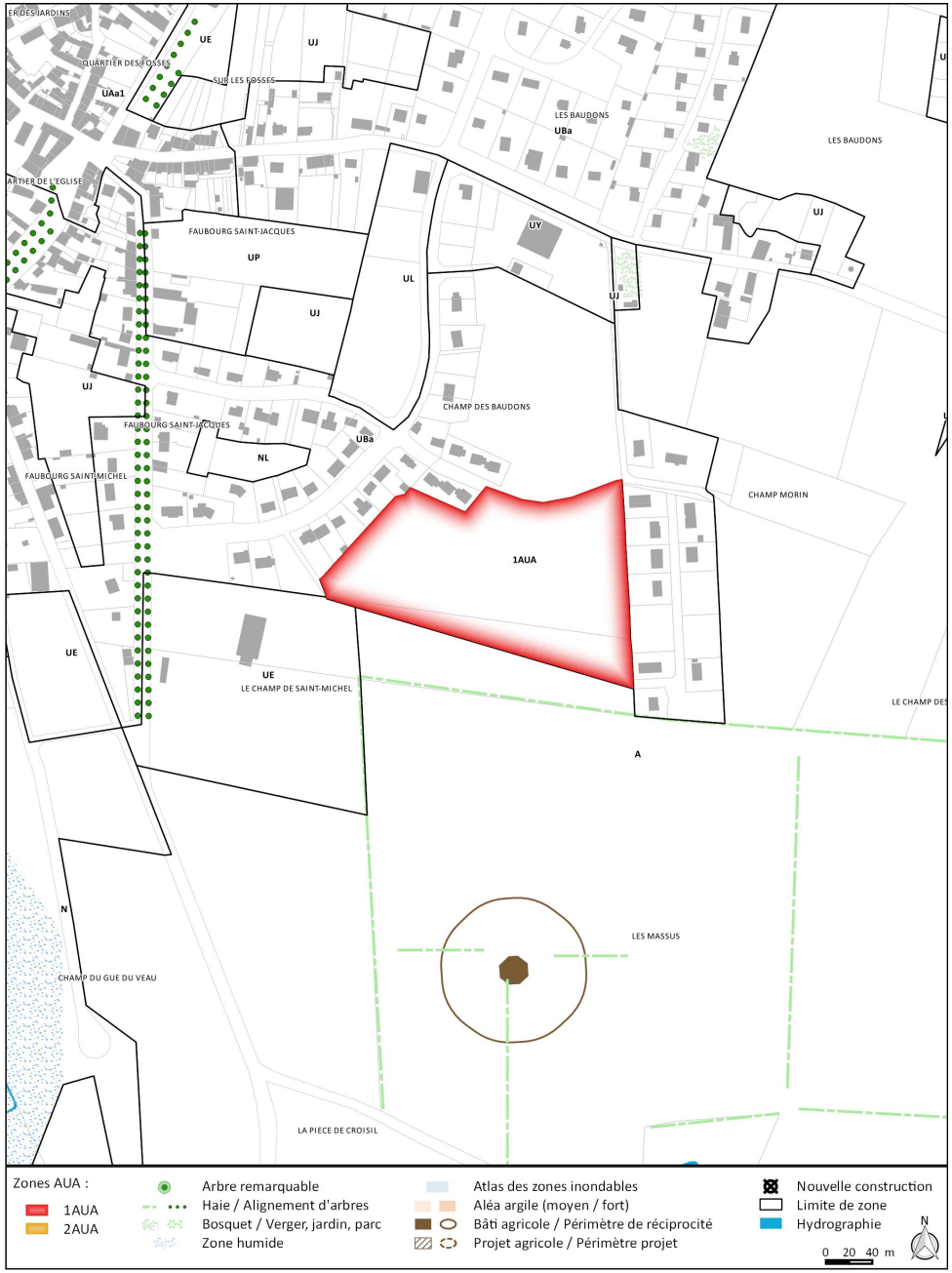
Secteur « Louesme »



L'îlot n°1 se situe dans le hameau de Louesme (hameau équipé et historique, ancienne commune fusionnée avec Champignelles).

L'îlot n°1 est une prairie fauchée ou pâturée ne présentant pas de sensibilités écologiques. En extension car au contact de l'espace agricole, il est accessible depuis un chemin de desserte pouvant être mutualisé. Malgré diverses sensibilités environnementales identifiées (périmètre de protection éloigné, aléa moyen de mouvement de retrait-gonflement des argiles, proximité avec une zone humide), il a été décidé de conserver cette parcelle urbanisable, en partie parce que le réseau d'eau potable est à proximité.

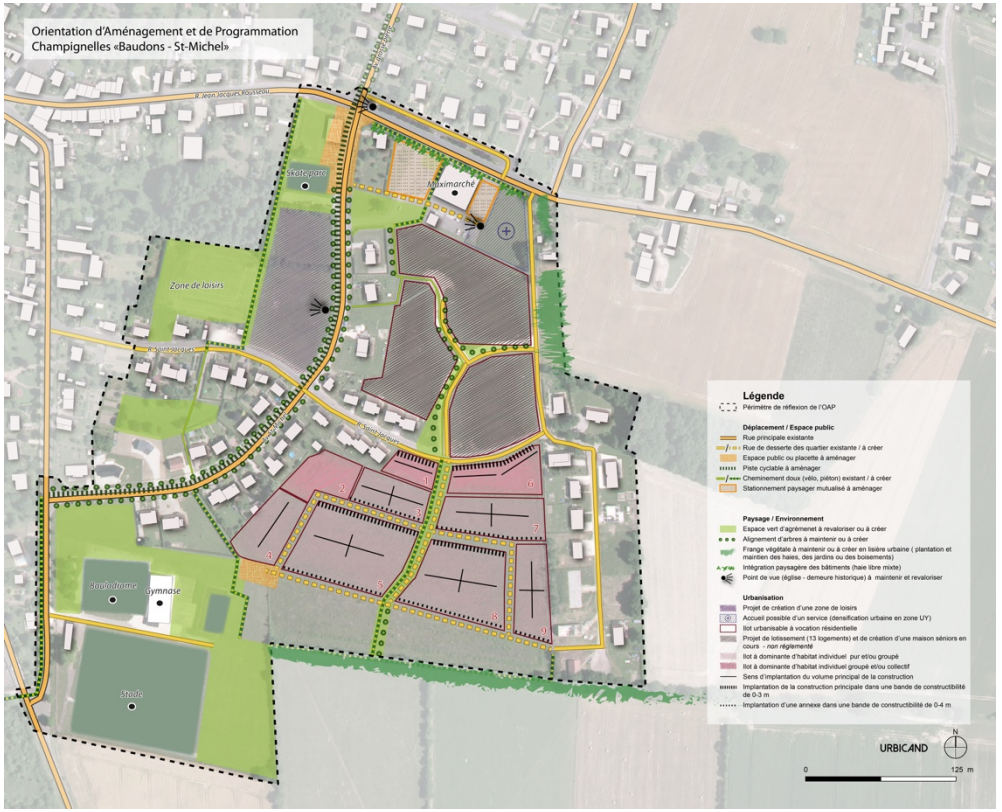
Zone d'extension 1AUA « Baudons-Saint-Michel »



La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 3,11 hectares, est située dans le prolongement du quartier résidentiel les Baudons. Il s'agit d'une parcelle de culture, profitant toutefois de la desserte par les réseaux. Le site est particulièrement stratégique en matière de développement résidentiel car il se situe à l'interface entre le cœur du village réunissant les équipements communaux (Mairie, école, salle des associations, maison médicale, …), la zone sportive (gymnase, stade de football, boulodrome, …) et le lotissement des Baudons. Un commerce alimentaire « Maximarché » borde le nord de la zone d'extension.

Les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif sont situés à proximité de l'ensemble de la zone.

L'urbanisation du site est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Baudons-Saint-Michel ». Le périmètre de l'OAP porte sur une superficie 17,6 ha.



Cette superficie importante s'explique par la prise en compte de du lotissement, de la zone sportive, du maxi marché et de plusieurs espaces verts résiduels à vocation de loisir.

Afin de renforcer la mixité urbaine et sociale du quartier, l'OAP prévoit la mobilisation de la dent creuse située dans la zone commerciale du maxi marché, pour l'accueil d'un nouveau commerce. L'aménagement d'une nouvelle zone de loisirs en bordure ouest de l'OAP ainsi que d'une résidence séniors affirment l'objectif de mixité fonctionnelle sur la zone.

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : conservation de la trame agro-paysagère ceinturant le site, conservation et création d'alignement d'arbres le long de la trame viaire principale, préservation des cônes de vue sur l'église Sainte-Colombe.

Une large place sera accordée à la mobilité douce afin de relier le secteur d'extension aux équipements et services sur le secteur, soit par matérialisation de bandes cyclables, soit par l'aménagement de pistes en site propre. Certains espaces verts résiduels, aménagés en espaces de loisir, serviront également de supports à la mobilité douce.

Ainsi, l'OAP « Baudons-Saint Michel» s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », d'« organiser les déplacements alternatifs à l'échelle de la Puisaye », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie », et enfin, d' «un réseau de services et d'équipements pour les besoins de tous ».

Bilan

7 tènements ont été identifiés sur la commune de Champignelles au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 2,87 hectares mobilisable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA des « Baudons-Saint-Michel », encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (15 à 18 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 47 à 57 logements individuels purs ou groupés parmi les 96 logements définis pour la commune au PADD.

Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). Un objectif de remise sur le marché de 20 logements vacants est fixé pour la commune de Champignelles dans le PADD.

Synthèse

- 1AUA « Baudons Saint-Michel » : 3,11 ha, soit 47 à 57 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 2,9 ha :
    - 2,03 ha en lotissement aménagé non rempli, et 13 logements attendus ;
    - 0,87 ha dans les dents creuses, soit 13 logements attendus avec la densité du SCoT (15 log/ha).

A l'échelle de la commune de Champignelles, 73 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.5. Diges

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Diges est constituée d'un village historique et de 21 hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le village historique de Diges est implanté en balcon sur un coteau et domine la plaine agricole au sud-est du territoire. Le noyau ancien s'est structuré à l'intersection de la RD4 et la RD159, qui le relient aux nombreux hameaux du territoire. L'urbanisation récente s'est développée depuis le village vers les noyaux anciens du hameau des Chenaux à l'ouest et de Montchenot au nord, sous la forme de grappes pavillonnaires raccrochées aux voies d'accès.

Afin de renforcer la centralité de la commune et de maintenir la présence des services et équipements existants, la municipalité a souhaité recentrer le développement résidentiel à proximité du village et limiter le développement urbain dans les hameaux.

Pour cette raison, les deux zones d'extension urbaine délimitées dans le PLUi du Toucycois ont été conservées. Les deux secteurs choisis sont stratégiques. La zone 1AU « Cœur de village » se situe à l'interface de la place du village à l'Est, de la Poste au Nord, et des terrains de sport à l'Ouest, et permet la mobilité entre ces différents points d'intérêt. Son urbanisation est encadrée par l'OAP « Cœur de village », qui a été retravaillée par les élus afin d'intégrer le futur quartier d'habitat au tissu patrimonial du bourg et de préserver les vues en balcon offertes depuis le site sur l'espace agricole.

La zone 2AU située au nord-ouest du bourg a été conservée, mais réduite sur sa partie Est en raison du potentiel de densification important repéré dans l'enveloppe urbaine du village et des hameaux. Son ouverture à l'urbanisation pourra être menée à court terme du fait d'un reclassement en 1AUA, mais celle-ci est assujettie au financement et à la réalisation d'une unité d'assainissement semi-collectif calibré selon le nombre d'habitants prévus par l'aménageur. Son urbanisation est encadrée par une OAP « Clairière », permettant la connexion du secteur avec le bourg ainsi qu'avec les quartiers pavillonnaires du secteur des Jolivets, au Nord.

Une réflexion d'ensemble a été menée sur le développement des hameaux en ciblant le développement sur les hameaux structurés historiquement (Jolivets, Deschamps, de Gogot, Varennes, la Verrerie Haute et Volvent).

Plusieurs choix ont également été faits en matière de préservation de la qualité paysagère, des franges urbaines du village et des hameaux. Afin d'éviter l'édification de seconds rideaux, les fonds de jardins en frange des enveloppes bâties en zone urbaine (U) du PLUi du Toucycois ont été reportées en UJ. Le cœur d'ilot de jardins situé entre la rue des Sources et des Chataigniers a également été préservé par un classement en UJ. Un repérage des haies, bosquets et vergers d'intérêts environnemental et paysage a également été mené, conduisant la municipalité à en protéger un certain nombre au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les élus ont également fait le choix de conserver l'ensemble des zones agricoles paysagères (AP) délimitées dans le cadre du PLUi du Toucycois, afin de protéger l'entrée de ville-Est ainsi que les espaces agricoles et forestiers situées sur le coteau au Sud du village.

Par ailleurs, un corridor écologique traversant le secteur des Jolivets d'Est en Ouest a été repéré et protégé par un classement en zone agricole sensible (AS).

Dans une logique de soutien à l'activité agricole existante, des périmètres de réciprocité agricole ainsi que des périmètres préventifs liés à des projets de construction à usage agricole ont été intégrés au zonage. Ainsi, les parties urbanisées couvertes par ces différents périmètres, notamment dans le hameau de Volvent, ont été intégrées à la zone UC tandis que les parcelles de foncier nu ont été intégrées à la zone UJ afin d'y éviter une densification spontanée.

Enfin l'activité touristique existante à l'Ocrerie de Sauilly a été soutenue par un zonage adapté (UL, NL).

En définitive, la commune de Diges a conservé les deux zones d'extension identifiées dans le PLUi du Toucycois.

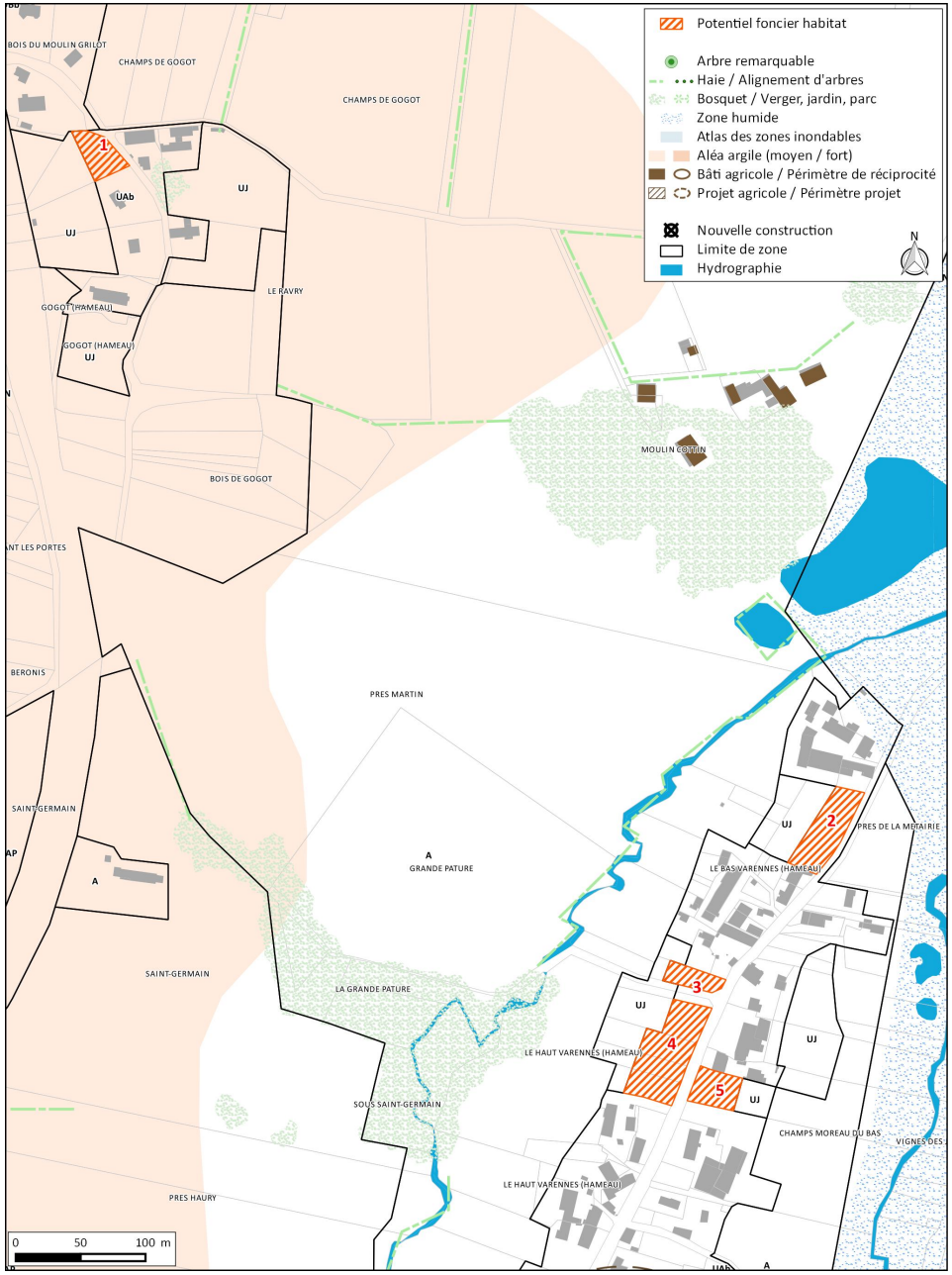
DIGES : Projet d'aménagement et de développement durables
Préserver la trame verte en apportant une densification douce le long des rues et en préservant les jardins en coeur d'îlot
Maintenir le corridor écologique
Maintenir une entrée de ville patrimoniale et paysagère en limitant l'urbanisation
Conserver des ilots de verdure au sein du tissu urbain
Créer un secteur d'habitat en connexion avec le centre et les quartiers d'habitat
Conforter la centralité du village et opérer une greffe urbaine de qualité architecturale et paysagère
Limiter le mitage urbain dans les hameaux
Préserver les qualités paysagères du coteau
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
N
URBICAND
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

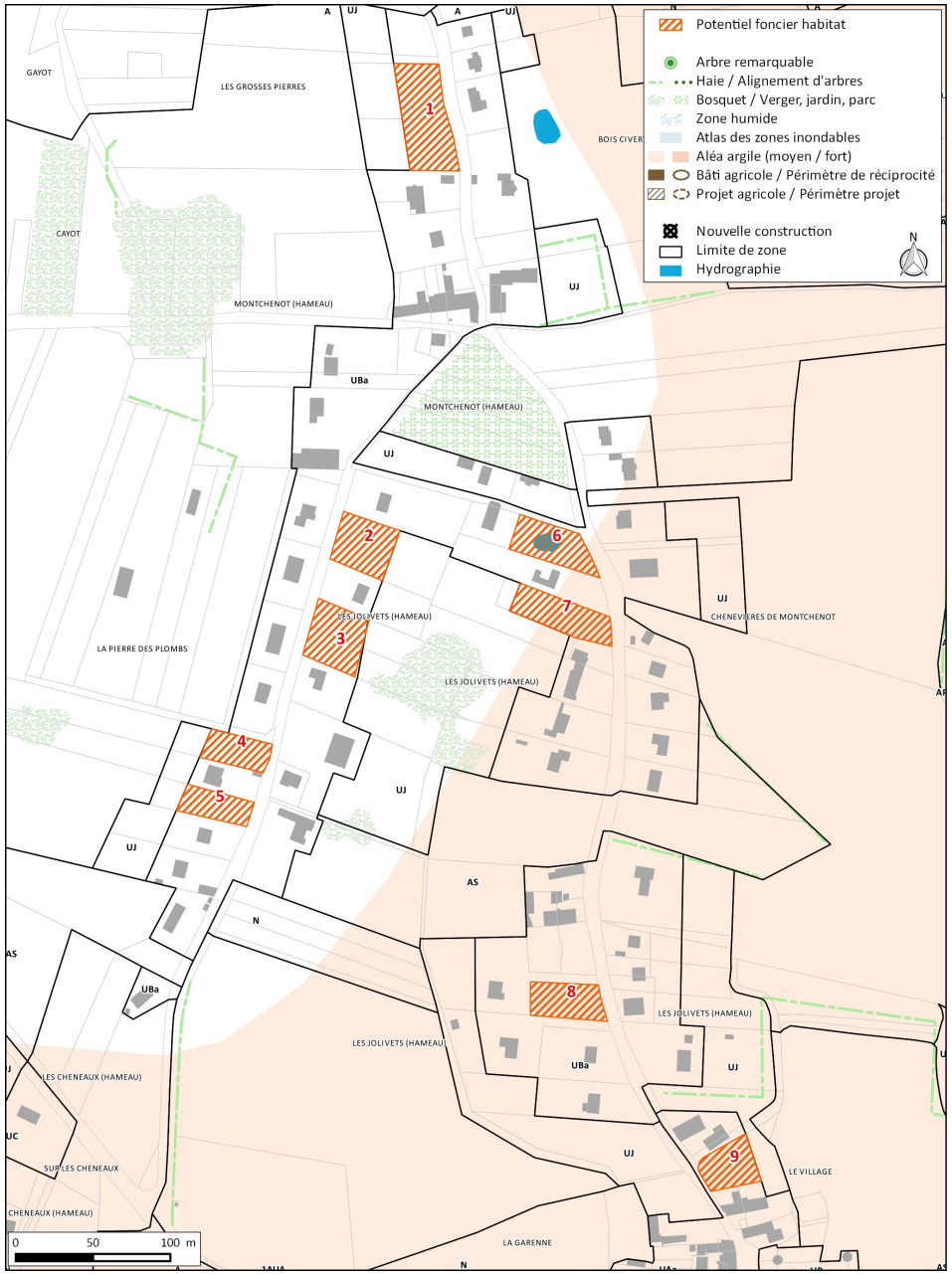
Secteur « Gogot-Varennes »

Les îlots conservés au sein du hameau de Varennes s'inscrivent en continuité de la rue des Glycines. Afin de ne pas dénaturer les franges naturelles qui bordent le hameau, une bande UJ a été délimitée en fond de parcelle. L'ensemble de ces tènements sont des prairies résiduelles dans la continuité urbaine du secteur et est desservi par les réseaux. Le développement de Varennes s'oriente ainsi le long de la trame viaire principale essentiellement par des îlots en extension n° 2, 3 et 4 (parcelles se situant entre deux constructions principales distantes de plus de 100 mètres de long). Les parcelles n°3 et 4 sont en effet considérés comme un seul tènement en extension, mais leur découpage au plan de zonage permet la préservation d'un chemin rural. L'îlot n°5, en situation de densification, appartient à une parcelle de prairie permanente.

Au sein du hameau de Gogot, l'îlot n°1 est un fond de jardin compris au sein d'un tissu pavillonnaire diffus. L'îlot est toutefois concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Il a été maintenu urbanisable car le règlement du PLUi intègre des prescriptions techniques afin d'intégrer le risque naturel.



Secteur « Les Jolivets »



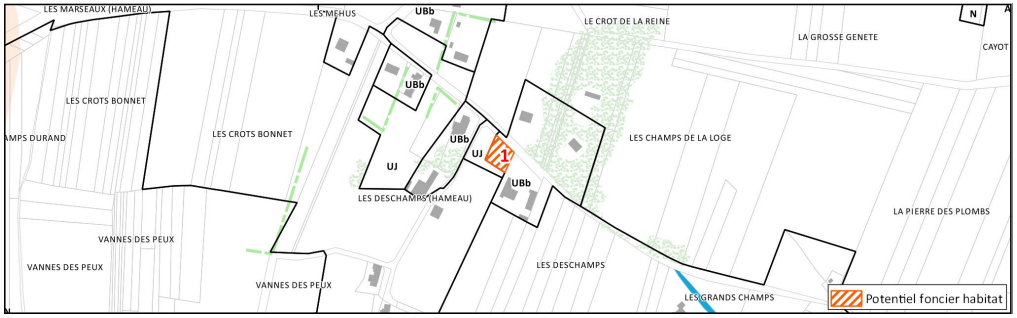
Afin de restructurer le tissu bâti sur le secteur, les tènements en foncier nu situés le long des rues des châtaigniers et des sources ont été retenus. Les îlots n°5, 4 et 3 sont des prairies résiduelles. Les îlots n°6, 7, 8 et 9 sont des jardins ou fonds de parcelles mobilisables par division parcellaire.

L'îlot n°1 se situe en entrée nord du hameau de Montchenot, sur une parcelle de prairie avec une haie en bordure de voie. Sa localisation permet de restructurer l'entrée de ville de la commune et de marquer la limite de l'enveloppe urbaine. Pour cette raison, l'îlot a été maintenu urbanisable.

Les îlots n°6, 7, 8 et 9 sont toutefois concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Ils ont été maintenus urbanisable car le règlement du PLUi intègre des prescriptions techniques afin d'intégrer le risque naturel du PPRN.

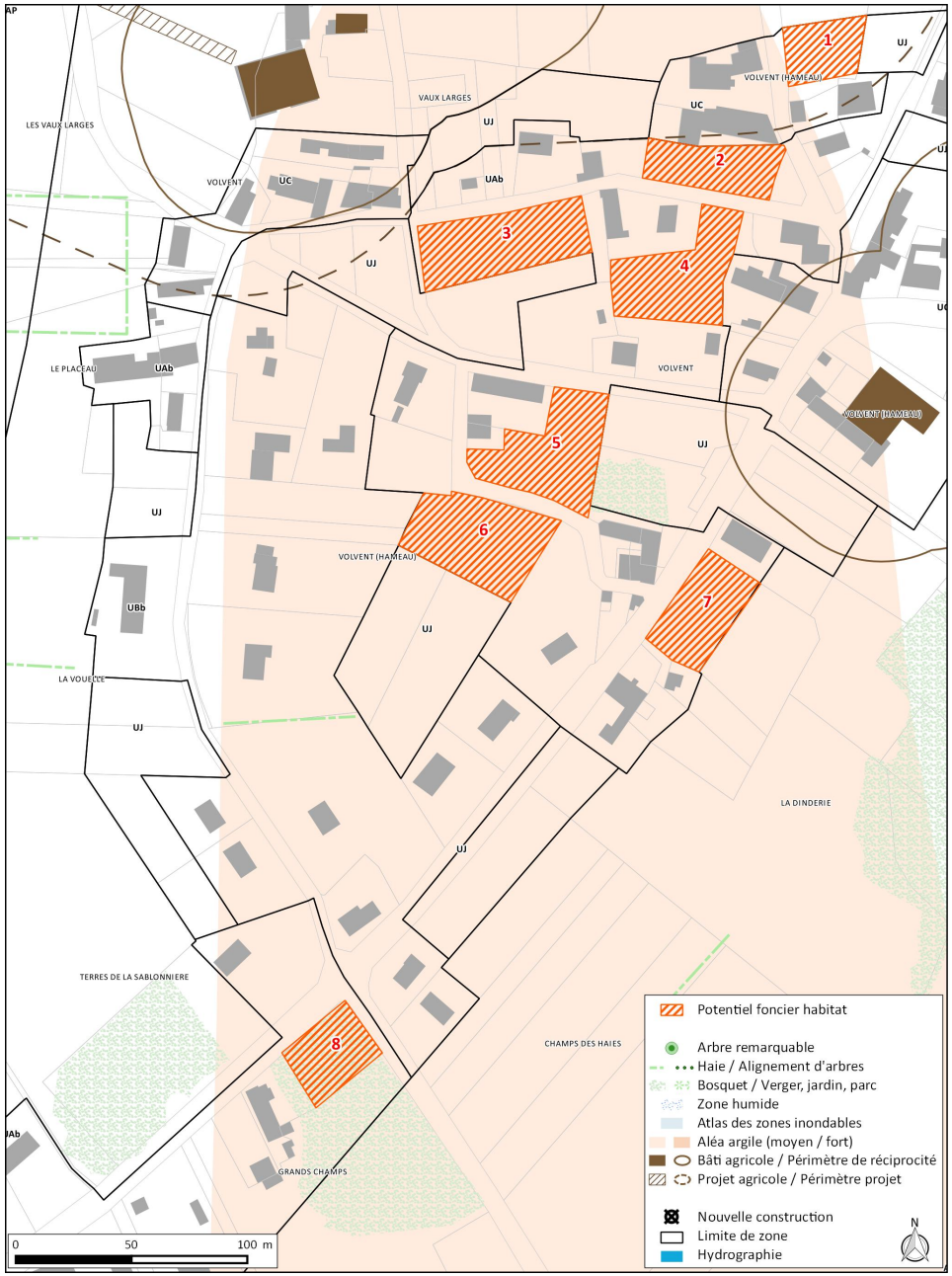
Les îlots sont desservis par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Des travaux doivent être mis en œuvre afin de réduire les eaux claires parasites et de permettre le développement du hameau.

Secteur « Les Deschamps »



Plusieurs parcelles en frange du bâti ont conservé leur usage agricole, en tant que prairie de fauche, pâturage ou parcelle de culture céréalière. Un classement en zone A leur est affecté, avec la volonté de préserver l'usage agricole des parcelles et leur accès. Le découpage de l'îlot n°1 permet de préserver l'accès à la parcelle de prairie située en à l'arrière.

Secteur « Volvent »



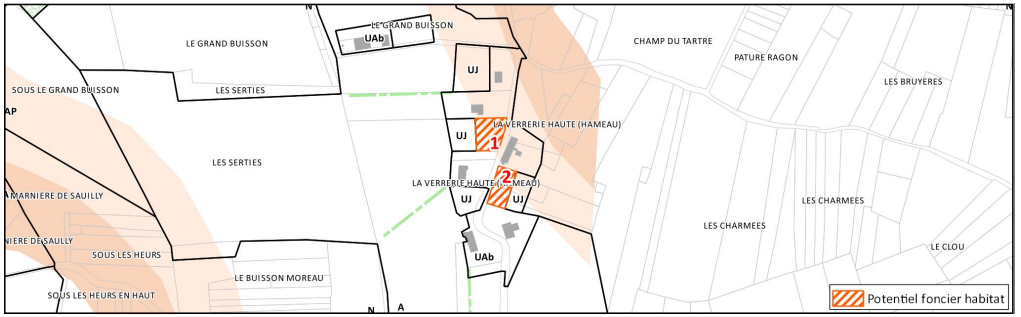
Les îlots 1, 2, 3, 4 et 7 ont été inscrits en zone constructible car ils permettent de combler les interstices entre l'urbanisation existante et ces ilots ne présentent a priori pas d'enjeux écologiques majeurs.

L'îlot n°6 se situe au contact de l'espace agricole, et permet de recréer une couronne villageoise L'îlot n°5 s'inscrit sur une parcelle de prairie, bien que celle ce soit enclavée au sein de la trame pavillonnaire s'étant développée au sud du hameau. L'îlot n°5 se dessine ainsi le long de la voie de desserte interne au hameau.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune. De plus, le règlement intègre des dispositions spécifiques. Les parcelles situées sous les périmètres de réciprocité agricole ont été inscrits en zones UC ou UJ.

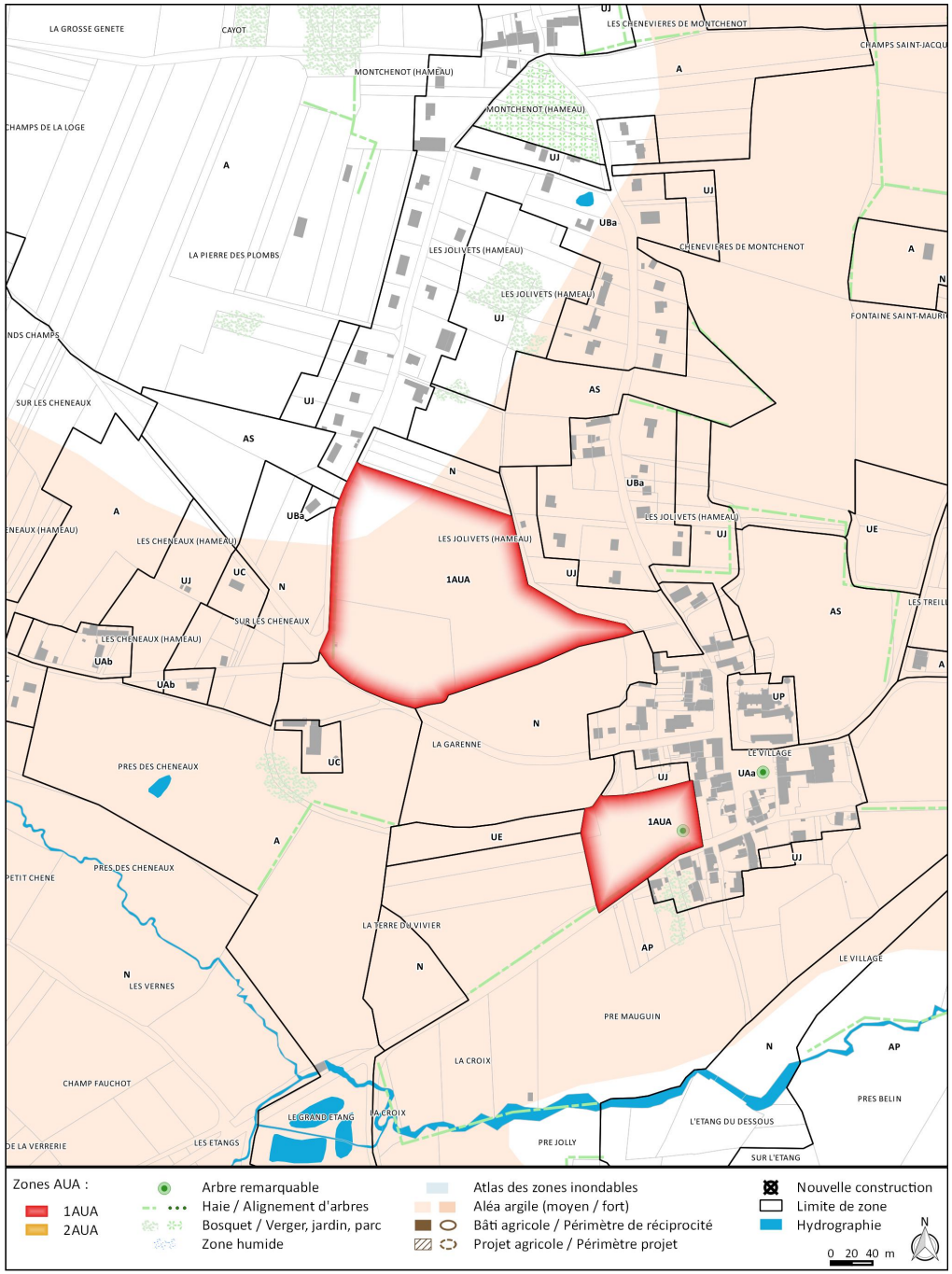
L'ensemble de ces îlots est desservi par le réseau d'eau potable. Néanmoins, l'assainissement autonome devra être mis en œuvre afin d'accueillir une nouvelle population.

Secteur « Verrerie Haute »



Les tènements n°1 et 2 sont des fonds de jardin en bordure de la voie de desserte, sans enjeu environnemental particulier. Les fonds de parcelle ont néanmoins été zonés en UJ afin d'orienter l'urbanisation en premier front. L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles n'interdit pas leur urbanisation, le règlement du PLUi intégrant des dispositions spécifiques. Les îlots sont desservis par le réseau d'eau potable et un assainissement autonome doit être mis en place.

Zone d'extension 1AUA « Clairière » (au nord sur la carte)



La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 3,2 hectares, est une ancienne parcelle agricole d'un versant orienté sud-est, entourée de bosquets composant une ceinture verte de végétation la séparant du centre historique de Diges et du lotissement des Jolivets au nord.

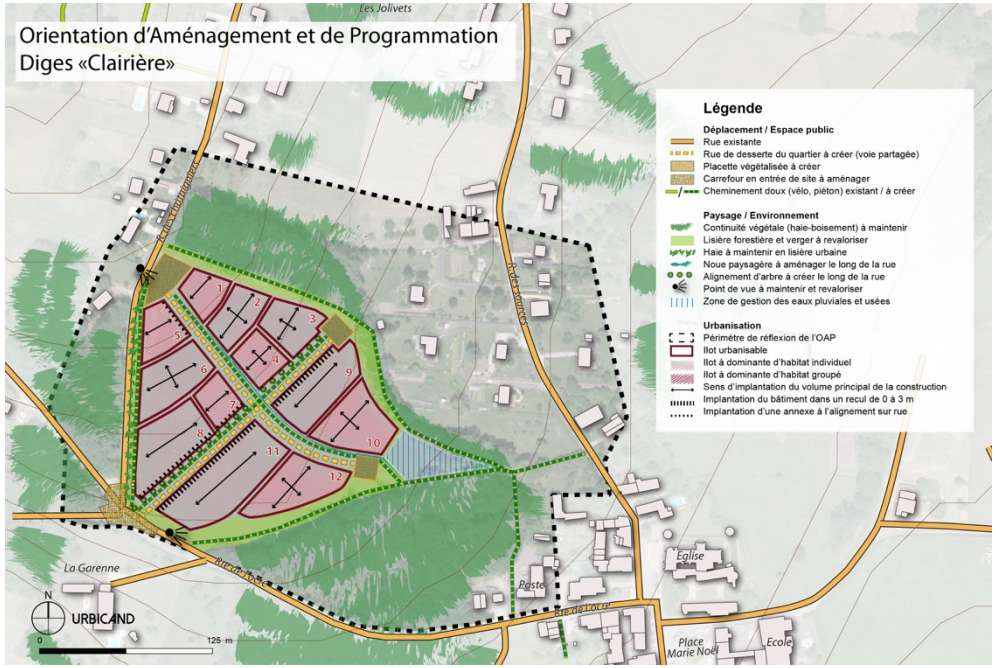
Le site présente un fort dénivelé, ce qui lui confère une forte sensibilité paysagère à l'échelle du village. Des lisières boisées et haies arborées existante servent d'écrin au site et ont été préservé afin d'intégrer au mieux le projet d'urbanisation dans le paysage. Par ailleurs, le site est également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) et où des dispositions particulières ont été intégrées dans le règlement.

Le secteur a été maintenu en zone à urbaniser (zone déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur). Le secteur à urbaniser n'est pas connecté au réseau d'assainissement collectif, et le zonage d'assainissement collectif de la commune ne prévoit pas sa connexion à long terme. Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone 1AUA est assujettie au financement et à la réalisation par l'aménageur d'un dispositif d'assainissement semi-collectif calibré selon le nombre d'habitants prévus à terme sur le secteur.

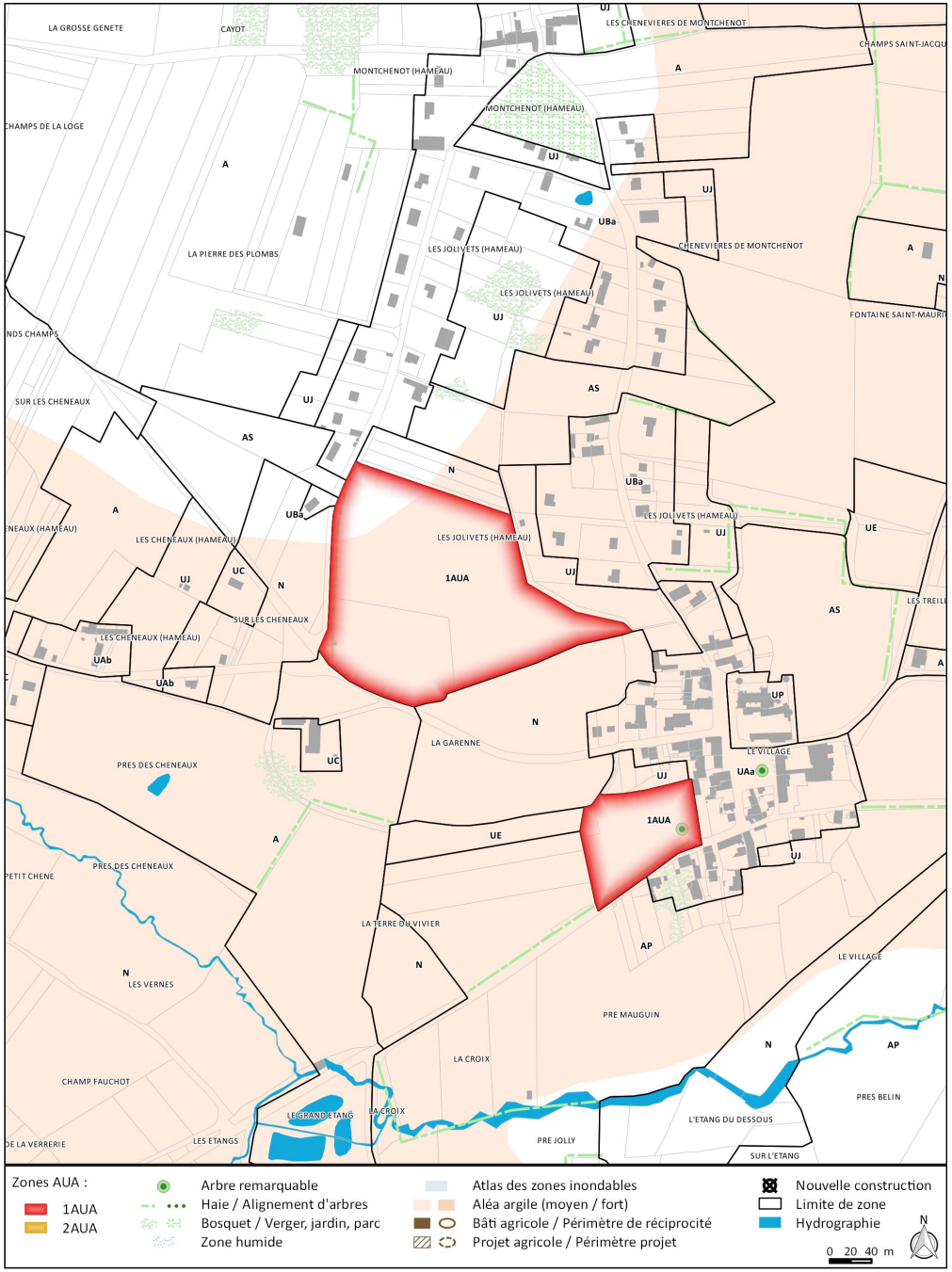
L'aménagement de la zone est conditionné au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Clairière » qui permet d'optimiser la production de logements autour d'une desserte viaire cohérente. L'opération s'appuie sur l'adaptation des futures constructions à la pente et à la topographie, la préservation des qualités paysagères du site et des ouvertures visuelles, et la création de cheminements doux entre la zone 1AUA, le cœur du village et le hameau des Jolivets.

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : préservation des lisières boisées encadrant le site préservation d'un espace tampon paysager entre celles-ci et les nouvelles habitations, préservation d'une haie bocagère et des points de vues en belvédère sur la vallée et vue sur les lisères boisées. Considérant l'aléa retrait-gonflement des argiles qui concerne la zone, les dispositions préventives de construction sur sol argileux et le règlement du Plan de Prévention des Risques Retrait Gonflement des Argiles devront être respectées.

Par ailleurs, la valorisation de la lisière forestière, la création d'espaces de stationnement mutualisés, et de venelles piétonnes en site propres connectant la zone au bourg seront propices à améliorer la qualité du cadre de vie.



De fait, l'OAP «Clairière» s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage ».

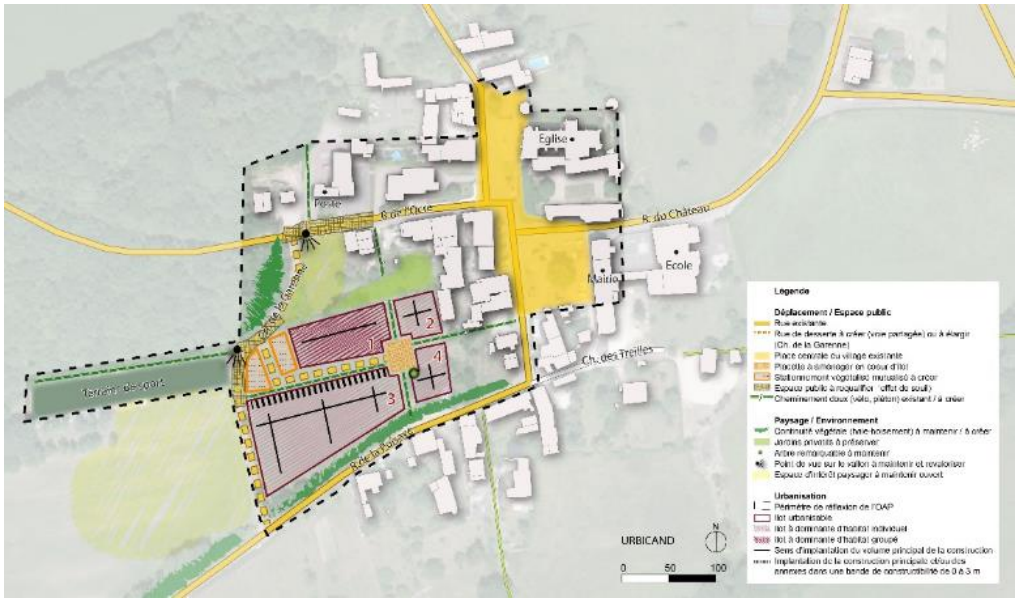


Zone d'extension 1AUA « Cœur de village » (au sud sur la carte)

La zone d'extension urbaine « Coeur de village », d'une superficie de 0,91 hectares, est déjà inscrite au PLUi du Toucycois. Le site est particulièrement stratégique en matière de développement résidentiel puisqu'il se situe à proximité immédiate de la place de village de Diges, réunissant la Mairie, l'école et la poste, et en bordure de la zone d'équipement sportif du village. Il est accessible par le chemin de la Garenne, qui relie la zone 1AUA à la rue de l'Ocre et la rue de la Puisaye. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone 1AUA est en position de promontoire, ce qui lui confère une forte sensibilité paysagère à l'échelle du village. Il semble donc important de maintenir la trame bocagère et arborée existante pour intégrer au mieux le projet d'urbanisation. Ces enjeux ont motivé la réalisation d'une OAP « Cœur de village » sur le secteur.

Les principes d'aménagement définis dans l'OAP s'appuient sur la recherche d'harmonie des futures constructions au tissu bâti ancien du bourg et à leur adaptation à la pente et à la topographie, et à la préservation des qualités paysagères du site et des ouvertures visuelles sur le grand paysage.



La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : préservation de la haie bocagère en limite sud de la zone, préservation d'une zone tampon de jardins entre les habitations existantes et celles à créer, conservation d'un arbre remarquable, maintien des cônes de vue sur le grand paysage. L'implantation des constructions perpendiculairement à la pente permettra également l'inscription du nouveau quartier dans le paysage.

L'OAP « Cœur de village» s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « structurer et qualifier les abords des centres bourgs et villageois », de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie » et enfin de « valorisation-restauration des qualités paysagères villageoises ».

Bilan

24 tènements ont été identifiés sur la commune de Diges au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 3,2 hectares mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit des zones 1AUA « Clairière » et « Cœur de village ». Les deux secteurs sont encadrés par des OAP.

Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (15 à 18 logements à l'hectare), l'OAP « Clairière » encadre la constructibilité d'environ 38 logements individuels purs, groupés et collectifs. L'OAP « Cœur de village » encadre la constructibilité de 11 à 14 logements individuels ou groupés. Les deux OAP encadrent donc la production de 49 à 52 logements parmi les 94 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). Aucun objectif de remise sur le marché de logements vacants n'a été fixé pour la commune de Diges dans le PADD.

Synthèse

- 1AUA « Clairière » : 3,2 ha, et 38 à 47logements attendus ;
- 1AUA « Cœur de village » : 0,91 ha, soit 11 à 14 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 3,2ha :
    - 3,2 ha dans les dents creuses, soit 38 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Diges, 87 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.6. Dracy

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

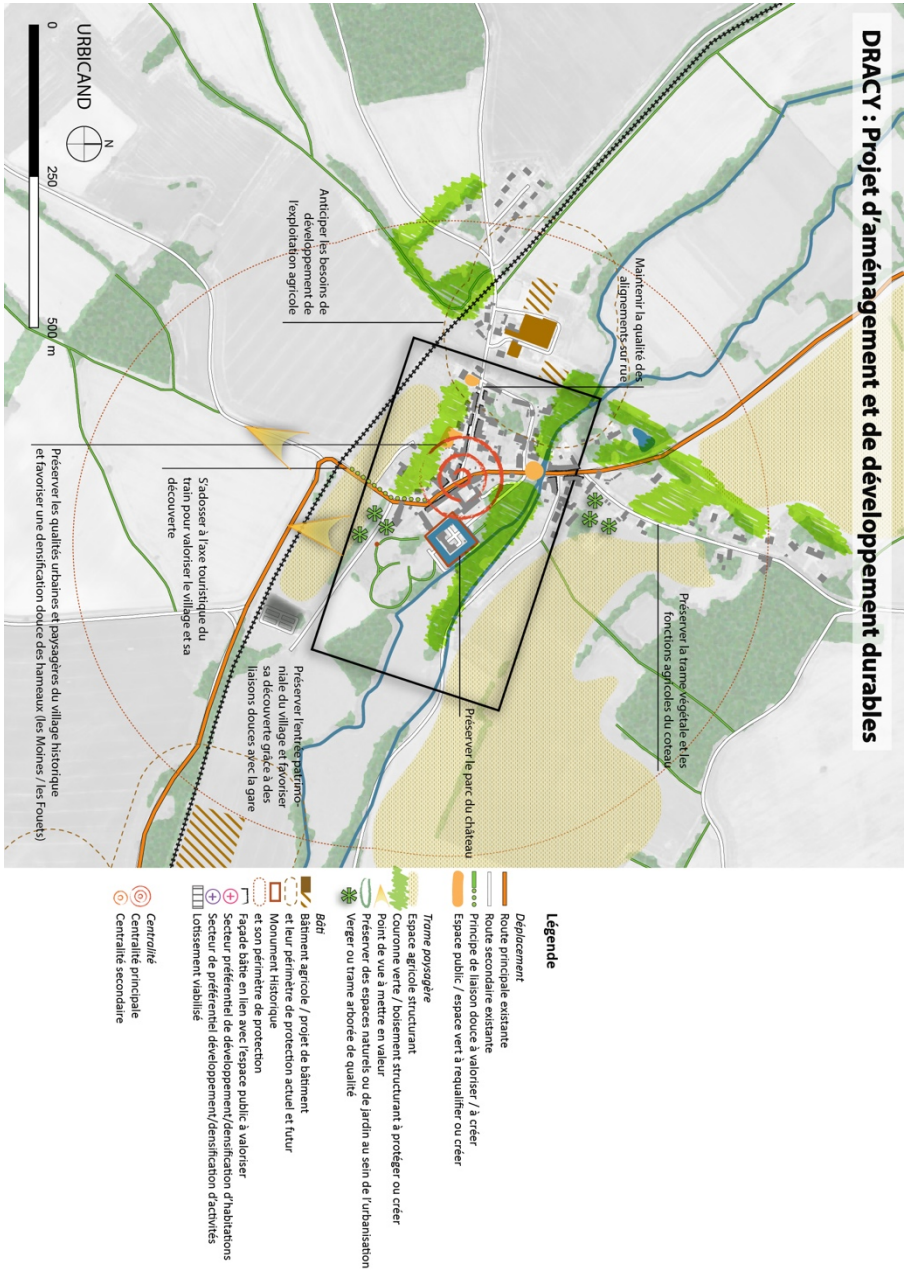
La commune de Dracy est constituée d'un village et de 5 hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le développement du village est contraint par la présence d'un périmètre de réciprocité agricole de 100 mètres. L'exploitant porte également deux projets de construction qui ont été intégrés au zonage par des périmètres de protection de 100 mètres. Considérant ces contraintes, la municipalité a choisie d'intégrer la frange ouest du village à la zone UC, interdisant ainsi la construction de nouveaux logements, et de déclasser la zone 1AU « Les Moines » inscrite au PLUi du Toucycois. Les mêmes principes de protection ont été fixés sur les hameaux du Vau et des Fouets. Les parcelles représentant un potentiel foncier en densification ont donc été écartées sur ces secteurs et agglomérées aux zones UC et UJ dans un souci de préservation de l'activité agricole.

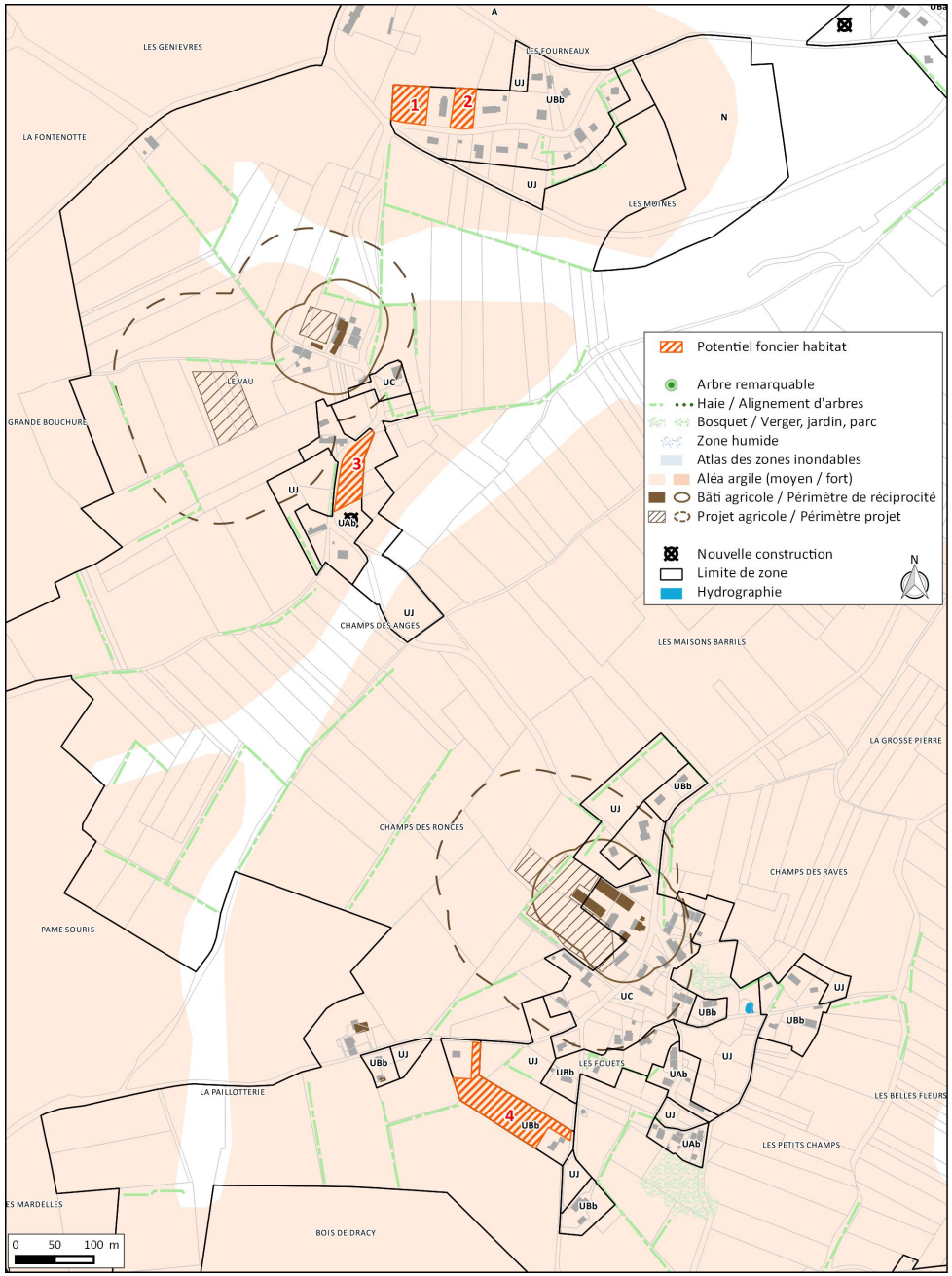
A travers leur projet d'urbanisme, les élus ont également été soucieux de la qualité paysagère du village. Les zones agricoles paysagères du PLUi du Toucycois ont notamment été conservées. La protection des franges du village et des hameaux a fait l'objet d'une attention particulière, afin d'y éviter une densification douce non désirée en second rideau. Pour cette raison, plusieurs fonds de jardins identifiés en zone urbaine (U) du PLUi du Toucycois ont été intégrés en zone UJ. Plusieurs haies, bosquets et vergers en couronne des espaces urbanisés ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. L'entrée de ville sud-est de la commune, d'une grande qualité paysagère et patrimoniale, a également fait l'objet d'une protection, par deux cônes de vues repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

Du fait de l'absence de dispositifs d'assainissement collectif et de capacité foncière dans le village historique, le développement résidentiel sur Dracy est ciblé en totalité dans les dents creuses des hameaux des Fouets (travaux d'assainissement réalisés par la commune), des Fourneaux, du Vau et des Moines. La zone 1AU « Les Moines » inscrite au PLUi du Toucycois a été déclassée en raison d'un périmètre de réciprocité de 100 mètres et at été agglomérée à la zone agricole (A).

En définitive, la commune de Dracy a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi du Toucycois de 0,6 ha, s'expliquant par la suppression d'une zone 1AU au sud du village.



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



L'îlot n°2 est un fond de jardin mobilisable par division parcellaire s'inscrivant dans la trame pavillonnaire du hameau des Fourneaux, s'étirant le long de la voie de desserte principale. L'îlot n°1 est un jardin au contact de l'espace agricole et comble le dernier potentiel existant le long de la voie de desserte.

L'îlot n°3 se situe en continuité de la voie de desserte du hameau du Vau. Il s'agit d'une parcelle agricole, néanmoins enclavée par la trame de bosquet existante en frange ouest du hameau et identifiée en zone urbaine (UC) dans le PLUi du Toucycois.

L'îlot n°3 se situe au contact de l'espace agricole, en extension vis-à-vis de l'enveloppe urbaine du hameau des Fouets. Actuellement en prairie, l'urbanisation de l'îlot n°3 permettra néanmoins de restructurer la frange sud du hameau et stopper l'étirement pavillonnaire au sud du hameau le long de la rue de la Pailloterie et de la rue du Château d'Eau.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune et de l'intégration, dans le règlement du PLUi, de dispositions spécifiques.

L'ensemble de ces îlots est desservi par le réseau d'eau potable. L'assainissement autonome devra être mis en œuvre pour garantir l'accueil d'une nouvelle population.

Bilan

4 tènements ont été identifiés sur la commune de Dracy au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,2 hectare mobilisable. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Synthèse

- Enveloppe urbaine : 1,2 ha :
    - 1,2 ha dans les dents creuses, soit 14 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Dracy, 14 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.7. Egleny

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune d'Egleny est constituée d'un village et de 5 hameaux (plus de 5 unités d'habitations).

Le bourg d'Egleny est riche d'un tissu ancien rayonnant autour de l'église Saint Etienne et de la place du marché. Le développement pavillonnaire récent à l'extérieur du centre a créé d'importants tènements fonciers au sein de l'enveloppe urbaine. Une trame agro paysagère composée de bosquets, haies bocagères, de vergers et de jardins vient marquer les limites du village.

Au regard des objectifs démographiques fixés par le PADD et des évlutions liées à la disparition d'exploitations agricoles, la commune a choisi de concentrer son développement urbain dans les dents creuses du village et des hameaux de Chauchoine et Chaumont (2 hectares au total).

Afin de préserver la qualité paysagère du bourg et notamment des entrées de ville nord et sud-ouest, la municipalité a souhaité mettre en œuvre plusieurs outils de protection. La frange végétale du bourg a ainsi été matérialisée par un zonage UJ et par la protection des éléments remarquables du paysage (haies, bosquets, vergers) au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Dans cette logique, plusieurs tènements fonciers inscrits en U au PLUi du Toucycois et situés en bordure de l'avenue de la Gare, de la route de Merry et de la route d'Anquin ont été déclassés. De même, plusieurs bosquets et haies s'inscrivant au sein même de la trame urbaine ont été protégés pour leur intérêt environnemental et paysager. Concernant la préservation des entrées de ville, la municipalité a choisi de maintenir l'ensemble des zones agricoles et paysagères du PLUi Toucycois. Ainsi, les deux zones 1AU et 2AU du secteur des Latteux situées en entrée de ville nord ont été déclassées pour fixer des limites d'urbanisation. La zone 1AU a été intégrée à la zone A, et la zone 2AU à la zone AP. Des cônes de vue repérés au titre de l'article L.151-19 au vient compléter le dispositif de protection des entrées de ville nord et sud-ouest.

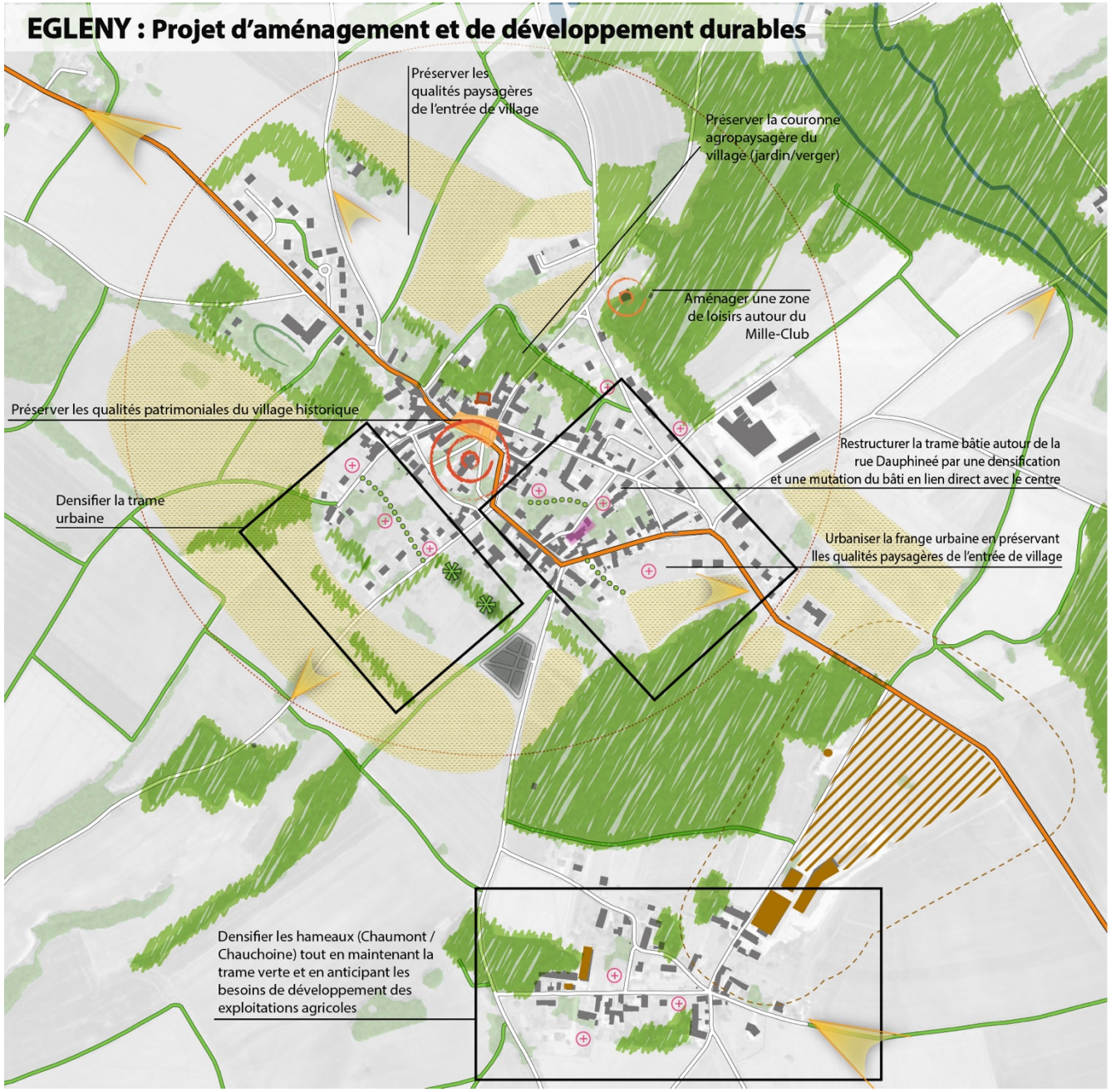
Le choix des élus de déclasser les zones à urbaniser du village ne tient pas seulement à un objectif de protection paysagère. La priorité a été donnée à la mobilisation des tènements fonciers disponible au sein de l'enveloppe urbaine, et jugés stratégiques par leur superficie (2 hectares au total) et leur localisation, à proximité de la place du marché. Du fait de la dégradation importante de deux ilots bâtis, les élus souhaitent également mettre en place des actions de réhabilitation localisées. Dans un contexte de dégradation de son patrimoine bâti ancien, la commune a également souhaité afficher des objectifs en matière de renouvellement urbain et de mutation du bâti. Cet objectif se concrétise par la matérialisation sur le plan de zonage de deux « secteurs de projet conditionné à une démolition préalable », en application des articles R.151-34 et L.151-10 du Code de l'Urbanisme, rue du Dauphiné et route d'Aillant, afin de permettre des opérations de curetage urbain.

Dans un souci de préservation de l'activité agricole sur la commune, les parties urbanisées des hameaux de Chaumont et Chaillot, couvertes par des périmètres de réciprocité agricole ou de projet de construction à usage agricole ont été intégrées à la zone UC, y empêchant la construction de logements.

Enfin, étant donné l'absence de réseaux d'assainissement et de défense incendie, la municipalité à fait le choix de reclasser l'ensemble du hameau de La Chaux, identifié en UC2 au PLUi Toucycois, en zone agricole.

En définitive, la commune d'Egleny a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi du Toucycois de 1,1 ha, s'expliquant par le déclassement d'une zone 2AU au Nord du village.

EGLENY : Projet d'aménagement et de développement durables



Légende

Déplacement
- Route principale existante
- Route secondaire existante
- Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
- Espace public / espace vert à requalifier ou créer

Trame paysagère et environnementale
- Espace agricole structurant
- Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
- Coupure verte urbaine à protéger
- Point de vue à mettre en valeur
- Verger ou trame arborée de qualité

Bâti
- Bâtiment agricole / projet de bâtiment
- et leur périmètre de protection actuel et futur
- Monument Historique
- et son périmètre de protection
- Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
- Bâti / ilôt bâti dégradé et/ou mutable à court et moyen terme

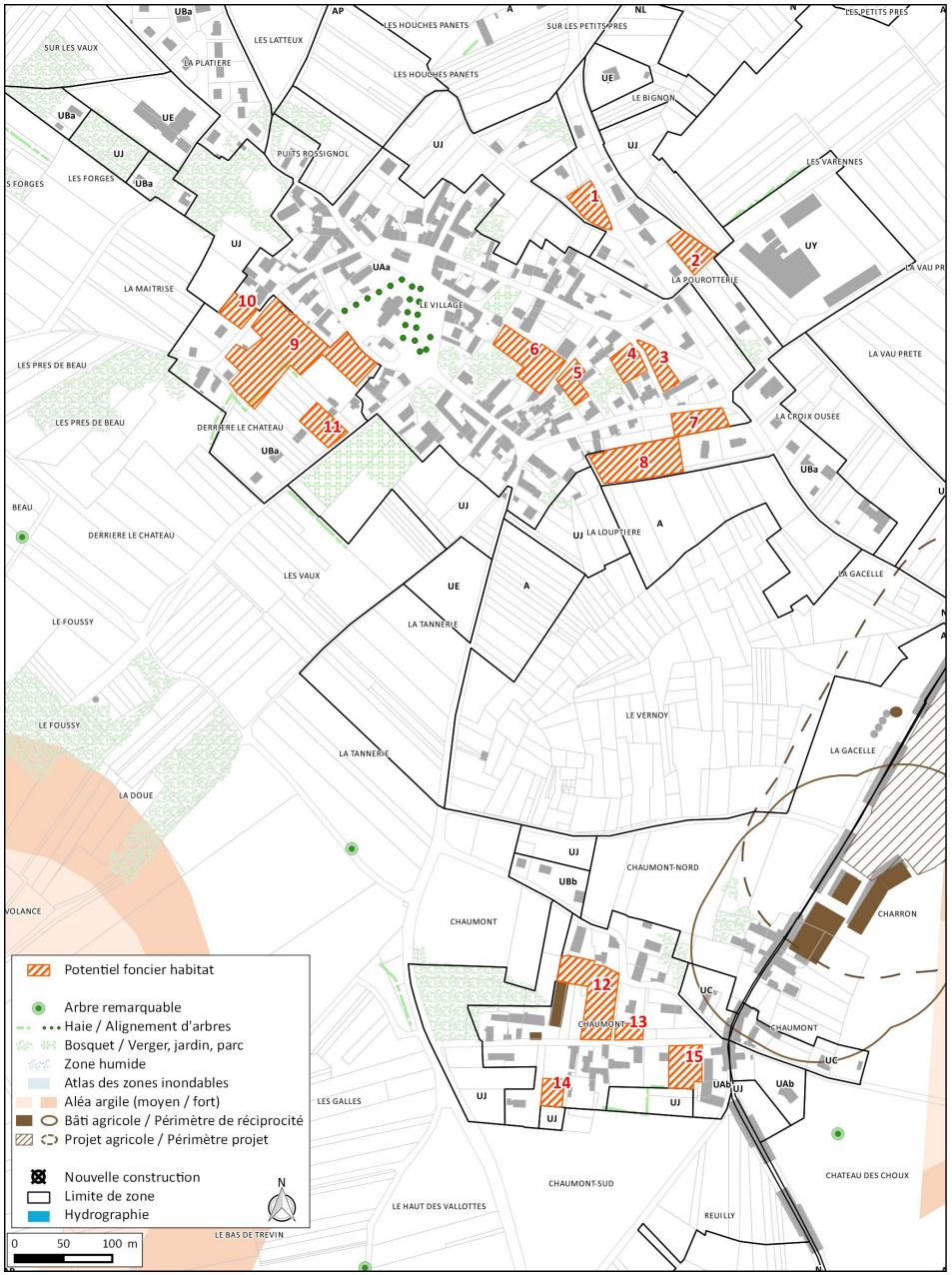
Centralité
- Centralité principale
- Centralité secondaire

URBICAND

N

0 250 500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



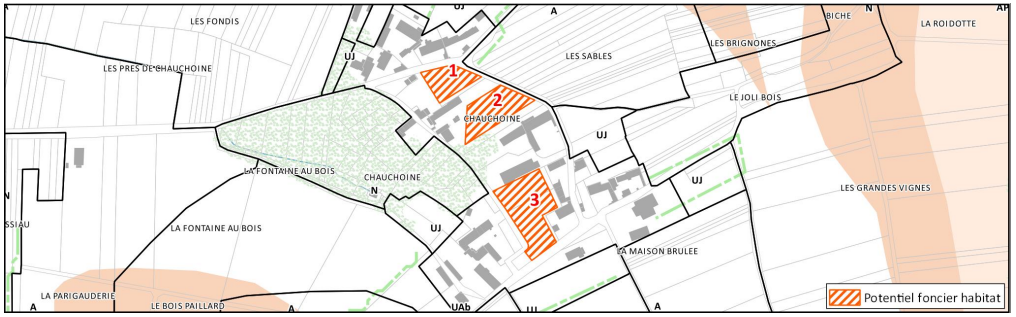
Secteur « Bourg, Chaumont »

11 dents creuses ont été repérées dans le Bourg. Elles sont aujourd'hui constituées de jardins ou de prairies. L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Néanmoins, une dureté foncière est constatée sur les ilots n°9, 6 et 5, qui regroupent plusieurs parcelles n'appartenant pas à un même propriétaire.

Deux îlots se situent en extension du bourg. L'îlot n°8 est une prairie de fauche dont l'urbanisation viendra restructurer la couronne villageoise et marquer la limite d'urbanisation. L'îlot n°2 est accessible par un chemin de desserte menant à la zone d'activité. Il s'agit d'un terrain en prairie, sans sensibilité environnementale particulière.

4 îlots en densification ont été répérés au sein du hameau de Chaumont (au sud de la carte) suite au retait d'un périmètre de réciprocité agricole. Une exploitation agricole se situe dans le hameau. Même si elle ne génère pas de périmètre, l'intégralité de la parcelle servant de pâturage a été préservée. Les dents creuses retenues sont des fonds de jardin ou des potagers. L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. A noter la création d'une zone UC, afin de limiter les possibilités de densification sur les parcelles couvertes par un périmètre de projet agricole.

Secteur « Chauchoine »



3 îlots en densification ont été répérés au sein du hameau de Chauchoine. Ils sont constitués de prairies ou de jardins vivriers de peu de valeur écologique et sont dans la continuité de la trame bâtie.

Bilan

18 tènements ont été identifiés sur la commune d'Egleny au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 3,2 hectares mobilisable. L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Synthèse

- Enveloppe urbaine : 3,2 ha :
    - 3,2 ha dans les dents creuses, soit 39 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune d'Egleny, 39 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.8. Fontaines

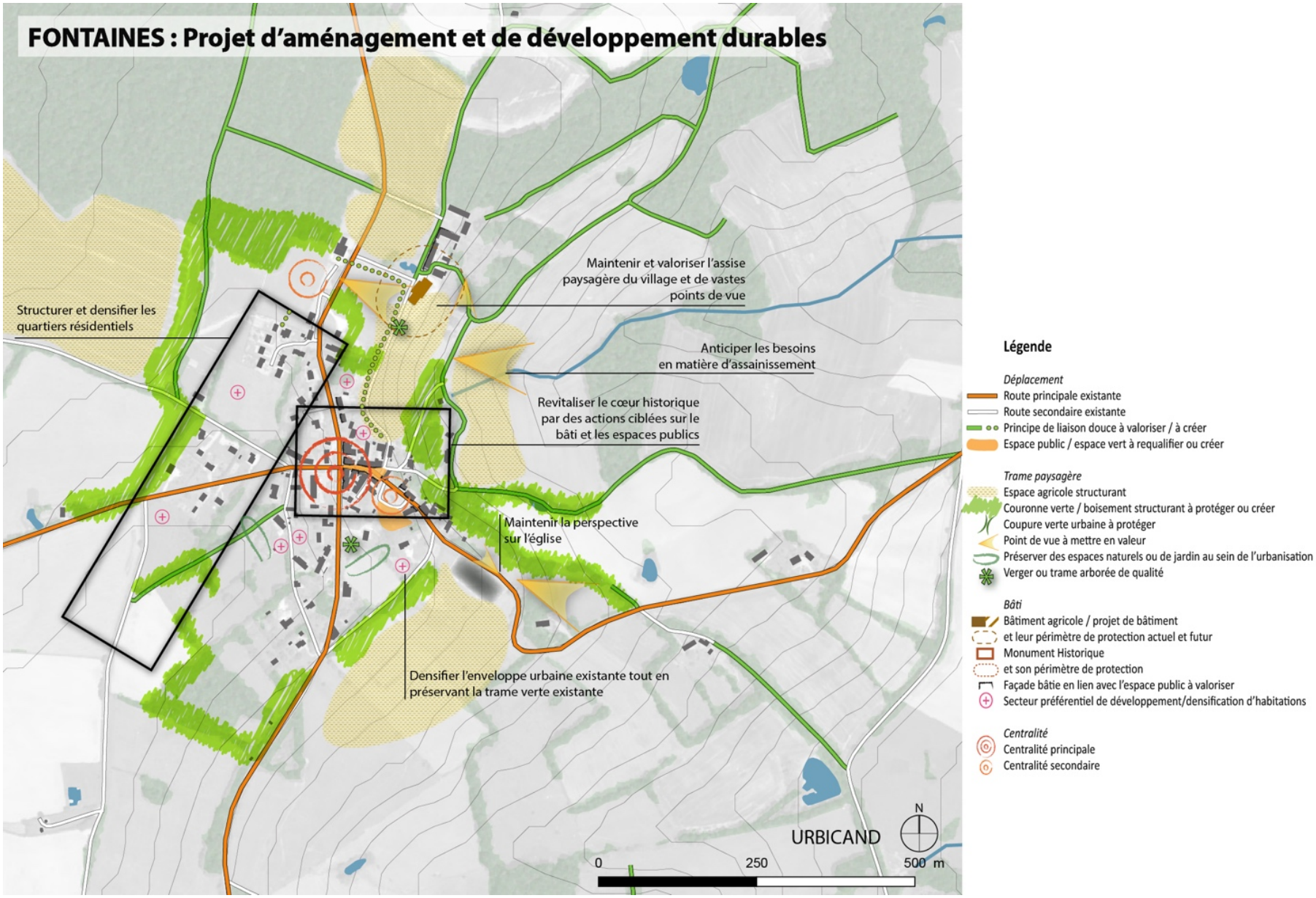
Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Fontaines est constituée d'un village et de 11 hameaux (plus de 5 unités d'habitation).

Le village de Fontaines est à l'origine un noyau urbain dense qui s'est développé le long de la D955, du nord au sud, puis à l'ouest sous la forme de lotissements en grappes. La silhouette du village est délimitée à l'ouest par une trame agro-paysagère, constituée de haies, de bosquets et de jardins, et à l'est par le flanc du coteau abrupt sur lequel le village est implanté. La situation géographique détermine plusieurs cônes de vue remarquables sur l'espace agricole.

Afin de préserver la qualité paysagère du village, la municipalité a fait le choix de maintenir l'ensemble des zones agricoles paysagères délimitées dans le PLUi du Toucycois. En raison de la qualité de l'entrée de ville nord et du fait d'un périmètre de réciprocité agricole lié au château de Thabor, un tènement identifié en zone urbaine (U) au PLUi du Toucycois a été déclassé et réintégré à la zone agricole. Plusieurs cônes de vue ont également été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les éléments constitutifs du petit patrimoine, dont le château de Thabor, ont également été protégés à ce titre. De même, la trame agro-paysagère en ceinture du bourg a été protégée au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

En matière de développement résidentiel, les élus se sont heurtés à la contrainte posée par la saturation de la station d'épuration actuelle. Des travaux de réhabilitation sont inscrits dans le contrat global du Loing. Ainsi, dans l'attente de la création d'une nouvelle STEP (travaux inscrits dans le contrat global du Loing), la commune a choisi de classer ses zones d'extension en 2AUA. Ainsi, le développement projeté à court terme s'effectuera au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les zones 2AUA sont situées en continuité de la trame pavillonnaire du village.



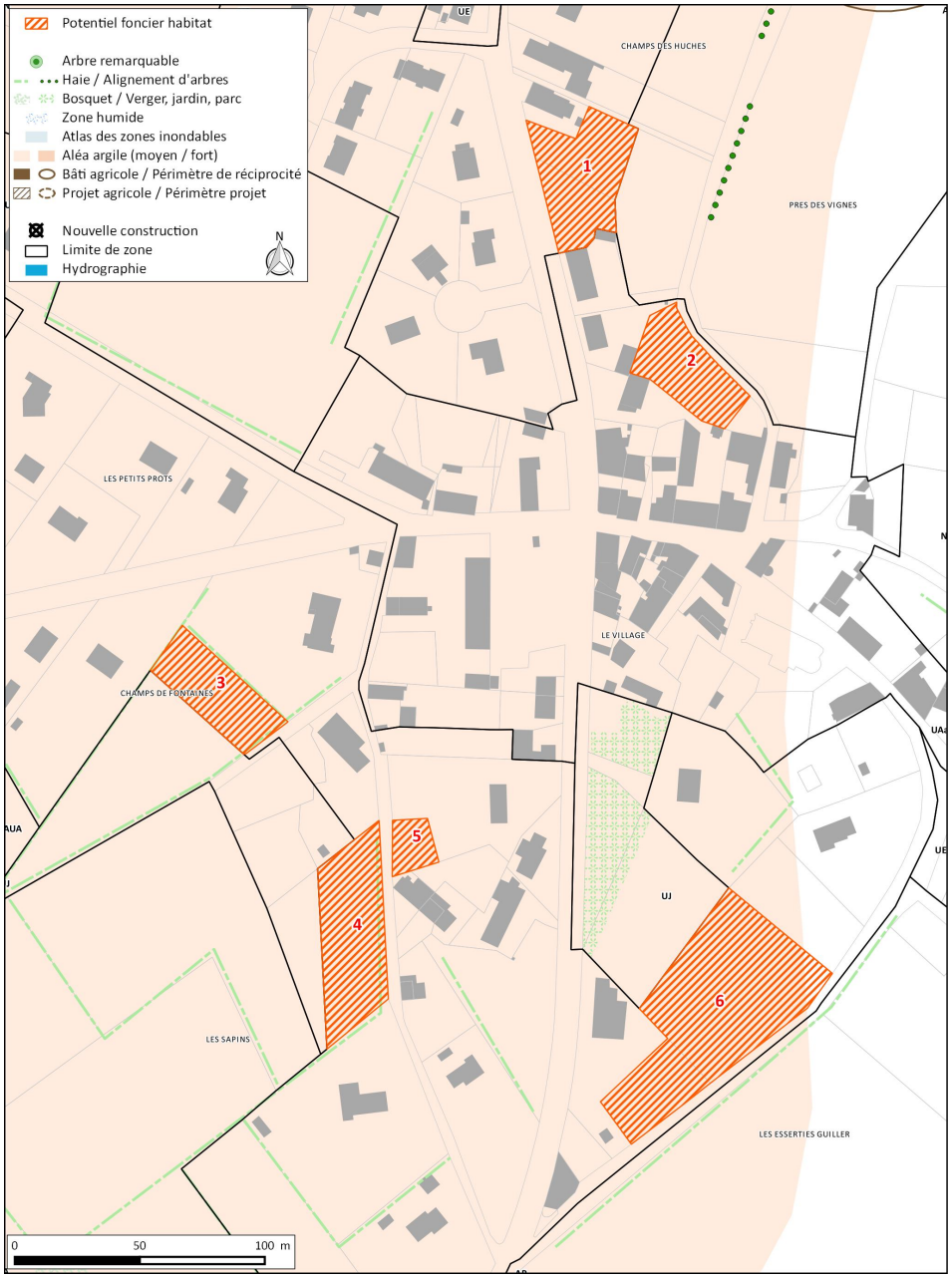
Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

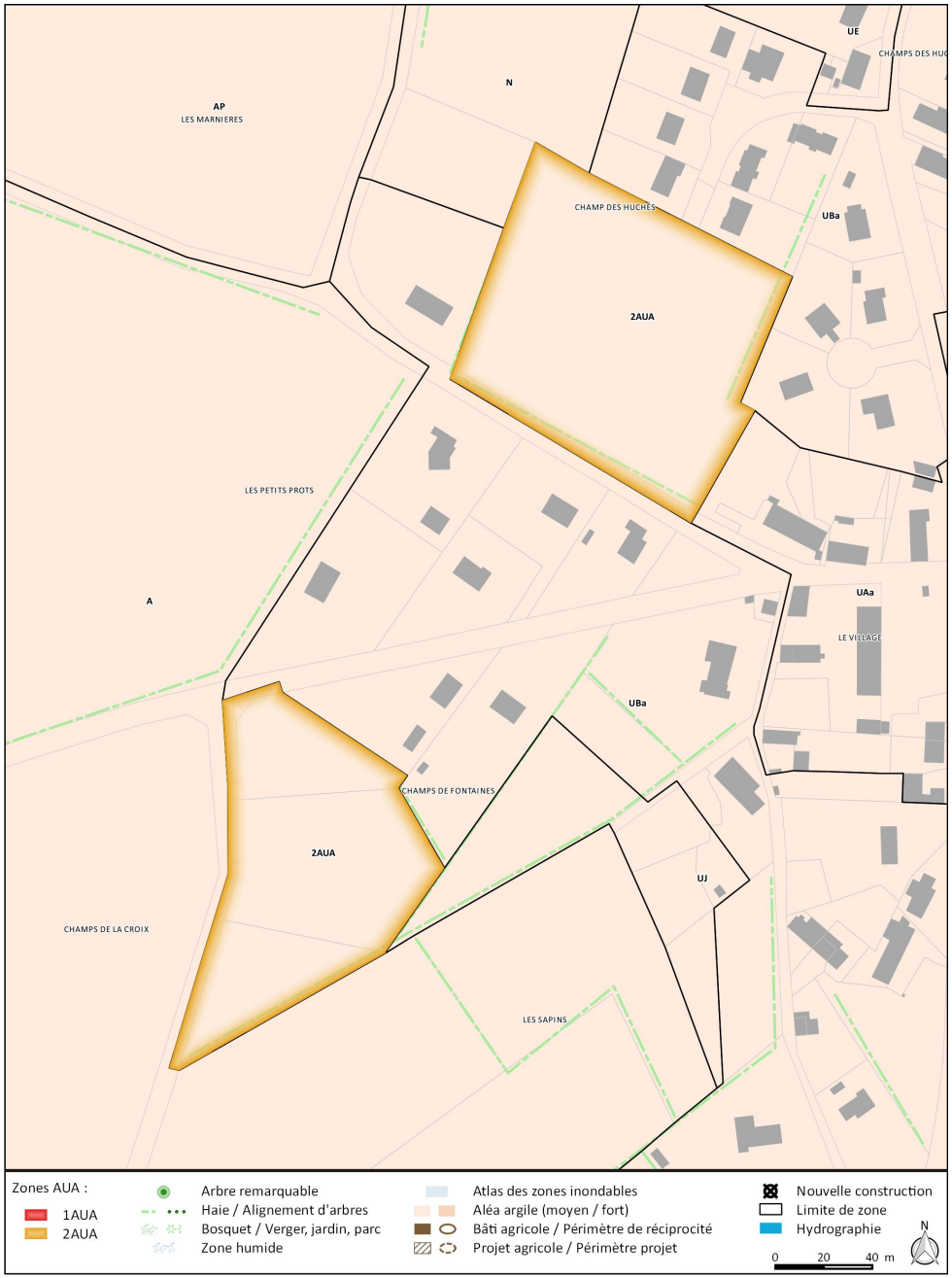
Au sein de l'enveloppe urbaine, les choix se sont portés sur les parcelles desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Les parcelles 1, 2, et 5 sont soit intégrées au tissu urbain, soit au contact du bourg et permettent ainsi un renforcement du centre villageois et de sa couronne. La parcelle n°2 a également été retenue car elle est inscrite tel quel dans le PLUi du Toucycois. Elle est concernée par ailleurs visée par un certificat d'urbanisme opérationnel.

Les îlots n°3, 4 et 6, des prairies, se situent en frange urbaine sud du village et viennent affirmer les limites de développement du village. Pour encadrer leur développement, une zone UJ a été délimitée en second front et une haie en bordure de l'ilot n°5 a été protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune et de l'intégration de dispositions particulières dans le règlement du PLUi.





Zone d'extension 2AUA « Champ de Fontaines »

La zone d'extension urbaine « Champ de Fontaines », d'une superficie de 0,95 hectares, est un espace vert en friche, sans usage agricole. Situé en entrée de ville ouest du bourg de Fontaines, le site est entouré d'une ceinture verte de végétation constituée de haies préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le site est également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) et intégré au règlement du PLUi.

La zone d'extension urbaine est desservie par la route de Mézilles, et bénéficie d'un bouclage possible par le biais du chemin du Moulin des Bidons et l'impasse Point de vue. Son urbanisation permettra la restructuration de l'entrée de ville tout en assurant des bonnes conditions de déplacement pour les piétons en direction du bourg par le biais de l'impasse Point de vue.

Les réseaux d'eaux potables et d'assainissement passent à proximité et devront être étendus afin d'accueillir une nouvelle population.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 1AU. Le comblement des dents creuses étant un objectif jugé comme prioritaire pour la commune de Fontaines (potentiel de 1 hectare repéré en zone U), l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est à présent assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zone d'extension 2AUA « Champ des Huches»

La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 1,25 hectares, est une prairie de pâture, enclavée au sein du tissu pavillonnaire, au nord-ouest du bourg. Le site est bordé sur sa partie sud par des haies préservées au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le site est également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés).

La zone d'extension urbaine est desservie par la route des Berthelots, et bénéficie de la voie de desserte en continuité du lotissement. L'îlot est enclavé, mais au regard de sa superficie, il ne peut être considéré comme une dent creuse. Les réseaux d'eaux potables et d'assainissement passés à proximité et devront être étendus afin d'accueillir une nouvelle population.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 1AU. En raison de travaux d'assainissement nécessaires, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Bilan

6 tènements sont identifiés sur la commune de Fontaines au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1 hectare mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit de deux zones 2AUA sur les secteurs du Champ de Fontaines et du Champ des Huches, dont l'ouverture à l'urbanisation se fera à plus long terme.

Synthèse

- 2AUA : 2,21 ha, soit 27 à 33 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 1 ha :
    - 1 ha dans les dents creuses, soit 12 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Fontaines, 39 logements sont attendus à l'horizon 2035 à minima.

5.9. Lalande

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

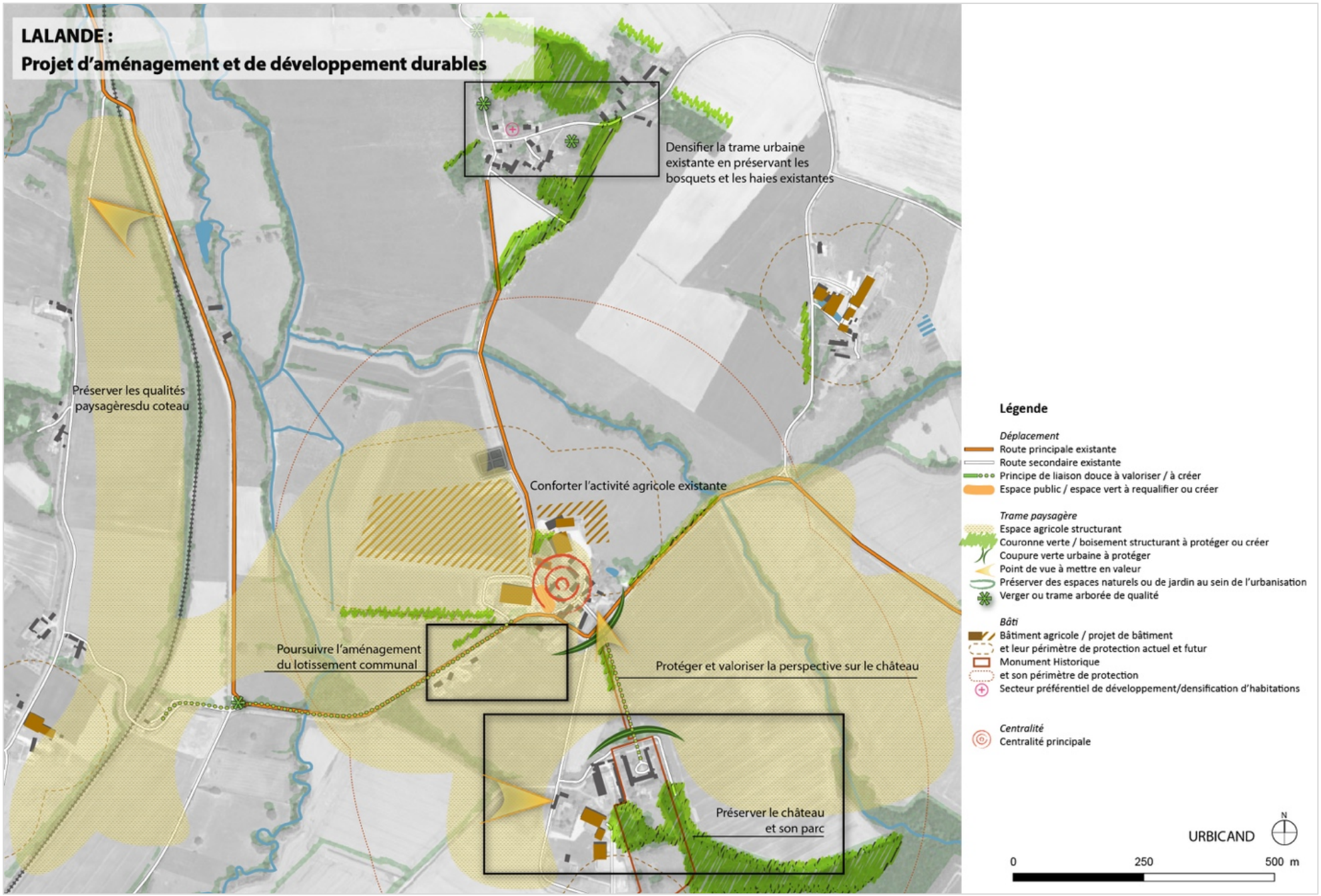
La commune de Lalande est constituée d'un village historique et de quatre hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

La qualité paysagère de l'espace agricole sur la commune et les covisibilités existantes avec Leugny et Fontaines ainsi que les cônes de vues remarquables sur le village et sur le château avaient incités à la création de vases zones agricoles paysagères (AP) au sein du PLUi Toucycois. Dans le cadre du PLUi Cœur de Puisaye, la municipalité a réaffirmé cette volonté de préserver la qualité paysagère de la commune. Ainsi, les zones AP du Toucycois ont été conservées, et une nouvelle zone AP a été créée sur le coteau situé en bordure ouest du ruisseau de Fontenoy. Dans la même logique, plusieurs cônes de vues remarquables ont été protégés au titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme. Les bosquets, les haies et les alignements d'arbres, accompagnant la silhouette du bourg et du hameau des Mignons ont également été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

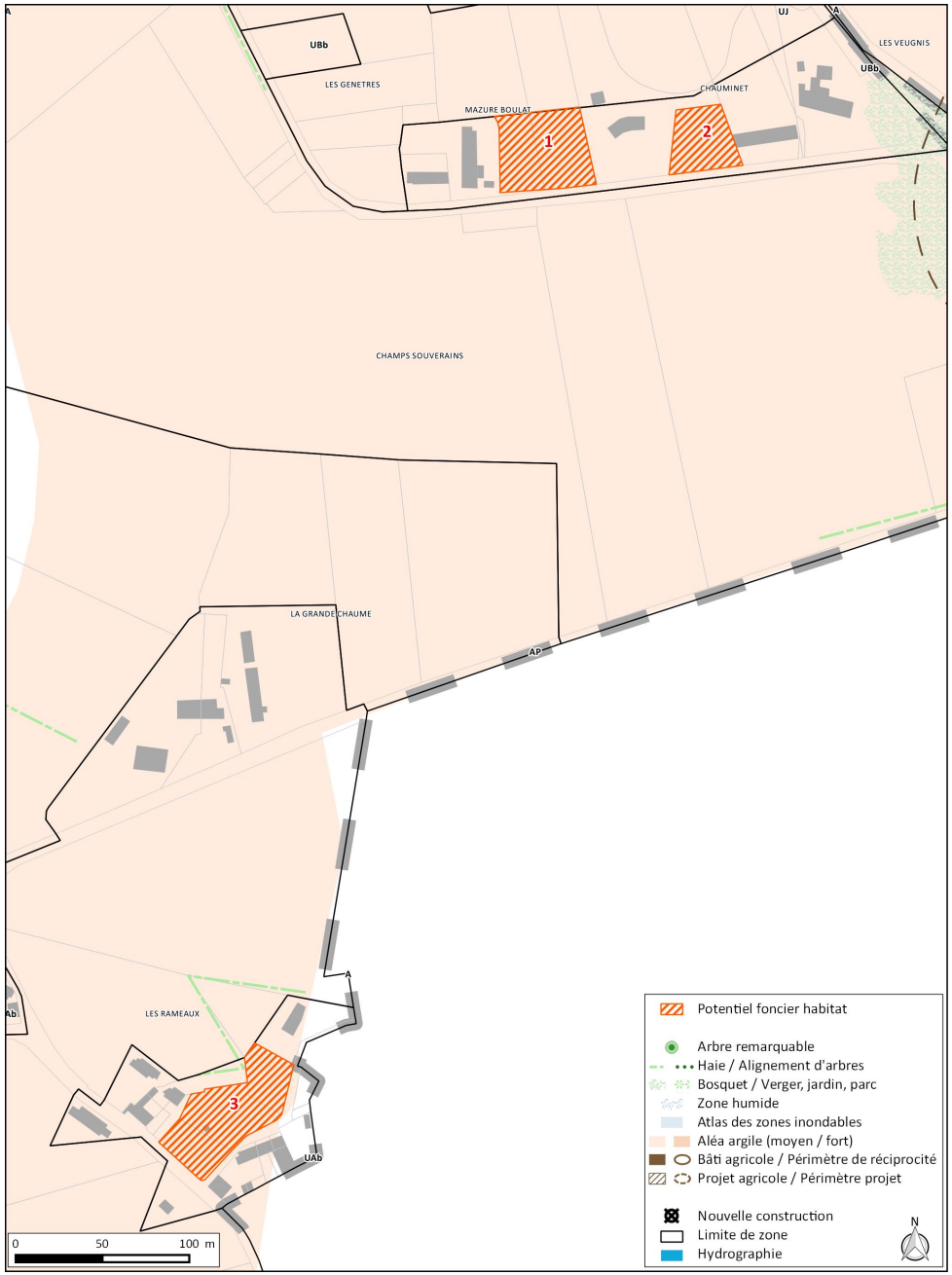
A travers leur projet communal, les élus ont également affirmé leur soutien à l'activité agricole existante. Les projets de construction à usage agricole au Champ de Lalande, aux Saisons, au château, et au Donjon ont été intégrés au zonage par des périmètres de protection de 100 mètres. La ceinture urbaine du village située en périmètre de projet a ainsi été intégrée à la zone UC, interdisant les nouvelles contructions.

Pour répondre à leur besoin en logements, les élus ont ciblé prioritairement le développement au sein des hameaux des Mignons, de Mazure-Boulat, Chauminet et des Rameaux, répondant à la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val-d'Yonne pour l'accueil d'habitat (au moins 5 habitations). En plus de ce potentiel, deux parcelles non bâties au sein du lotissement situé au sud du bourg ont été reportées en zone urbaine. Les autres hameaux repérés en zone urbaine dans le PLUi du Toucycois ont été réintégrés à la zone agricole. Le choix a également été fait de déclasser la zone d'extension urbaine située au nord du hameau des Mignons inscrite au PLUi du Toucycois en tant que 1AU, faute d'équipement en matière d'assainissement.

En définitive, la commune de Lalande a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi du Toucycois de 1,2 ha, s'expliquant par le déclassement d'une zone 1AU au Nord du hameau des Mignons.


LALANDE :
Projet d'aménagement et de développement durables
Densifier la trame urbaine existante en préservant les bosquets et les haies existantes
Préserver les qualités paysagèresdu coteau
Conforter l'activité agricole existante
Poursuivre l'aménagement du lotissement communal
Protéger et valoriser la perspective sur le château
Préserver le château et son parc
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

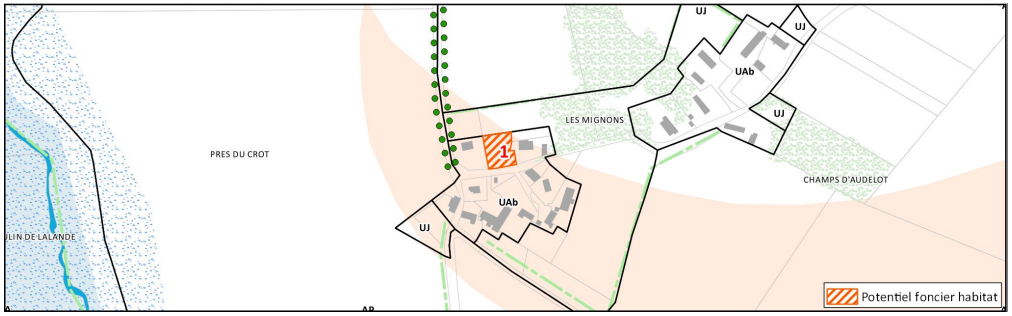


Secteur « Mazure Boulat, Les Rameaux »

Le hameau de Mazure Boulat (au nord de la carte) est un ensemble de pavillons organisés le long d'une voie de desserte. Les dents creuses n°1 et 2 sont deux fonds de parcelles de constructions existantes et sont mobilisables par division parcellaire.

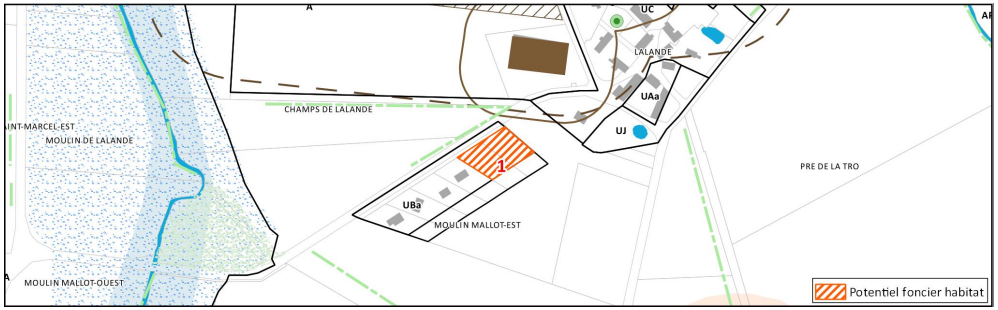
La morphologie du hameau des Rameaux (au sud de la carte) délimite un cœur d'ilot urbain (îlot n°3), dont l'intérêt écologique et paysager limité a permis d'envisager sa densification. De plus, bien qu'inscrit en aléa moyen retrait-gonflement des argiles, leur développement est maintenu car le règlement intègre des dispositions particulières.

Secteur « Les Mignons »



Le hameau des Mignons présente un potentiel de densification, le long de la voie de desserte (ilot n°1). Il s'agit d'un fond de jardin localisé entre deux habitations. Le tènement est concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune et de l'intégration de dispositions dans le règlement.

Secteur « Bourg »



Deux ilots situés dans le lotissement au sud du bourg, en dehors du périmètre de réciprocité agricole, restent à aménager.

Bilan

5 tènements ont été identifiés sur la commune de Lalande au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 0,95 hectares mobilisables. L'ensemble de ces îlots est desservi par le réseau d'eau potable. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Synthèse

- Enveloppe urbaine : 1 ha :
    - 1 ha dans les dents creuses, soit 11 logements attendus avec la densité du SCoT.

A l'échelle de la commune de Lalande, 11 logements sont attendus à l'horizon 2035 à minima.

5.10. Lavau

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

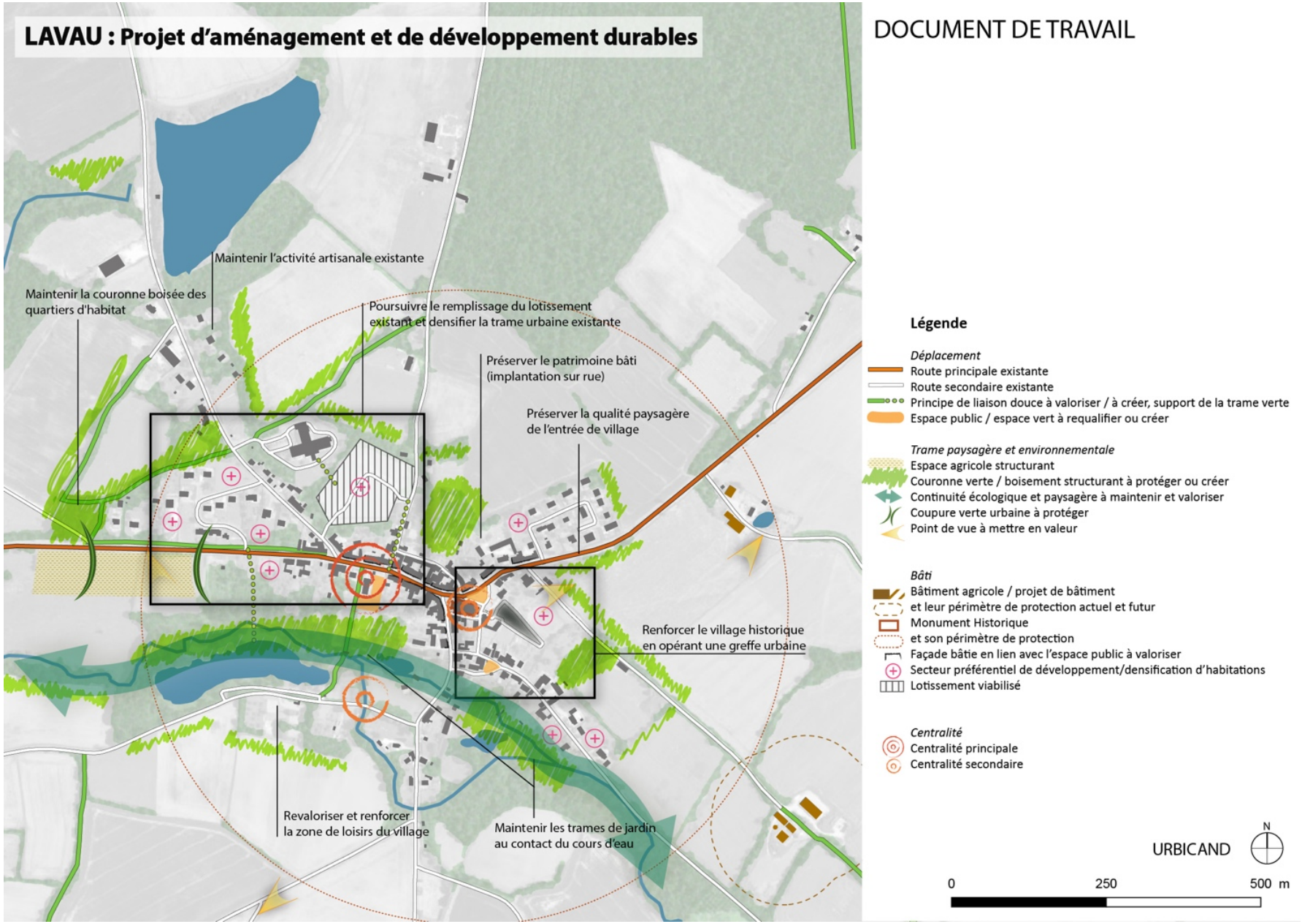
La commune de Lavau est constituée d'un village et du hameau de La Fémillerie (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le village est implanté en balcon, au nord du ruisseau de la Cheuille. Du fait du relief et de la présence de terrains humides aux abords du cours d'eau, l'enveloppe urbaine s'est développée au nord, sous la forme de pavillons le long de la RD 965. Plus récemment, un lotissement a été aménagé par la commune. Le lotissement n'est pas rempli à ce jour.

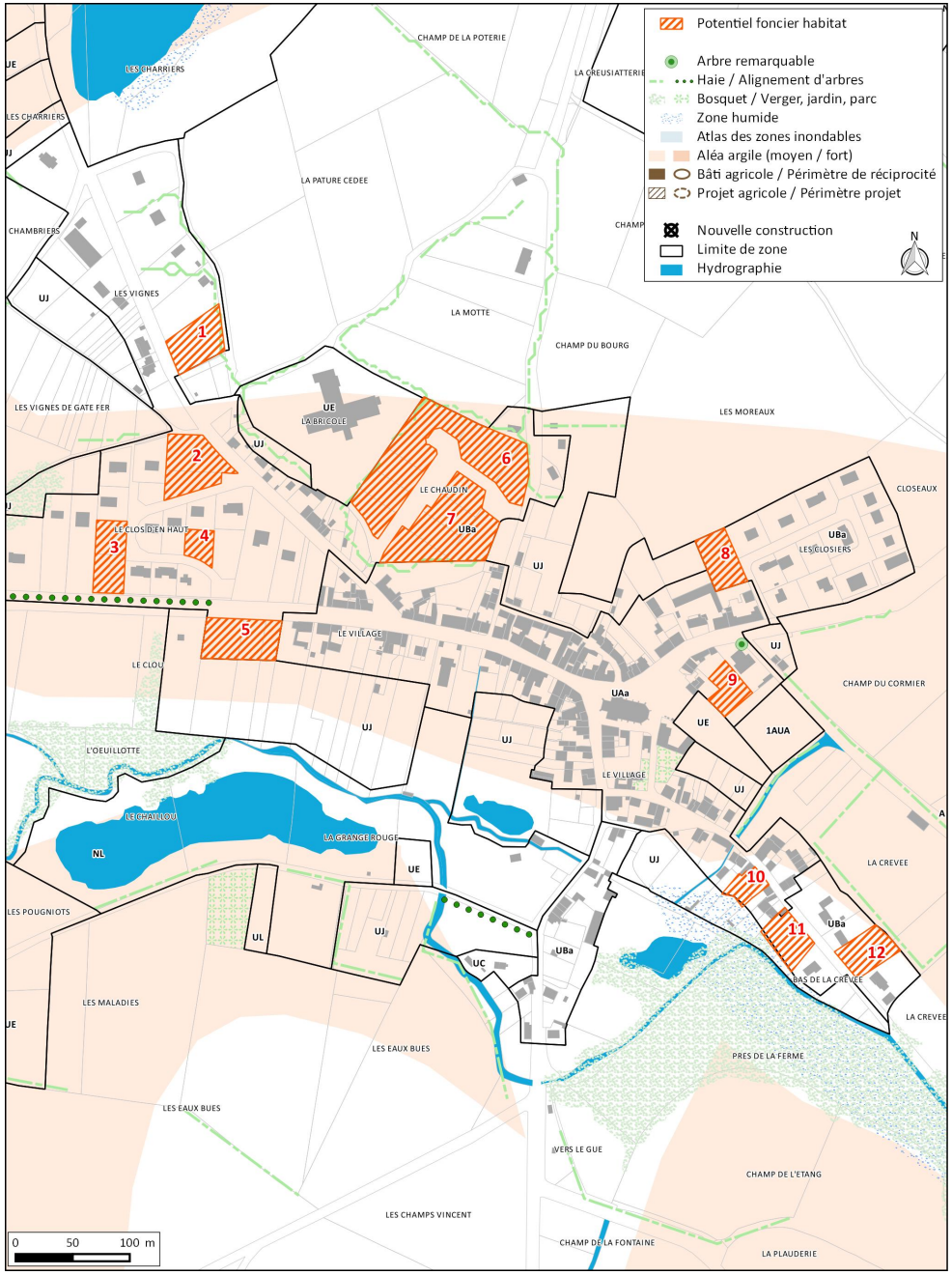
Dans le cadre de son projet de développement, la municipalité de Lavau a choisi de poursuivre le remplissage du lotissement existant, ainsi que des capacités foncières restantes dans l'enveloppe urbaine du village. Une zone 1AUA a également été retenue à proximité immédiate de la place du village. La municipalité souhaite y créer un nouveau quartier d'habitat dans la continuité de la trame urbaine et paysagère historique, afin de diversifier l'offre en logements du village vers de l'individuel groupé, en complémentarité de l'offre existante. Ces objectifs sont cadrés par le biais de l'OAP « Chemin Cadet ». Enfin, en complément, un potentiel de densification urbaine viendra compléter cette offre en logements (cf. page suivante).

Les élus de Lavau ont également souhaité mobiliser plusieurs outils en faveur de la préservation de la qualité paysagère et patrimoniale du village. Les franges de jardins et de vergers participant à l'intégration paysagère du village sur son coteau ont été intégrés à la zone UJ, afin d'éviter l'édification d'un second rang donnant sur la Cheuille. De même les bosquets et les haies en ceinture du bourg ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Suivant cet objectif, cinq cônes de vues ont été inscrits préservés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

Enfin, la zone de loisirs du village a été intégrée à la zone NL, permettant des aménagements légers à vocation touristique et/ou de mise en valeur des sites naturels.


LAVAU : Projet d'aménagement et de développement durables
DOCUMENT DE TRAVAIL
Maintenir l'activité artisanale existante
Maintenir la couronne boisée des quartiers d'habitat
Poursuivre le remplissage du lotissement existant et densifier la trame urbaine existante
Préserver le patrimoine bâti (implantation sur rue)
Préserver la qualité paysagère de l'entrée de village
Renforcer le village historique en opérant une greffe urbaine
Revaloriser et renforcer la zone de loisirs du village
Maintenir les trames de jardin au contact du cours d'eau
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Les choix de développement urbain se sont portés prioritairement sur les îlots 6 et 7, qui constituent un lotissement viabilisé de 11 lots pour une surface de 1 hectare. Les haies en bordure des tènements sont protégées.

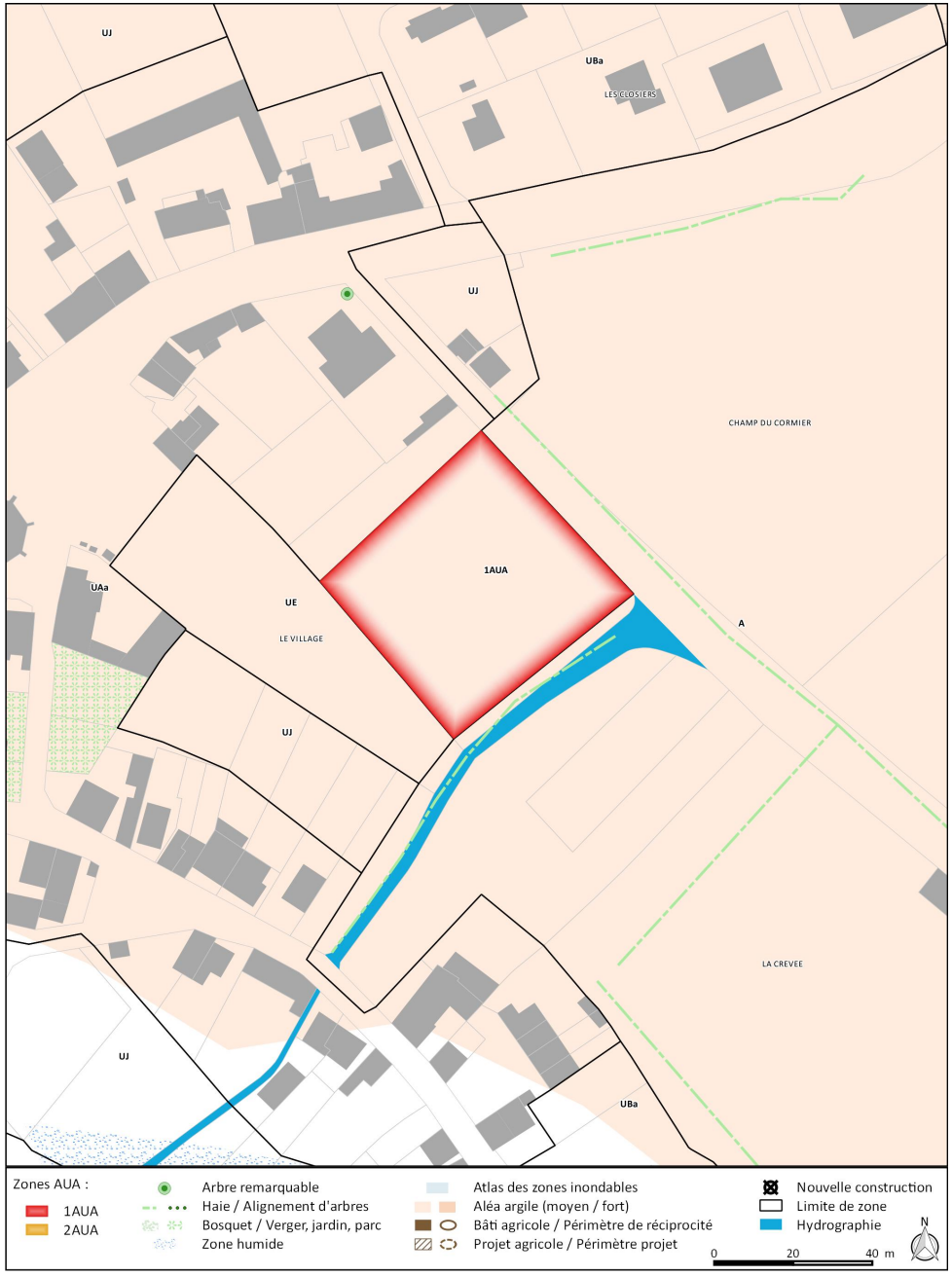
Les îlots 1,2, 3, 4, 8, 9, 10, 11 et 12 sont intégrés au tissu urbain du bourg et permettent ainsi une densification de sa couronne pavillonnaire. Les îlots sont aujourd'hui constitués d'espaces verts résiduels (n°2, 4 et 9), de jardins liés à une ou plusieurs habitations (n°3, 8, 10, 11 et 12). Aucun îlot identifié n'a une fonction agricole.

L'îlot n° 5 est une prairie gelée sans production selon le registre parcellaire graphique de 2016. Il se situe en frange urbaine ouest du tissu ancien du village, en extension. L'urbanisation de cet îlot permettrait une requalification de l'entrée de ville, aujourd'hui dégradée par la présence de bâtiments légers en ruines, et permettrait de reconnecter le bourg au lotissement de Bellevue.

En dehors de l'îlot 1, les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune et de l'intégration, dans le règlement, de dispositions particulières.

L'ensemble de ces îlots est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. La capacité résiduelle de la station d'épuration semble suffisante pour accueillir une nouvelle population mais des travaux sur les réseaux permettraient d'améliorer la situation actuelle.

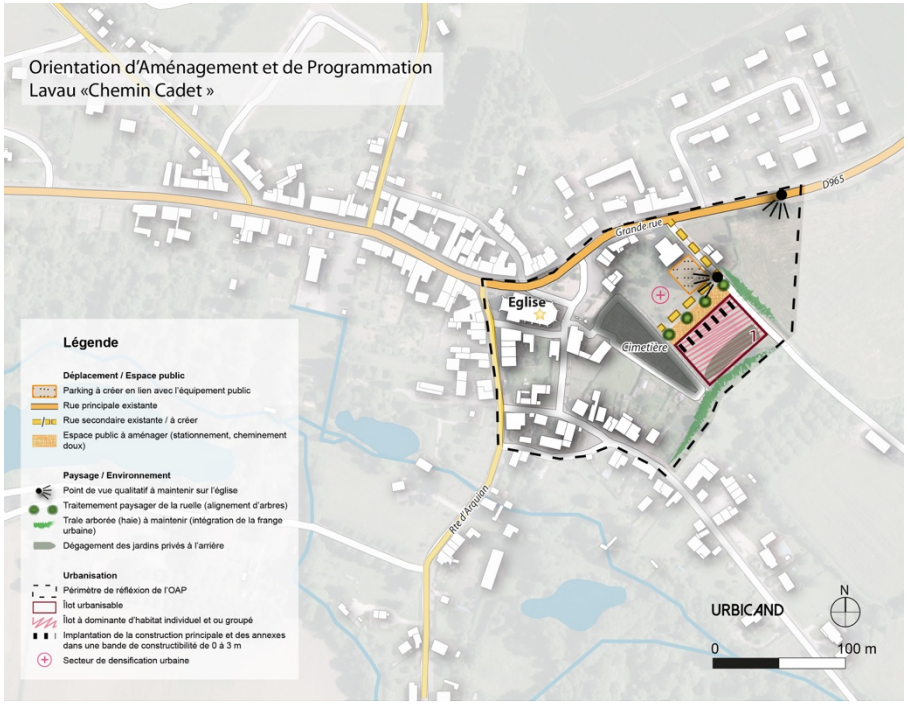
Zone d'extension 1AUA « Chemin Cadet »



Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 0,31 hectares, est aujourd'hui composée d'un espace vert résiduel, situé au niveau de l'entrée est du village, au sud de l'ancienne école et à l'est du cimetière. Le secteur est faiblement perceptible depuis la RD 965 en raison de l'existence d'une haie bocagère et de la topographie du site (position en contrebas). Les haies sont protégées dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Le site est également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Par ailleurs, l'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

L'urbanisation du site est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Chemin Cadet » qui permet de diversifier la production de logements et de préserver la vue sur l'église de Fontaines. L'aménagement d'un espace public en bordure de l'îlot à bâtir assurera la desserte, les cheminements et le stationnement au cimetière.



L'OAP « Chemin Cadet » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « structurer et qualifier les abords des centres bourgs et villageois », de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie » et enfin de « valorisation-restauration des qualités paysagères villageoises ».

Bilan

12 tènements ont été identifiés sur la commune de Lavau au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 2,67 hectares mobilisable. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA « Chemin Cadet », encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 3 à 5 logements individuels groupés parmi les 43 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Enveloppe urbaine : 2,7 ha, soit 31 logements attendus ;
    - 1,51 ha dans les dents creuses, soit 18 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).
    - 1,19 hectares restants dans le lotissement aménagé, soit 13 logements prévus.
- Zone 1AU : 0,31 ha, soit 3 à 5 logements attendus.

A l'échelle de la commune de Lavau, 34 logements à minima sont attendus à l'horizon 2035.

5.11. Leugny

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Leugny est constituée d'un village et de trois hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le village est implanté de part et d'autre de l'Ouanne. Le développement récent s'est d'avantage effectué au nord, à flanc de coteau, sous la forme de pavillons. Ce développement a préservé plusieurs tènements densifiables au sein de l'enveloppe urbaine. Il a également accru les risques de ruissellement des eaux pluviales, par l'imperméabilisation partielle du flanc de coteau. Une zone agricole paysagère a été délimitée pour cette raison et du fait des vues qu'elle offre sur la silhouette urbaine du village, du fait du passage du ru des Brandons en contrebas de la parcelle concernée.

Afin de préserver la qualité paysagère du coteau, plusieurs tènements situés en zone urbaine dans le PLUi du Toucyois ont été reclassés en zone UJ et UC, le long de la côte Prunelle. Les trames de bosquets et de haies ont également été identifiées en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Des cônes de vue à protéger ont été identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

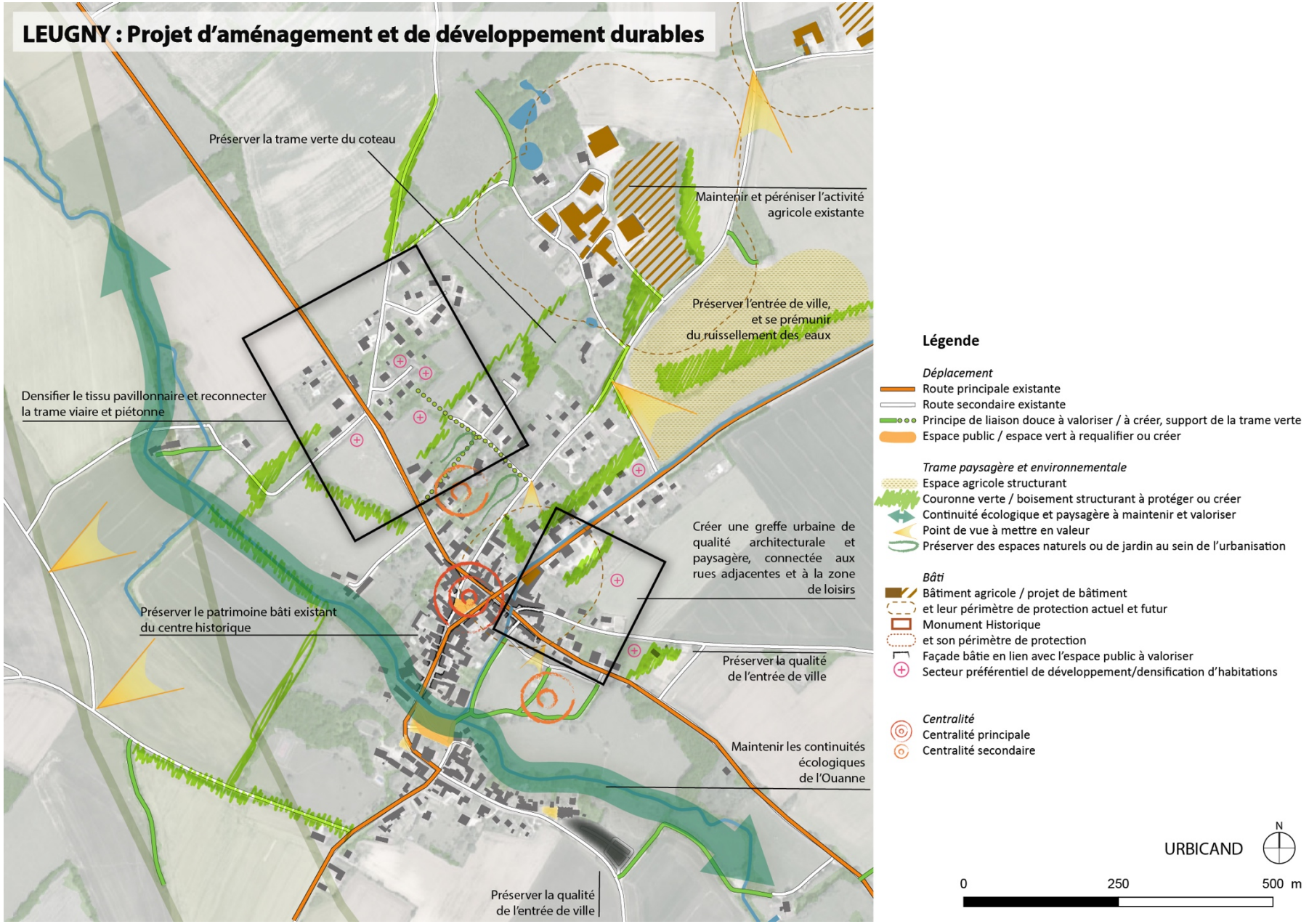
En matière de développement résidentiel, les élus ont souhaité conserver les deux zones 1AU inscrites au PLUi du Toucycois, sur les secteurs des Gibons et du Moulin Calicot. Leur surface a été réduite du fait de la réduction de l'enveloppe foncière allouée à la commune dans le PADD. Du fait de l'importance stratégique de ces deux secteurs, les élus ont choisi de retravailler les anciennes OAP du PLUi du Toucycois.

La création d'un nouveau quartier en greffe du lotissement des Gibons permettra de raccorder le secteur aux équipements existants (école, mairie crèche). Son aménagement est encadré par le biais de l'OAP « Les Gibons ». La zone 1AUA du secteur du Moulin du Calicot permettra la densification de l'enveloppe urbaine, par la réalisation d'un second rideau, connecté à la zone de loisirs du village. Son urbanisation est assujettie au respect des principes d'aménagement fixés dans l'OAP « Moulin Calicot ». L'extension à plus long terme des deux zones a été anticipée par une réflexion sur la desserte viaire, afin de pouvoir réaliser des bouclages par la suite.

Le reste du développement résidentiel est ciblé dans les dents creuses du village, et du hameau de Ville Perdue.

Enfin, la zone artisanale communale délimitée en Uia dans le cadre du PLUi du Toucycois a été reclassée en zone agricole, du fait d'un objectif de recentrage prioritaire du développement économique sur les zones d'activités intercommunales du territoire inscrit au PADD.

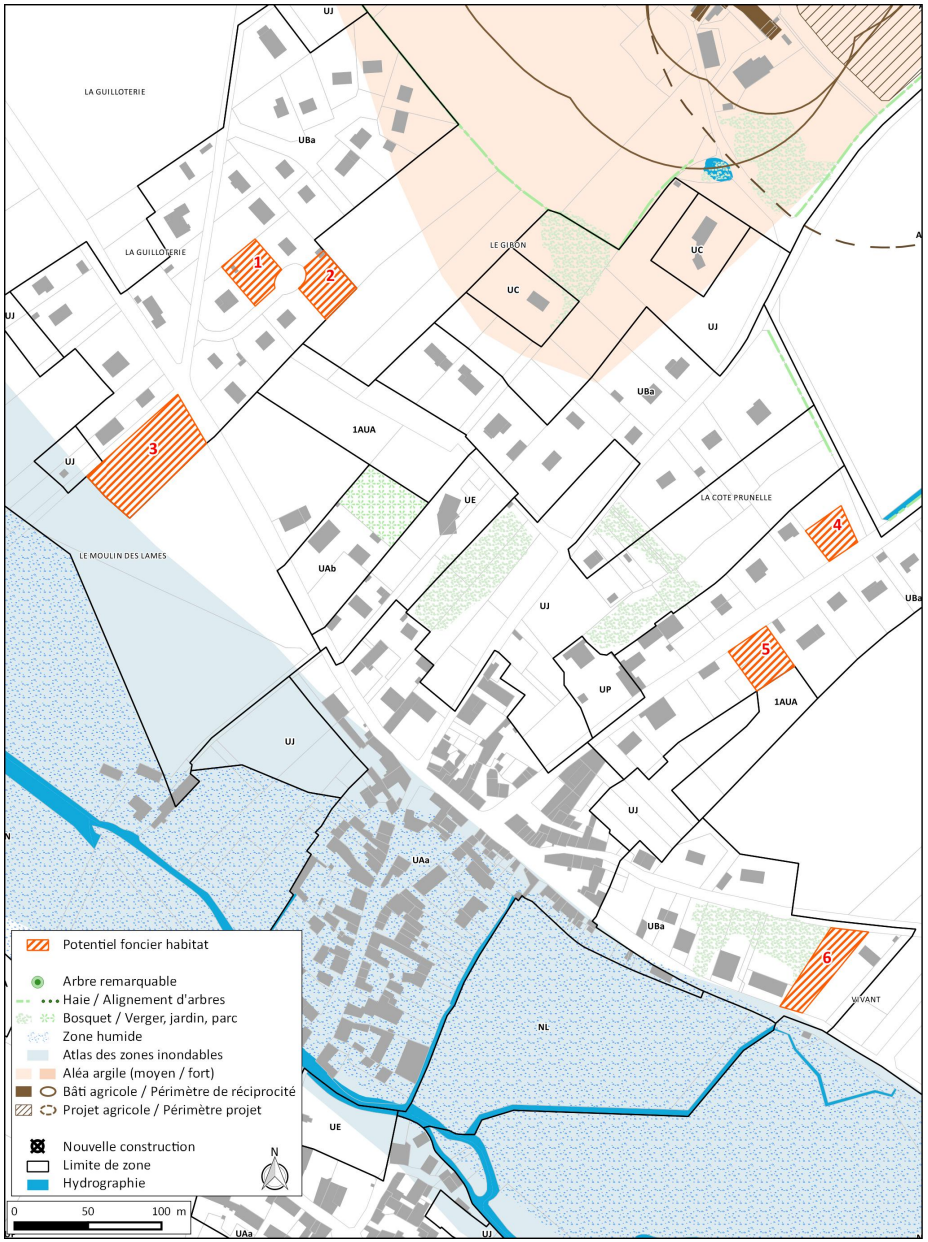
En définitive, la commune de Leugny a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi du Toucycois de 1,5 ha, s'expliquant par la réduction d'une zone 1AU au Nord-Ouest du village.



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Secteur « Bourg »

Les îlots 1, 2, 4, 5 et 6 sont intégrés au tissu pavillonnaire en couronne du village. Les



îlots sont aujourd'hui constitués de parcelles viabilisées non bâties (n° 1 et 2) d'espaces verts résiduels (n°5 et 6), et d'un jardin lié à une habitation (n°4) pouvant être divisé sans poser de problèmes d'accès. L'îlot n°6, bien que s'inscrivant dans un périmètre de protection éloigné de captage, a été maintenu car des dispositions ont été prises afin de limiter les risques de pollution (obligation de raccordement au réseau d'assainissement collectif). Par ailleurs, cette parcelle était classée en zone U dans le PLUi du Toucycois.

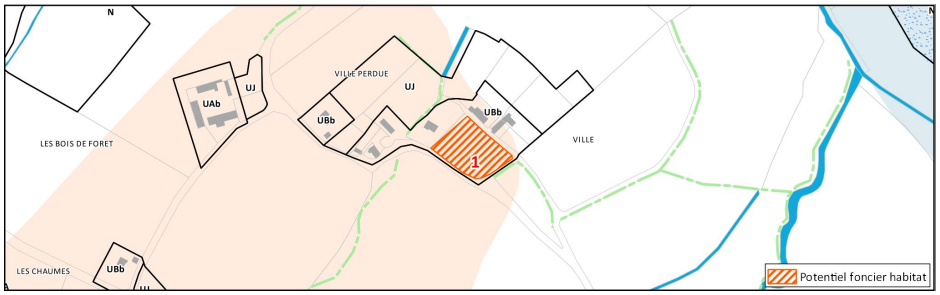
L'îlot n°3 est situé en extension du lotissement des Gibons. Il s'agit d'une prairie de fauche temporaire. L'urbanisation de l'îlot est souhaitée, car il s'agit du dernier potentiel foncier permettant développement du lotissement des Gibons, grâce à une desserte s'effectuant hors de la RD 950, mais par un chemin s'y raccordant. L'urbanisation de cet îlot vient par ailleurs affirmer les limites d'urbanisation entre le lotissement et le vieux village. La zone humide est évitée et les dispositions vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales garantiront la préservation de sa qualité.L'ensemble de ces parcelles ont les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité.

Secteur « Ville Perdue »

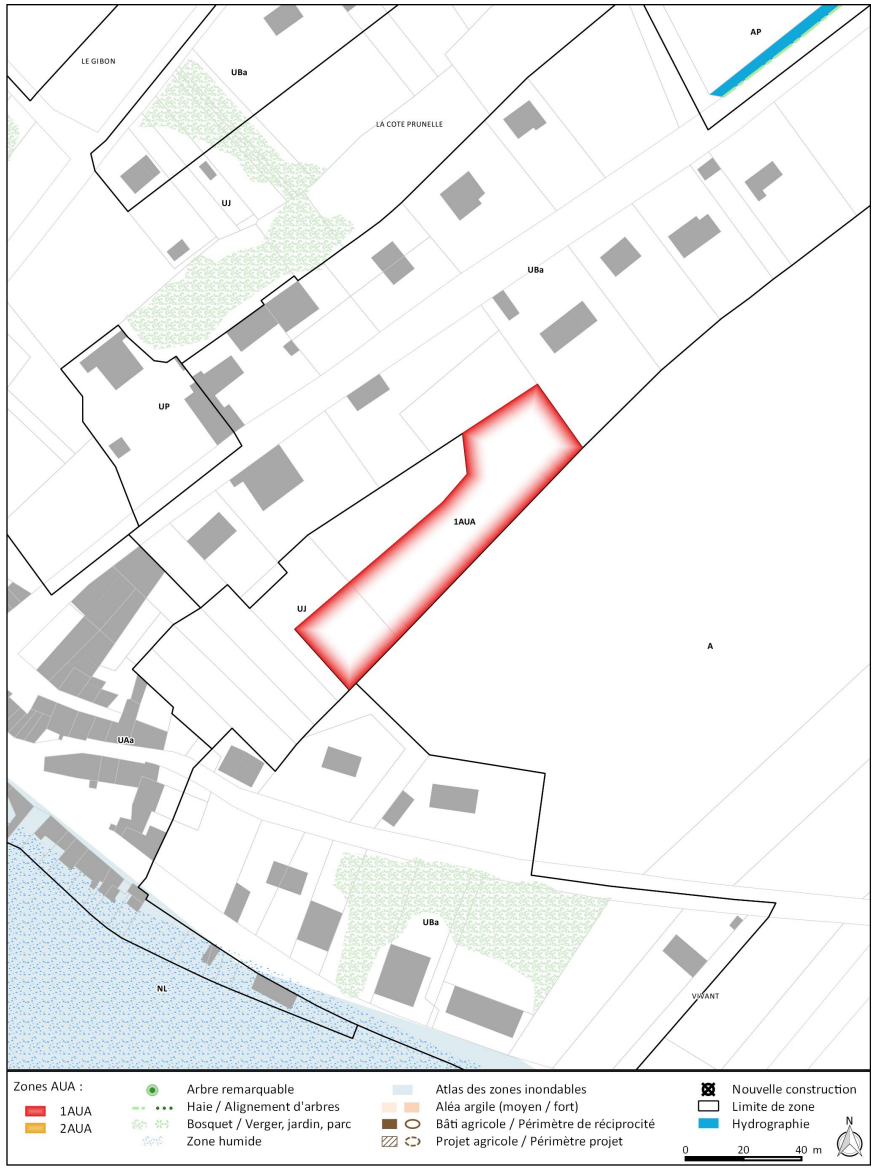
Le hameau de Ville Perdue présente une potentialité en densification, encadrée par deux voies de desserte. Il s'agit d'une prairie temporaire, néanmoins divisée en deux lots à bâtir. L'urbanisation de cet îlot permettra de redessiner plus clairement la silhouette du hameau, et de fixer les limites d'urbanisation. Cet îlot est concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles.

L'aléa moyen de retrait-gonflement des argiles n'a pas été un critère déterminant pour exclure cette parcelle de l'urbanisation étant donné que des dispositions particulières ont été intégrées dans le règlement.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par le réseau d'eau potable et l'assainissement autonome devra être mis en place.



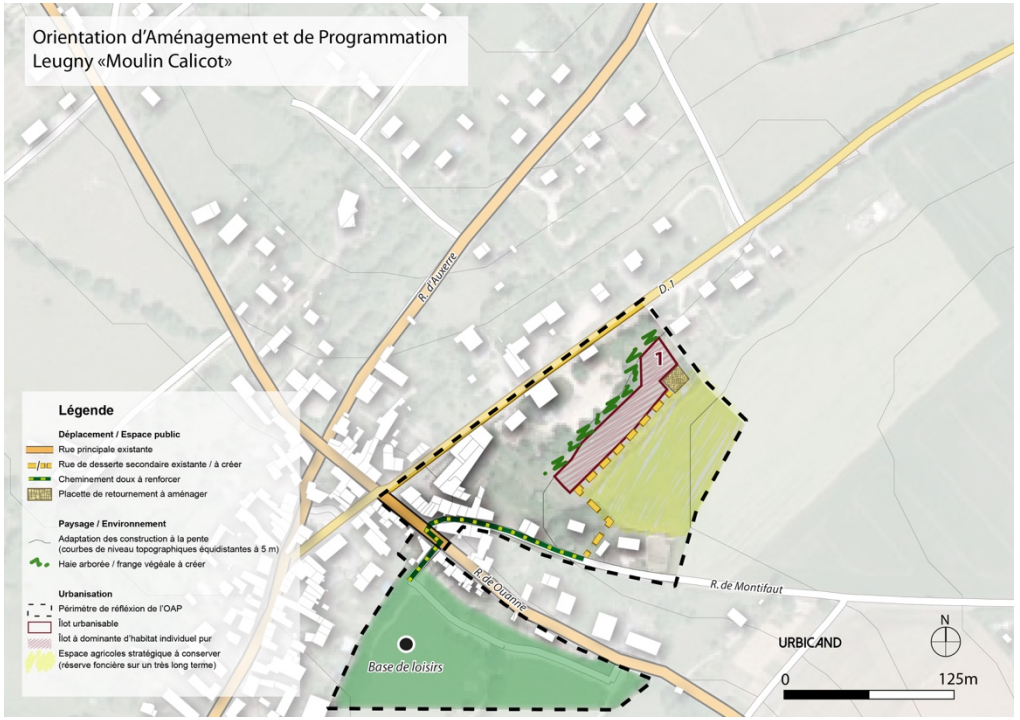
Zone d'extension 1AUA « Moulin Calicot »



Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 0,35 hectares, est situé à l'Est du village entre la rue Montifaut et la départementale RD1. Le site est particulièrement stratégique d'un point de vue résidentiel (foncier mobilisable de 0,35 ha). Il se situe en centre village, à proximité directe de la base de loisirs, avec une circulation piétonne possible à partir du réseau de ruelles. L'ensemble de la zone est à proximité des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et une légère extension devra être prévue.

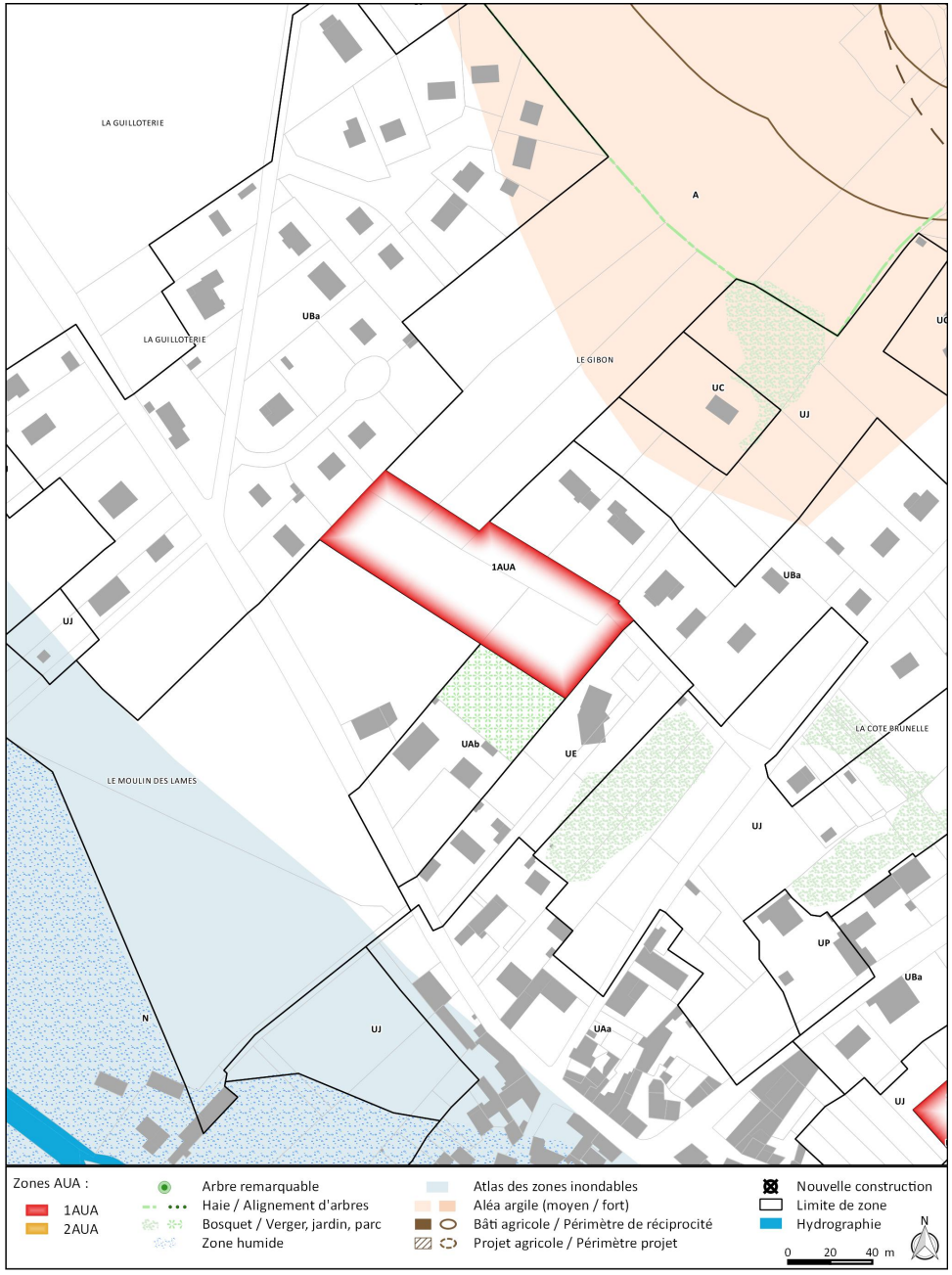
La zone était déjà intégrée au PLUi du Toucycois en tant que zone à urbaniser (1AU), et son aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Moulin Calicot ». Du fait de la forte réduction du secteur d'extension, la volonté est de repréciser l'ensemble des principes de l'OAP et en particulier l'organisation des îlots bâtis.

L'urbanisation du site est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Moulin Calicot » qui permet de desservir et désenclaver ce secteur à caractère urbain contraint par la topographie, et de limiter l'impact visuel et sonore du bâtiment d'activité situé à l'ouest.



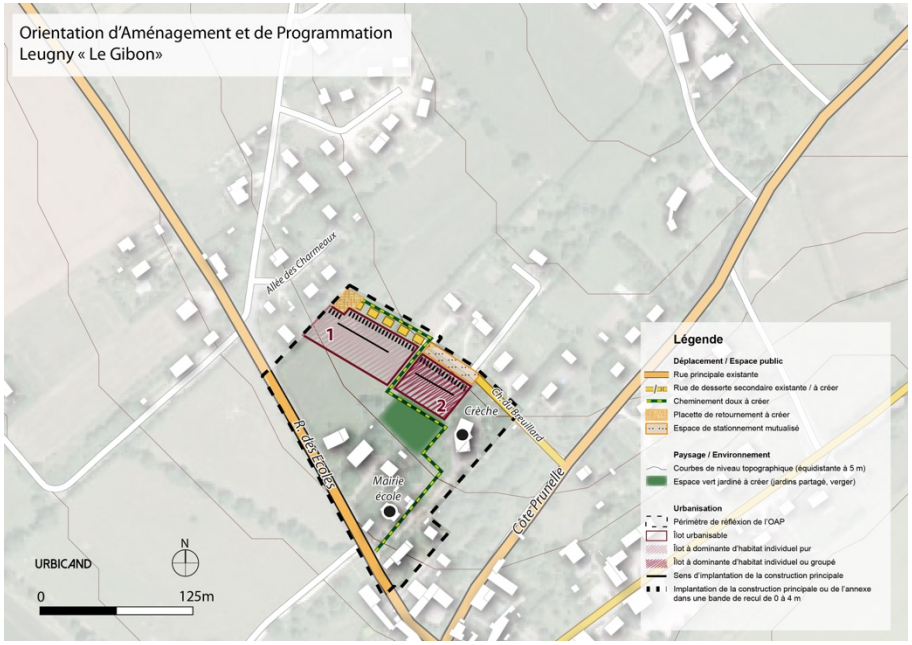
Ainsi, l'OAP « Moulin Calicot » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d'« adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus » et de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Zone d'extension 1AUA « Le Gibon »



Le secteur de développement urbain est localisé à l'Ouest du village, sur le coteau urbanisé de la vallée de l'Ouanne. Il s'agit d'une prairie située à proximité directe des équipements structurants du village (mairie, école et crèche) et est desservi à l'Est, par une ruelle en impasse. Le site d'implantation est également contraint par la topographie et un dénivelé d'environ 5m entre le nord et le sud de la zone. Toutefois, étant donné sa localisation stratégique entre le lotissement du Gibon et les équipements du bourg de Leugny, l'urbanisation du site permettrait de recréer de désenclaver le lotissement en améliorant l'accessibilité piétonne vers la mairie, l'école et la crèche. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite, du fait du dénivelé trop important au nord de la rue des écoles.



L'urbanisation du site est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Gibon » qui permet de desservir et désenclaver ce secteur à caractère urbain contraint par la topographie par l'extension du chemin du Breuillard, d'optimiser et diversifier la production de logements, et de créer un cheminement doux entre le lotissement du Gibon et les équipements communaux, à travers le nouveau

quartier. A plus long terme (hors PLUi), cette première amorce urbaine permettra d'achever la reconnexion du Gibon au bourg, par l'urbanisation de la prairie agricole au nord de la zone.

Ainsi, l'OAP « Le Gibon » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus » et de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Bilan

7 tènements ont été identifiés sur la commune de Leugny au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,14 hectares mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis, et leur urbanisation est encadrée par deux OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP « Les Gibons » encadre la constructibilité de 8 à 10 logements individuels purs et groupés. L'OAP « Moulin Calicot » encadre la constructibilité de 4 à 5 logements individuels purs et groupés. Ainsi, les deux zones 1AU totalisent 12 à 15 logements parmi les 39 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zone 1AU : 0,98 ha, soit 12 à 15 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 2,7 ha, soit 14 logements attendus ;
    - 1,1 ha dans les dents creuses, soit 14 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Leugny, 26 logements à minima sont attendus à l'horizon 2035.

5.12. Mézilles

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Mézilles est constituée d'un village et de neuf hameaux (plus de 5 unités d'habitation).

Le village de Mézilles est implanté en fond de la vallée du Branlin. Le noyau historique du village y est ceinturé par un tissu de faubourgs, datant du XIX^{e} siècle. Les récents développements sous forme de pavillons diffus au nord-est, et d'un lotissement au nord-ouest (Les Fleurs) ont préservé le caractère patrimonial de ce village, inscrit entièrement au titre des monuments historiques, et bénéficiant d'un soin exemplaire en matière de traitement de l'espace public. La vallée du Branlin, ses ripisylves et ses milieux humides ainsi que le jardin Ribaudin participent à la qualité paysagère de cet ensemble patrimonial

Consciente de ces qualités, la municipalité a tenu à les souligner dans son projet d'urbanisme. En complément de la protection dont la commune bénéficie en tant que site inscrit, un repérage complémentaire du petit patrimoine a été mené, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Plusieurs cônes de vue ont également été protégés, en entrée de ville ouest et de part et d'autre d'une prairie humide délimitée par la rue de Saint-Fargeau et la rue des Ferriers. Le réseau de haies et la trame de bosquets accompagnant la vallée du Branlin ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, du fait de l'intérêt écologique (ZNIEFF de type II). Enfin, afin d'éviter toute densification douce risquant de dénaturer le caractère patrimonial du village et des hameaux, plusieurs fonds de jardins et terrains nus classés en zone urbaine dans le PLU communal ont été reportés en zone UJ (notamment dans le secteur de la Barre ou de l'Ermtage).

Dans la continuité de son PLU et afin de protéger le village de toute dénaturation, la municipalité a orienté son développement résidentiel en entrée ouest, en bordure de la route de Tannerre, à proximité du lotissement des Fleurs et de la station d'épuration. Sur ce secteur, les deux dents creuses situées en zone UB dans le PLU communal ont été conservées comme constructibles. La dent creuse située au nord a néanmoins été reportée en zone 1AUA, afin de restructurer l'entrée de ville par une densité bâtie plus importante et de définir des principes d'aménagement dans le ce cadre d'une OAP (OAP « Entrée Ouest »).

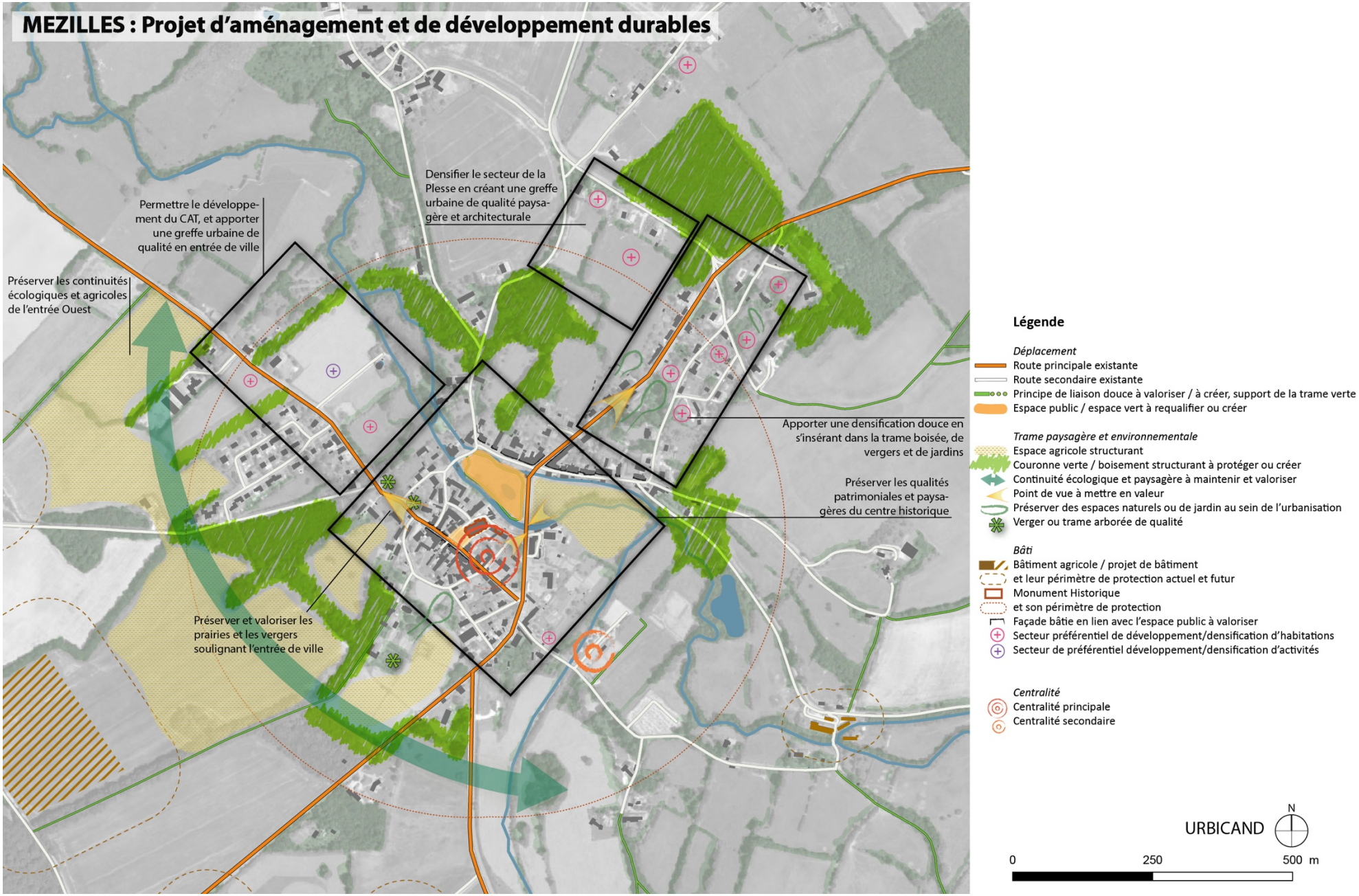
L'autre secteur de développement ciblé par les élus est situé sur le secteur Louche Madame. Il s'agit de terrains communaux bénéficiant de l'assainissement collectif. Ce tènement est déjà inscrit en zone 1AU dans le PLU communal. La superficie de cette zone a néanmoins été réduite, en cohérence avec l'enveloppe foncière attribuée à la commune dans le PADD à l'horizon 2035. L'urbanisation de la zone 1AUA est encadrée par l'OAP « Louche Madame » en raison de la sensibilité paysagère de la prairie sur laquelle elle s'inscrit. L'extension du réseau de desserte a également été anticipée, dans le cas de l'ouverture à l'urbanisation du reste de la prairie sur un très long terme (hors cadre PLUi).

La zone 1AU « Champs des Noyers » du PLU communal a été reclassée en zone agricole (A), en cohérence avec les objectifs de limitation foncière du PADD. Le reste du développement résidentiel a donc été ciblé dans les dents creuses repérées sur le secteur de la Barre et au sein du hameau de la Métairie, des Plesses et des Dalibeaux.

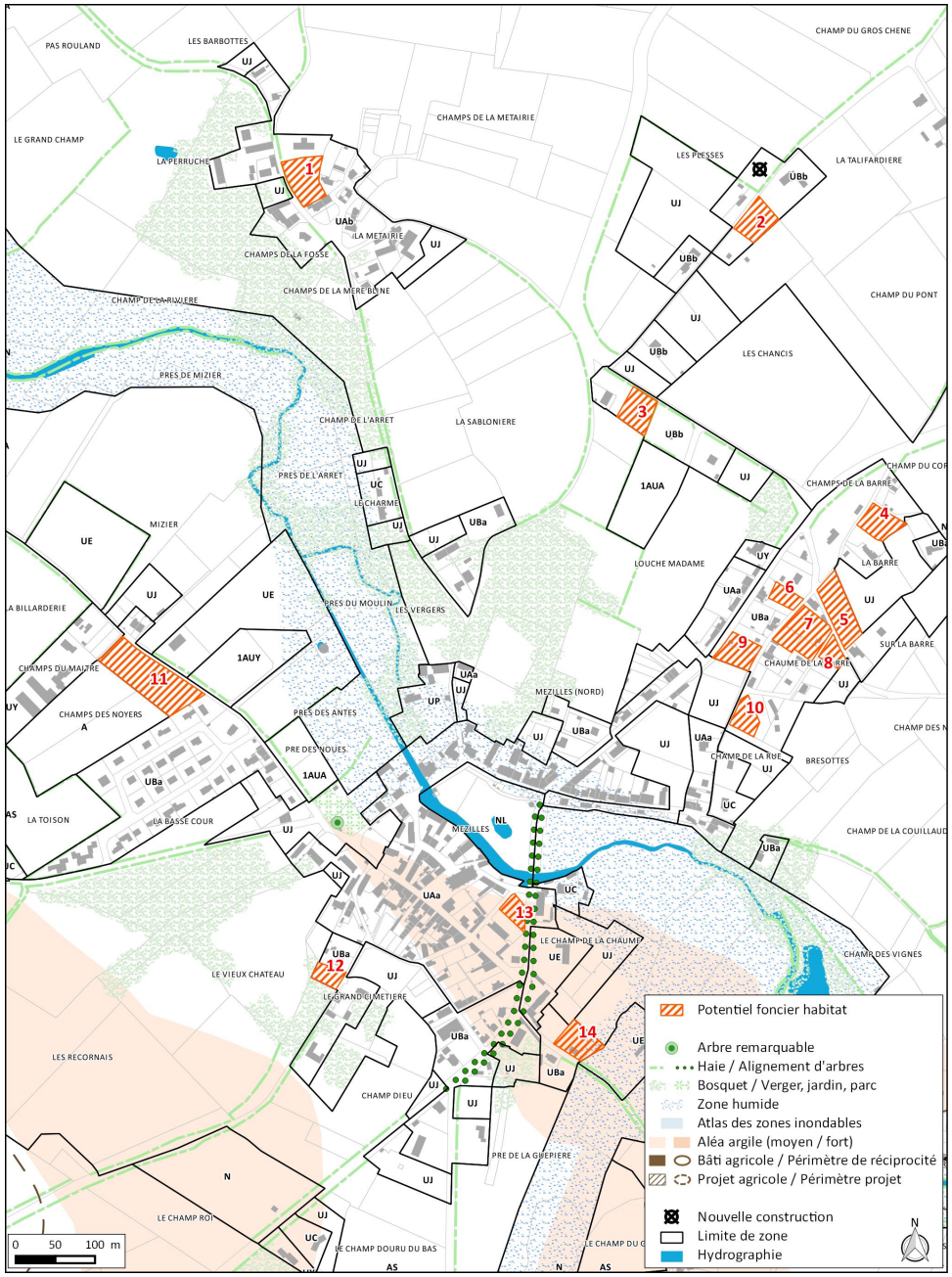
En matière de développement économique, la municipalité souhaitait anticiper les besoins de développement du Centre d'Adaptation par le Travail (CAT), situé en entrée ouest du village. Une zone 1AUY a été délimitée sur une partie non utilisée de la zone UE du PLU communal dédiée à la réalisation de la station d'épuration, pour la création d'un entrepôt permettant l'entreposage de palettes. L'urbanisation de la zone est également encadrée par l'OAP « Entrée Ouest ». Une zone agricole tampon a été délimitée entre la zone 1AUY et 1AUA, afin de limiter les nuisances générées par l'activité.

Enfin, les secteurs d'équipements de la commune ont été repérés sur le plan de zonage. L'école et la salle des fêtes ont été intégrées à la zone UE. La zone de loisirs déjà existante, située rue du cimetière et précédemment en zone naturelle du PLU communal a été inscrite en zone urbaine de loisirs (UL).

En définitive, la commune de Leugny a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLU communal de 6,5 ha, s'expliquant par le déclassement de deux zones 1AU et la réduction de la zone 1AU « Louche Madame ».



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur « Bourg »

Les îlots n°4, 5, 6, 7, 8, 9 et 10 sont situés le long la route de Toucy et de la rue des Ferriers. Il s'agit d'espaces verts résiduels et de fonds de jardins sans vocation agricole.

L'îlot n°1 se situe au sein du hameau de la Métairie. Le développement progressif du hameau a préservé une vaste parcelle de jardin en son sein. L'urbanisation de cet îlot permettra de restructurer et de densifier le tissu urbain, sans l'étendre d'avantage.

L'îlot n°3 se situe au sein du hameau des Plesses, en bordure de la voie communale traversant le hameau. La parcelle est en situation de dent creuse car elle est localisée entre deux habitations. Elle a perdu sa fonction agricole.

L'îlot n°4 se situe le long de la RD 99. Il s'agit d'un jardin potager représentant un potentiel de densification issu d'un développement linéaire de l'urbanisation entre le faubourg Nord-Est de Mézilles et du hameau des Plesses.

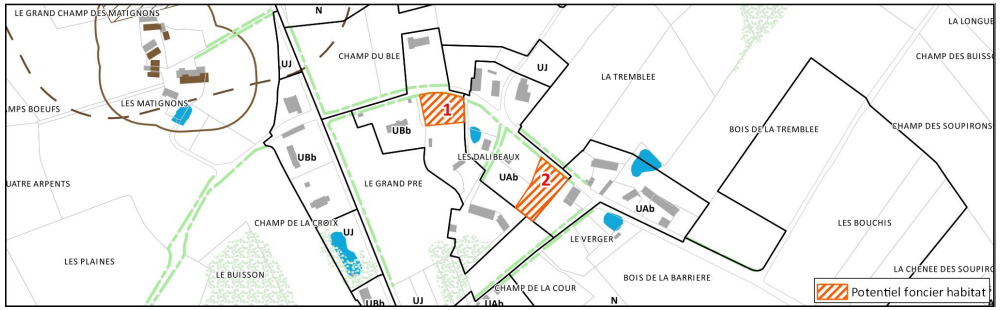
L'îlot n°2 est une parcelle cultivée située en bordure du hameau des Plesses. Faisant face à une parcelle bâtie, son urbanisation permettra de dessiner plus clairement la silhouette du hameau et d'afficher ses limites d'urbanisation.

L'îlot n°11 se constitue de deux parcelles de prairies, situées en entrée de ville ouest de Mézilles le long de la route de Tannerre, entre le CAT et le lotissement des Fleurs. La bande retenue constructible est desservie par les réseaux. Elle présente une longueur de 120 mètres pour une superficie de 0,54 hectares. L'îlot n°12 est un fond de jardin potentiellement densifiable par division parcellaire. Bien qu'en limite entre l'espace urbain et l'espace naturel, la parcelle s'inscrit toutefois en continuité du quartier de l'Hermitage, plus au sud et elle est aisément desservie par le chemin de la mothe.

L'îlot n°14 se situe à l'interface entre le bourg de Mézilles et les terrains de loisirs de la commune. Seule la partie en bordure de la rue du cimetière est intégrée à la zone U. La zone humide présente sur une partie de la parcelle est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, garantissant son maintien en cas d'urbanisation.

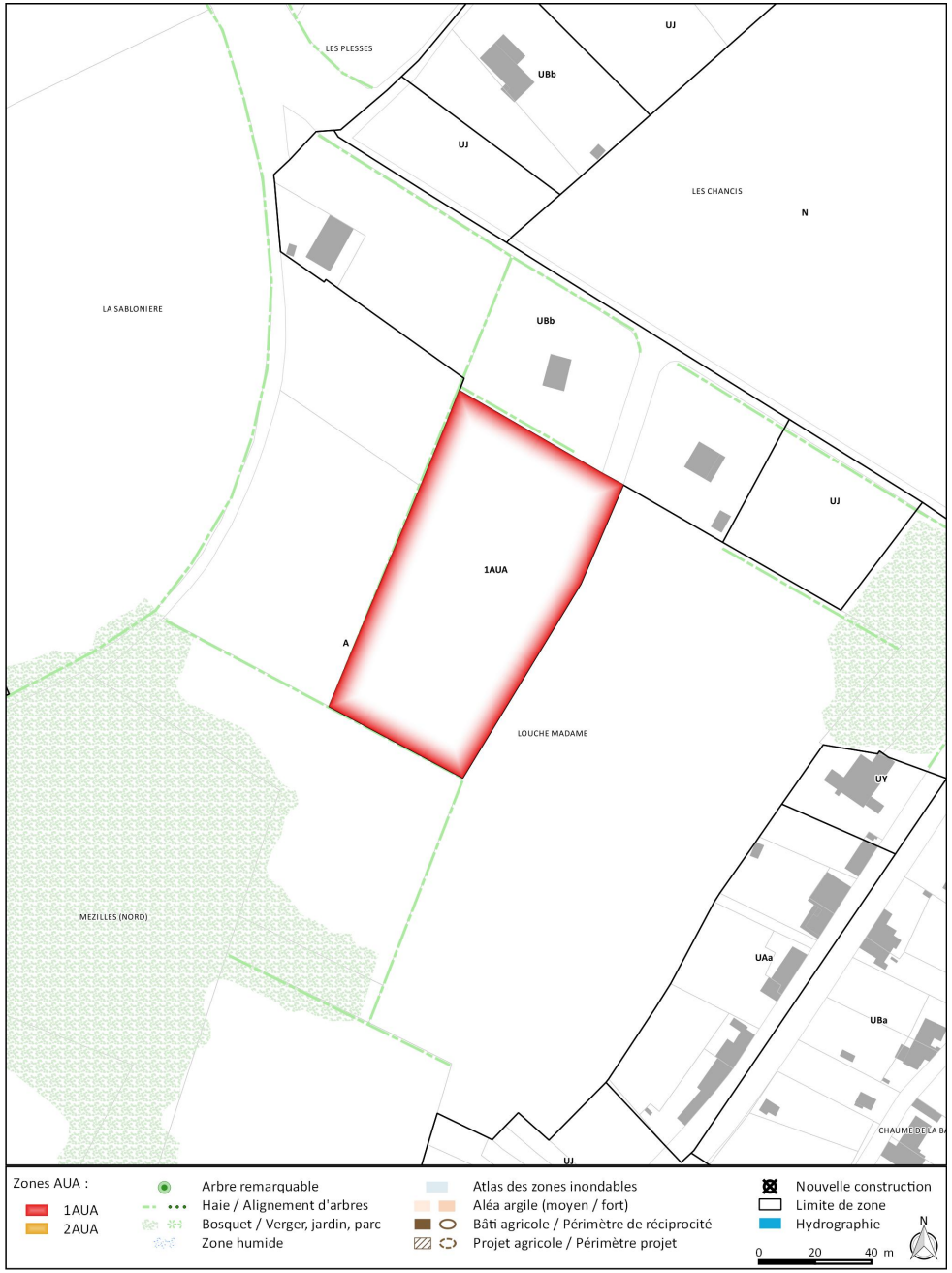
L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur «Les Dalibeaux»



Le hameau des Dalibeaux présente deux dents creuses desservies par la principale voie de desserte du hameau.

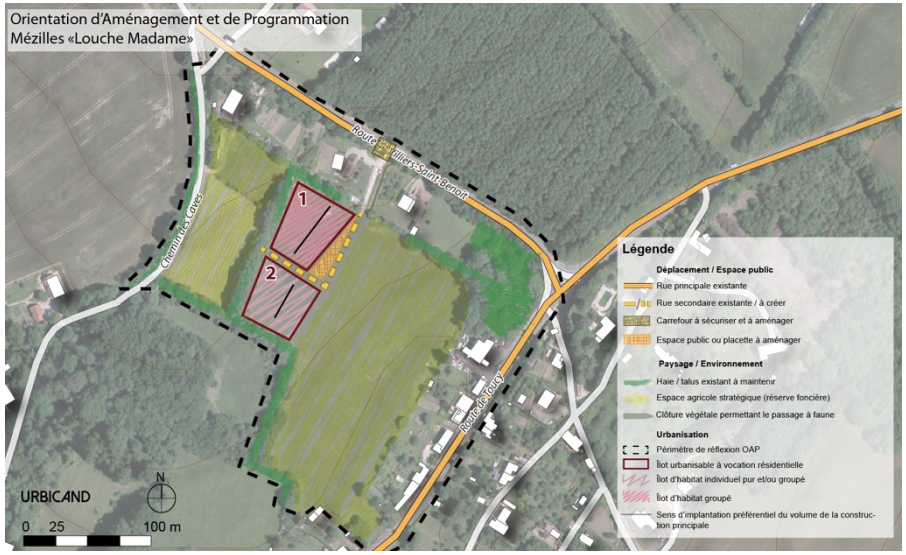
Zone d'extension 1AUA « Louche Madame »



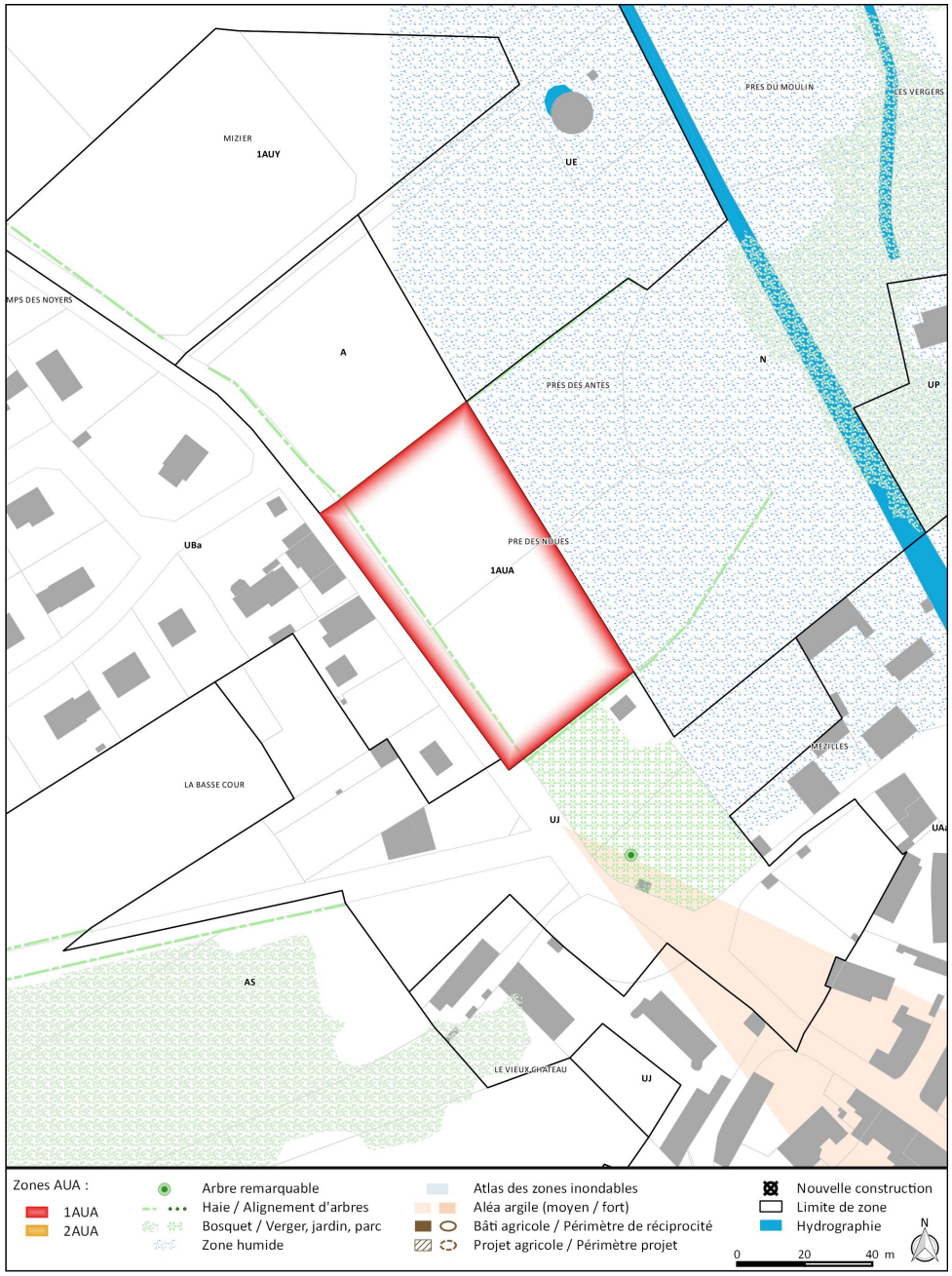
Le secteur d'extension, d'une superficie de 0,74 hectares, est une prairie bocagère située au nord du bourg, sur des terrains viabilisés appartenant à la commune. Il est situé en accroche au tissu pavillonnaire diffus le long de la route de Villiers-Saint-Benoit, et profitant de la voie d'accès déjà existante. Le site est sensible du point de vue écologique et paysager, car il est encadré par un réseau bocager important protégé dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. La topographie du site et un fort dénivelé d'environ 5 m entre le point haut au nord-ouest et le point bas au sud-est.

Le secteur était déjà intégré au document d'urbanisme actuellement en vigueur (PLU de Mézilles) en tant que zone à urbaniser (1AU) dont l'aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Louche Madame ». Du fait de la forte réduction du secteur d'extension, la volonté des élus était de repréciser l'ensemble des principes de l'OAP, et en particulier l'organisation des ilots bâtis.

L'aménagement de ce secteur est lié à sa qualité paysagère et à sa sensibilité environnementale (en ZNIEFF de type II). La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : conservation des haies existantes, clôtures végétales permettant le passage de la faune, adaptation des constructions à la pente.

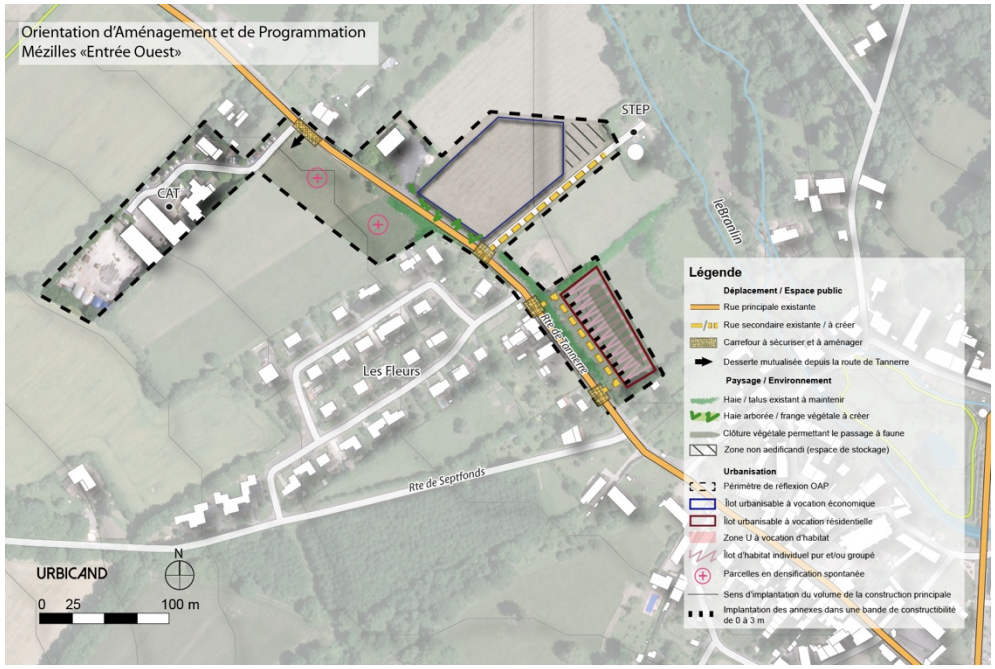


Zone d'extension 1AUA « Entrée Ouest »



Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 0,44 hectares, est une prairie bocagère en entrée de ville ouest de Mézilles, dans la continuité de la STEP et du village historique. Sur ce secteur, les élus de la commune affichent la volonté de retravailler une entrée de village plus urbaine, avec des fonctions mixtes : artisanat, habitat et équipement public (STEP).

Pour ces raisons, une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Ouest » a été réalisée. Elle permet de définir les conditions de desserte du secteur en sécurisant les débouchés sur la route de Tannerre (aménagement de carrefours successifs, création d'une voie de desserte) d'optimiser et diversifier la production de logements, et de préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville (conservation de la haie arbustive existante en bordure de la zone 1AUA, renforcement du réseau de haies bordant la zone 1AUY, préservation d'un espace tampon entre l'espace artisanal et le secteur d'habitat). Le secteur étant répertorié en ZNIEFF de type II, une vigilance est apportée sur le traitement des limites des ilots urbains et économiques.



L'OAP « Entrée-Ouest » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs

de village et leur continuité bâtie », et de « poursuivre la dynamique industrielle et artisanale locale ».

Bilan

17 tènements ont été identifiés sur la commune de Mézilles au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 3 hectares mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension (zones 1AUA) ont également été définis, et leur urbanisation est encadrée par deux OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP « Entrée Ouest » encadre la constructibilité de 5 à 7 logements individuels purs et groupés. L'OAP « Louche Madame » encadre la constructibilité de 9 à 11 logements individuels purs et groupés. Ainsi, les deux zones 1AU totalisent 14 à 18 logements parmi les 61 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zone 1AU : 1,22 ha, soit 14 à 18 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 2,9 ha, soit 34 logements attendus ;
    - 2,9 ha dans les dents creuses, soit 34 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Mézilles, 48 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.13. *Moulins-sur-Ouanne*

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Moulins-sur-Ouanne est constituée d'un village et de deux hameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

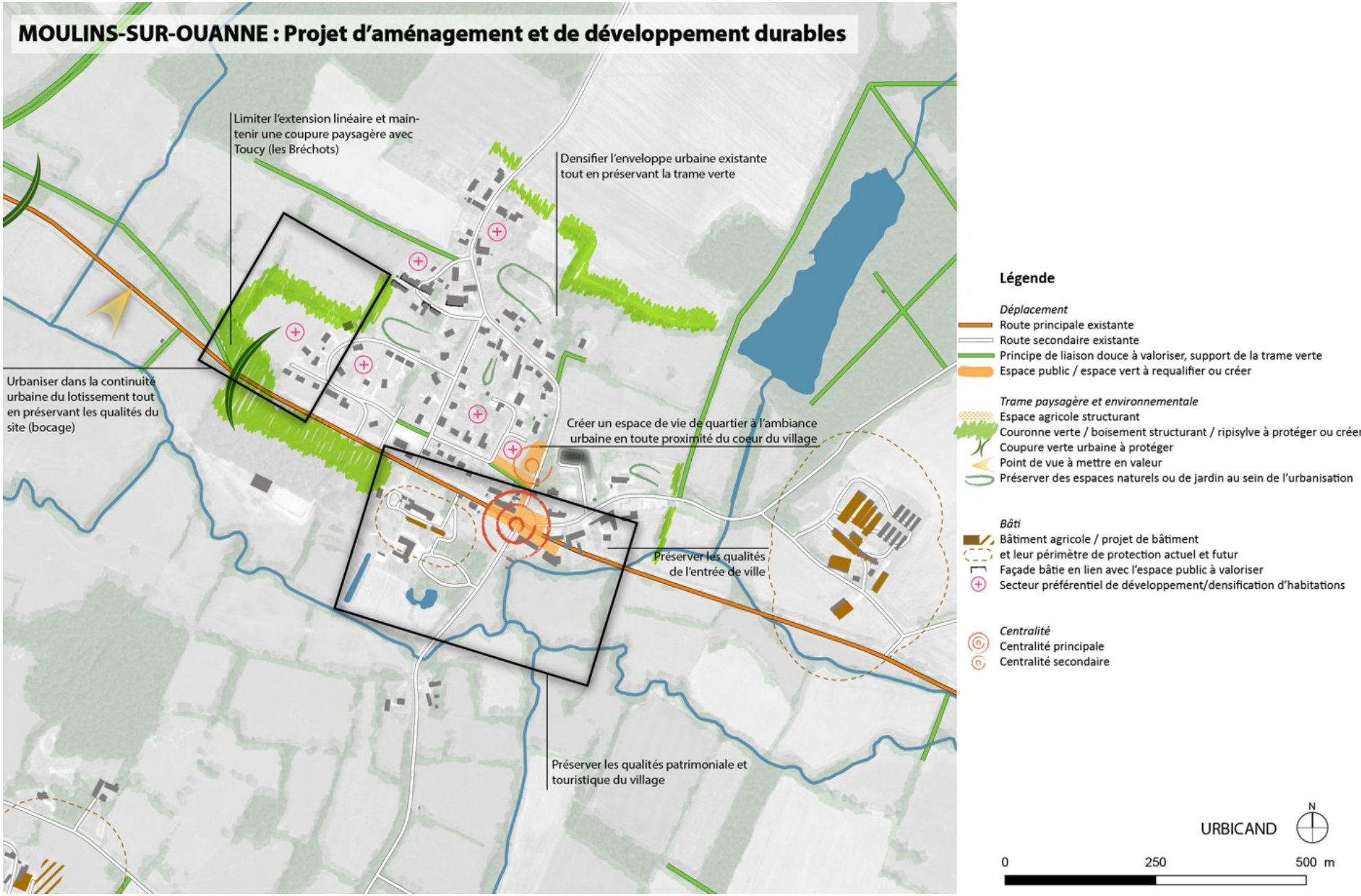
Le village de Moulin-sur-Ouanne est implanté en fond de vallée, en bordure de l'Ouanne. Le développement pavillonnaire a réuni le village ancien au hameau des Gerbeaux. Ce développement a préservé plusieurs tènements densifiables dans l'enveloppe urbaine (cf. page suivante).

En matière de développement résidentiel, la municipalité a souhaité conserver la zone 1AU inscrite au PLUi du Toucycois. Néanmoins, sa superficie a été réduite, du fait du potentiel foncier important répertorié en dents creuses sur la commune. L'aménagement de la zone est encadré par une OAP « Les Gerbeaux », permettant notamment d'organiser son extension à plus long terme. Le reste du développement résidentiel est ciblé dans les deux creuses proches de la centralité historique du village, et dans le hameau des Bois Gendrons.

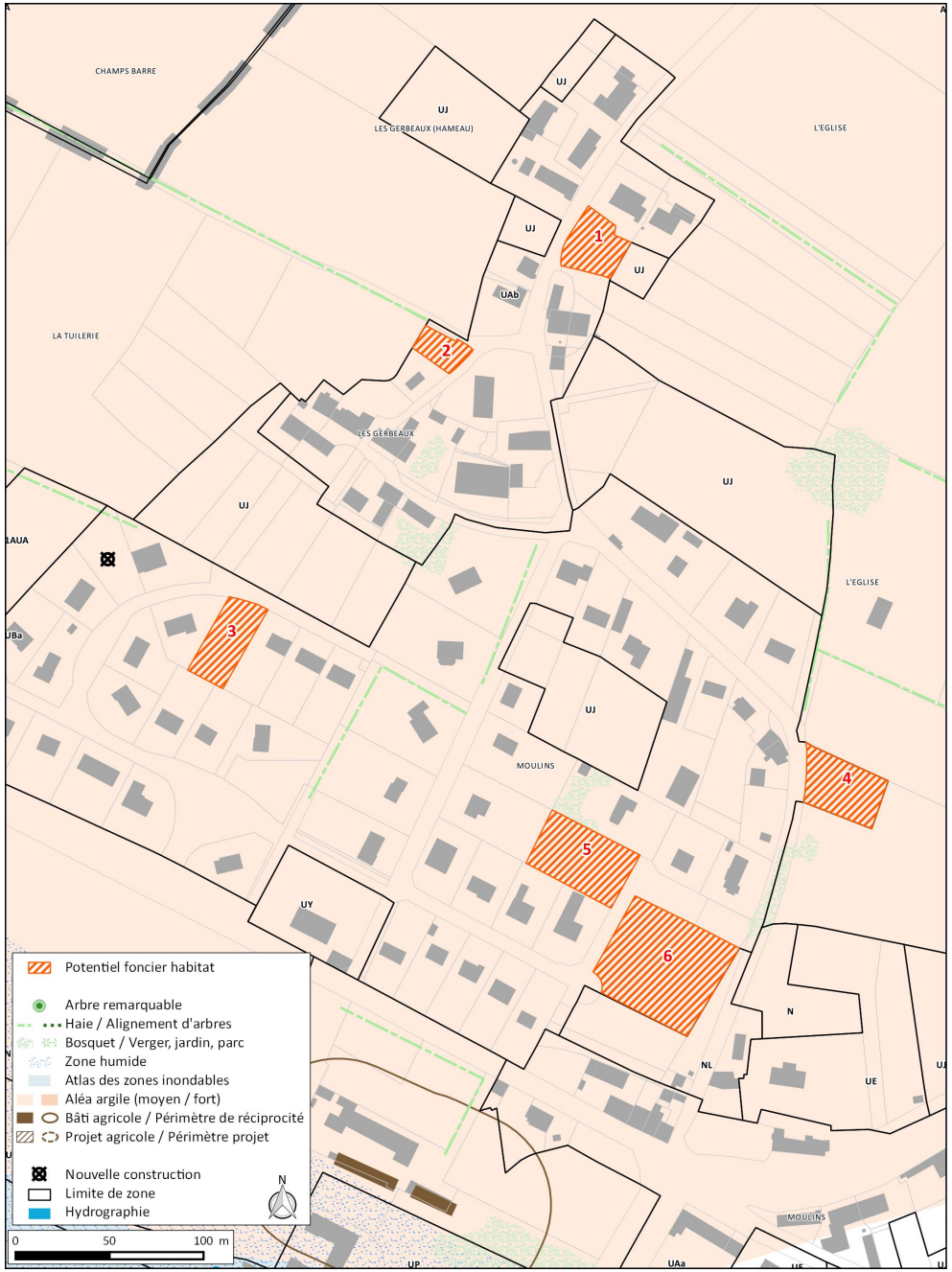
Les élus ont également porté attention à la préservation de la qualité paysagère du village. De ce fait, la trame naturelle en ceinture du hameau, constituée de haies, de bosquets et de fonds de jardins a été protégée, par un zonage en UJ et/ou par une identification au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Plusieurs parcelles inscrites en zone urbaine (U) au PLUi du Toucycois, rue du Bois et en second rideau de la rue des Gerbeaux, ont ainsi été déclassées.

Une attention particulière a été portée à l'entrée de ville sud et ouest, avec la protection du lavoir et des bosquets existantes (L.151-19 et 23) ou encore l'inscription d'une zone UJ. Le jardin du château du Pont-Marquis a été inscrit en zone UP, afin d'empêcher sa division. Les écuries ont été inscrites en zone UL, pour permettre le développement de l'activité équestre et d'autres activités à vocation de loisirs.

En définitive, la commune de Moulins-sur-Ouanne a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi Toucycois de 0,7 ha, s'expliquant par la réduction de la zone 1AU à l'Ouest du village.


MOULINS-SUR-OUANNE : Projet d'aménagement et de développement durables
Limiter l'extension linéaire et maintenir une coupure paysagère avec Toucy (les Bréchots)
Densifier l'enveloppe urbaine existante tout en préservant la trame verte
Urbaniser dans la continuité urbaine du lotissement tout en préservant les qualités du site (bocage)
Créer un espace de vie de quartier à l'ambiance urbaine en toute proximité du coeur du village
Préserver les qualités de l'entrée de ville
Préserver les qualités patrimoniale et touristique du village
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant / ripisylve à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



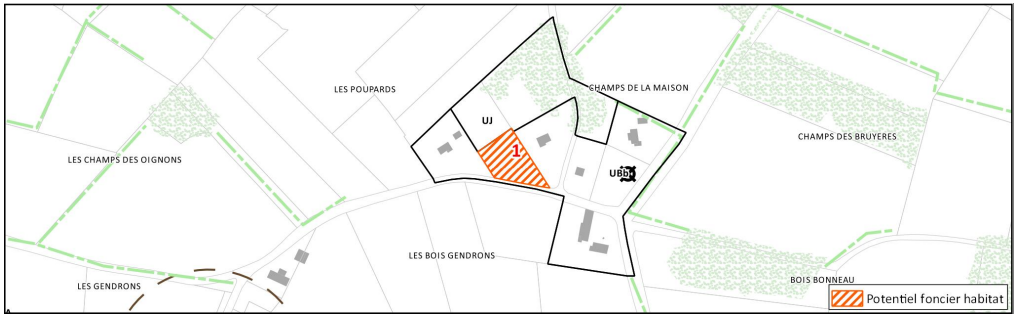
Secteur « Bourg »

Les îlots n°1, 2 et 5 sont des fonds de jardins pouvant être divisés et densifiés par division parcellaire. Les îlots n°3 et 6 sont des espaces verts résiduels non bâtis. L'îlot n°3 est par ailleurs viabilisé. L'îlot n°4 est une parcelle de 0,24 hectares en extension du lotissement des Gerbeaux, en bordure de la RD 459.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). La constructibilité a été maintenue en raison de la localisation de l'ensemble de ces tènements au sein du tissu urbain existant de la commune et de l'intégration de dispositions dans le règlement.

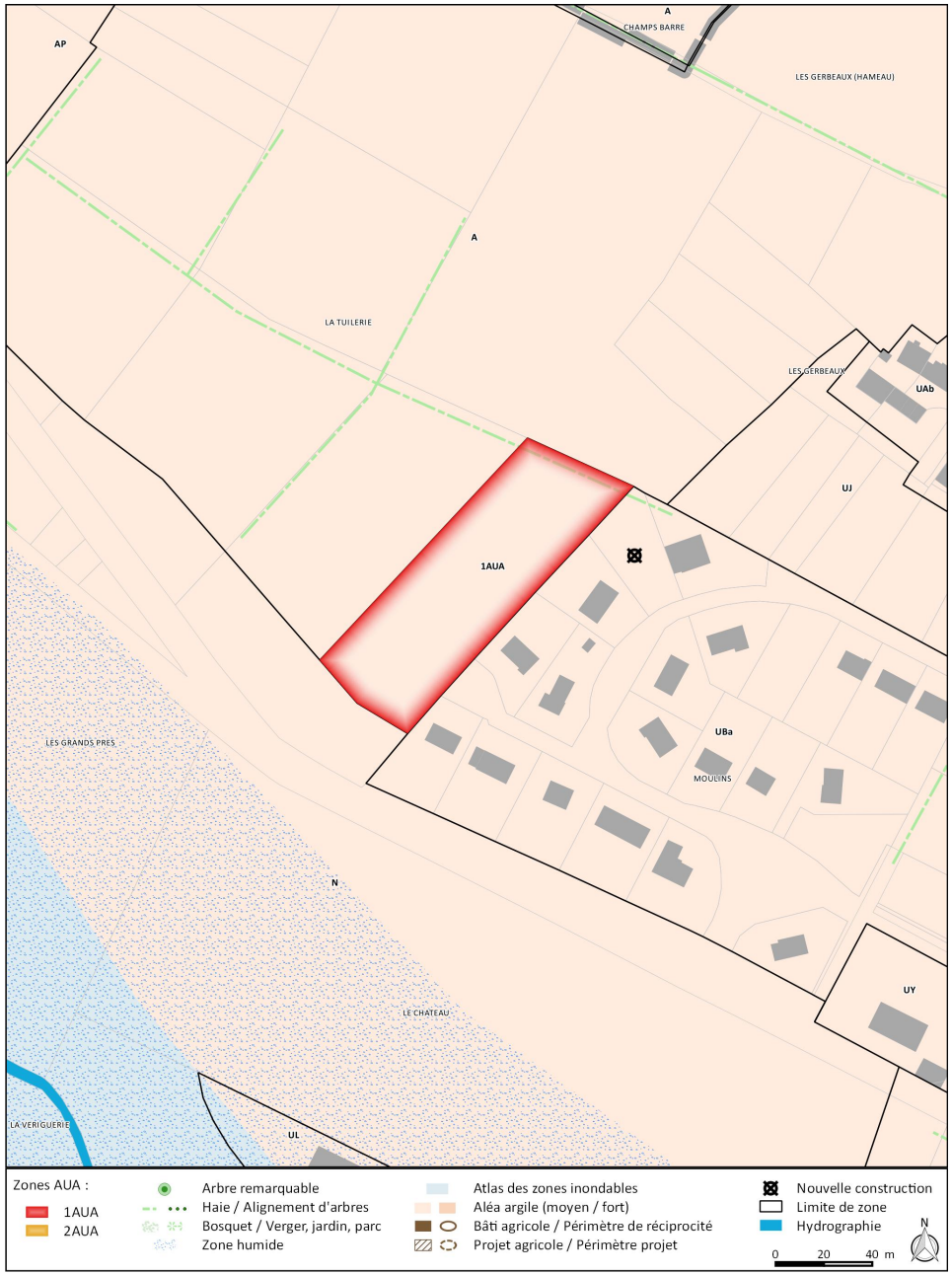
L'ensemble de ces parcelles sont desservies par le réseau d'eau potable. L'assainissement non collectif devra être mis en œuvre.

Secteur « Les Bois Gendrons »



Le hameau des Bois Gendrons présente une potentialité en densification. Il s'agit d'une parcelle de prairie enclavée dans la trame pavillonnaire du hameau.

Zone d'extension 1AUA « Les Gerbeaux »

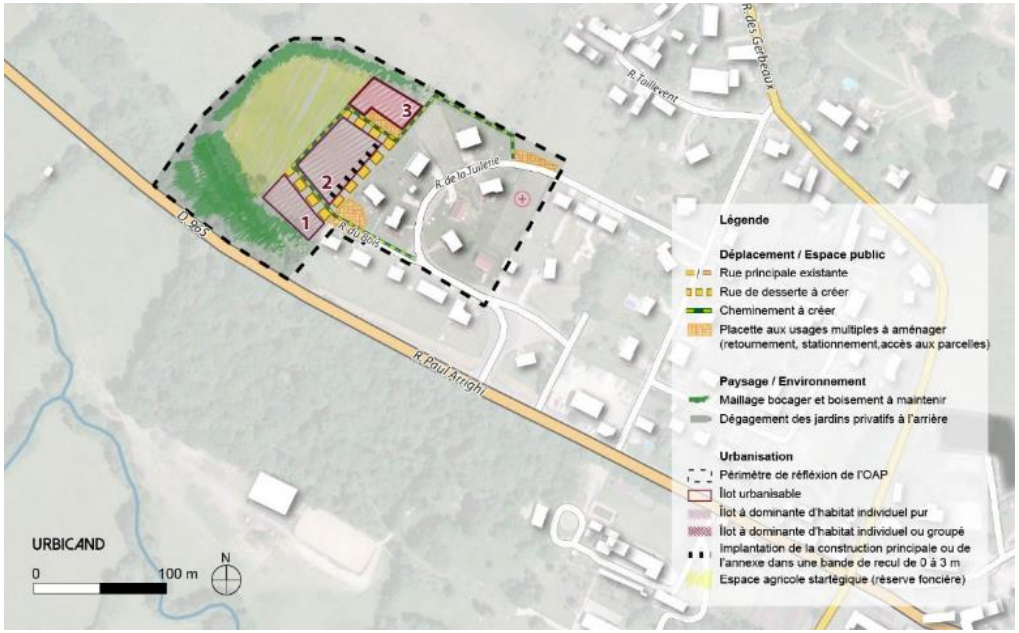


La zone 1AU porte sur un secteur inséré dans le tissu urbain à l'ouest du bourg, à moins de 500m de la Mairie et des équipements sportifs, sur une superficie de 0,62 ha.

Le site est desservi par la rue du Bois qui le reconnecte à la trame viaire du lotissement. Bordée par un réseau de haie protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et un boisement au Sud, la zone est peu perceptible depuis la RD 965 et la rue Taillevent. Le site est également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Comme le règlement intègre des dispositions particulières vis-à-vis de l'aléa retrait-gonflement des argiles, le secteur a été maintenu urbanisable. L'ensemble de la zone est desservi par le réseau d'eau potable et l'assainissement non collectif devra être mis en œuvre.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite, du fait du potentiel foncier important répertorié en dents creuses sur la commune.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Gerbeaux » qui permet de desservir le secteur et d'y optimiser et diversifier la production de logements, tout en anticipant le



développement urbain à très long terme du reste de la clairière (maintien d'un accès viaire)

L'OAP « Les Gerbeaux » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », et de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Bilan

7 tènements ont été identifiés sur la commune de Moulins-sur-Ouanne au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,18 hectares mobilisable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AU « Les Gerbeaux », dont l'urbanisation est encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 7 à 9 logements individuels purs et groupés parmi les 24 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zone 1AU : 0,62 ha, soit 7 à 9 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 1,1 ha, soit 13 logements attendus ;
    - 1,1 ha dans les dents creuses, soit 13 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Moulins-sur-Ouanne, 20 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.14. Parly

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Parly est constituée d'un village historique et de 19 hameaux de plus de 5 habitations.

Le village historique de Parly bénéficie de qualités patrimoniales et paysagères fortes. Son implantation en balcon participe également à son attrait.

A travers leur projet d'urbanisme, le premier objectif des élus a ainsi été de limiter l'urbanisation dans le village, et de préserver les éléments qui lui confèrent son caractère remarquable.

Dans cette optique, la commune a choisi de déclasser sa zone AU dans le village (secteur peu accessible) et de préserver la frange de jardins afin d'y empêcher une densification incontrôlée. L'aire de jeux attenante à l'école a également été intégrée à la zone NL, afin d'y empêcher toute construction. De même, les bosquets ceinturant le village ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Toujours dans la poursuite de cet objectif, deux cônes de vues remarquables ainsi que 6 éléments de petit patrimoine ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

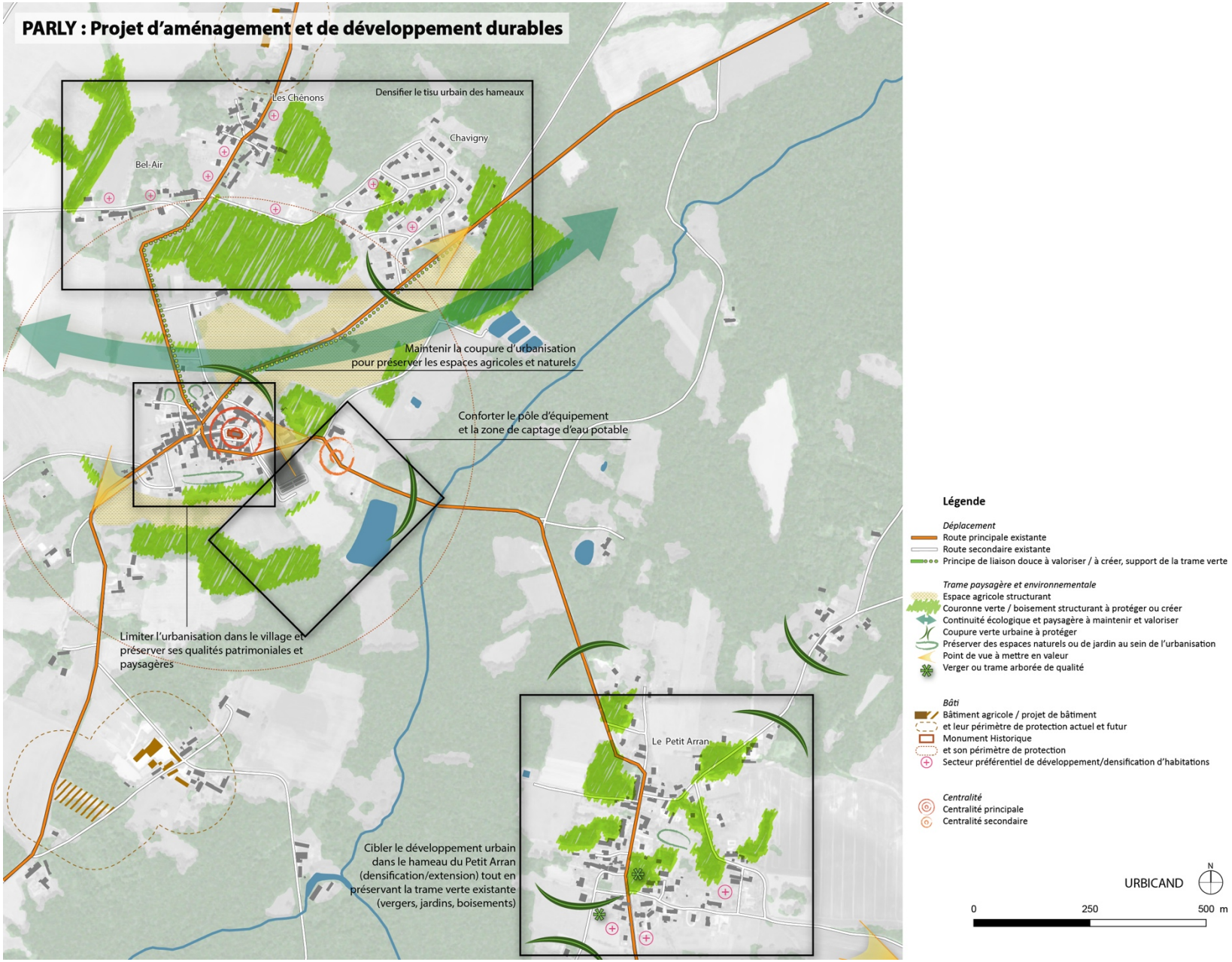
Au sud du village, la zone 1AU inscrite au PLUi du Toucycois a été déclassée du fait de la présence de terrains humides et de contraintes topographiques trop importantes. L'ensemble de la zone a ainsi été reclassé en zone UJ.

La municipalité a choisi de reporter son développement urbain notamment aux Chênons, à Chavigny, à Bel-Air, ainsi que par le biais d'une zone d'extension dans le hameau du Petit Arran, situé à 1,7 km du village-centre.

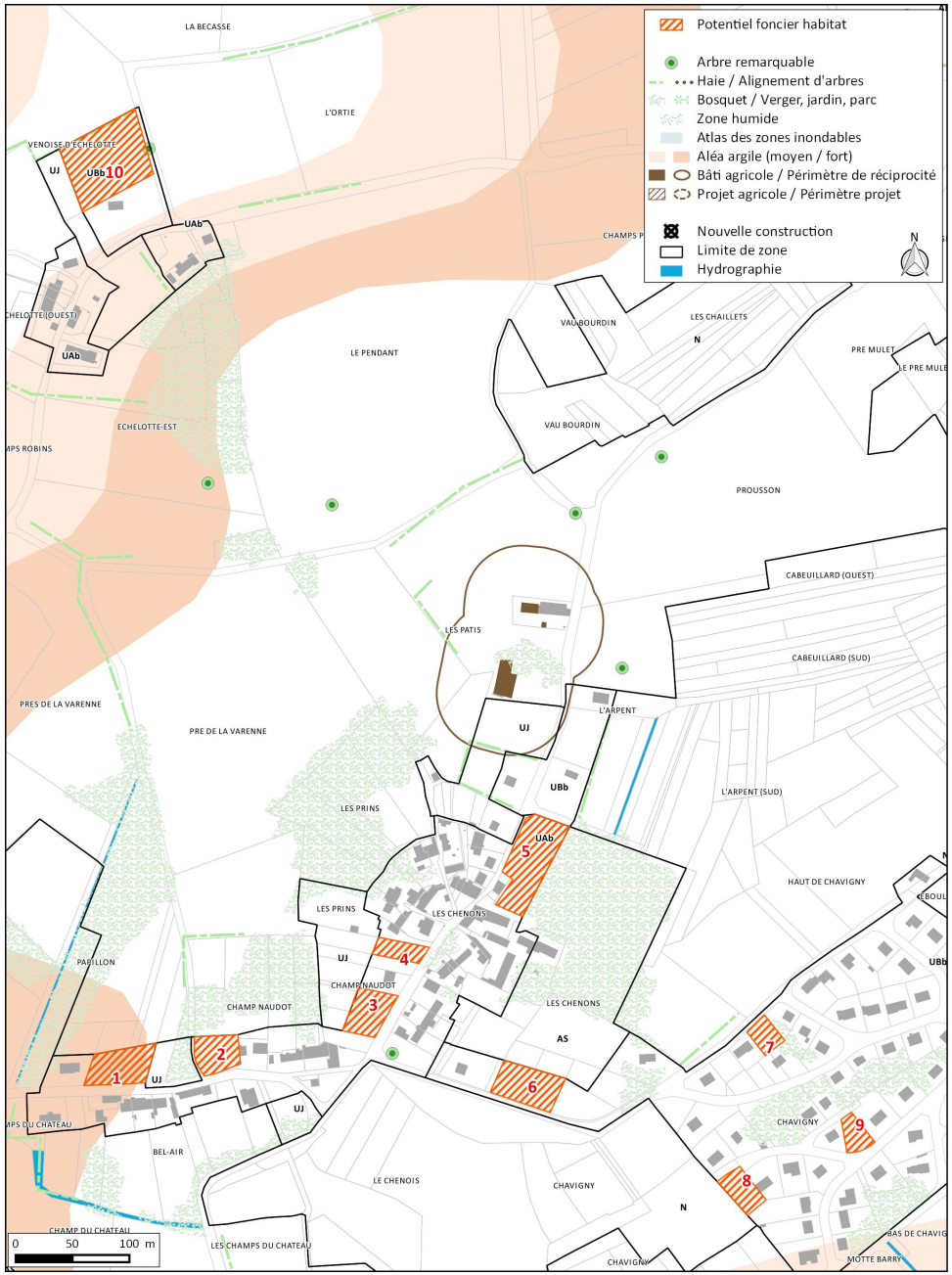
Au regard du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne, le hameau du Petit Arran peut être considéré comme un hameau principal et donc accueillir une zone d'extension urbaine. Ce hameau s'est développé au XIX^{ème} siècle en lien avec l'exploitation de l'Ocre et accueille aujourd'hui un nombre d'habitants supérieur à celui du village-centre. Un arrêt de bus scolaire y est situé et permet l'accès à la cité scolaire de Toucy. La zone d'extension, déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 1AU, a néanmoins été réduite, du fait de l'importance du potentiel foncier important repéré dans les enveloppes urbaines des hameaux. Elle se situe au sud du hameau, dans la continuité de la trame urbaine. Des principes d'aménagement ont été retravaillés avec les élus par le biais de l'OAP « L'Echenet ».

Encore une fois, les bosquets et les haies en frange de ces hameaux ont été préservés par une inscription en UJ et/ou identifiés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Deux zones AS ont été délimitées, afin de préserver une coupure d'urbanisation entre les Chênons et Chavigny, et afin de stopper l'étirement pavillonnaire au nord du Petit Arran.

Au nord du village, la ceinture agricole a été reclassée en zone agricole sensible (AS). Cette zone a un intérêt écologique fort, puisqu'elle permet de maintenir une connexion est-ouest entre plusieurs massifs forestiers. Elle permet également d'affirmer les limites d'urbanisation entre le village et les hameaux de Chavigny et des Chênons.


PARLY : Projet d'aménagement et de développement durables
Densifier le tisu urbain des hameaux
Les Chénons
Chavigny
Bel-Air
Maintenir la coupure d'urbanisation
pour préserver les espaces agricoles et naturels
Conforter le pôle d'équipement
et la zone de captage d'eau potable
Limiter l'urbanisation dans le village et
préserver ses qualités patrimoniales et
paysagères
Le Petit Arran
Cibler le développement urbain
dans le hameau du Petit Arran
(densification/extension) tout en
préservant la trame verte existante
(vergers, jardins, boisements)
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Point de vue à mettre en valeur
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur « Les Chênons – Chavigny - Bel Air »

Les îlots n°1 et 2 se situent dans le hameau de Bel Air, en bordure de la rue de Mont Chaumont. L'îlot n° 1 est une prairie de fauche déjà identifiée dans le PLUi du Toucycois en tant que zone urbaine (U) tandis que l'îlot n°2 est un fond de jardin lié à une habitation. Ces îlots sont en extension de la trame urbaine mais permettent de redessiner la silhouette du hameau et d'en fixer les limites d'urbanisation. L'îlot n°1 est concerné par un aléa moyen de retrait-gonflement des argiles. Il a été maintenu constructible car des dispositions particulières sont intégrées dans le règlement du PLUi.

Les îlots n°3 et 4 sont des espaces verts résiduels inscrits au sein du tissu urbain du hameau des Chênons et desservis par la rue du Patis. Ces îlots n'ont pas de fonction agricole.

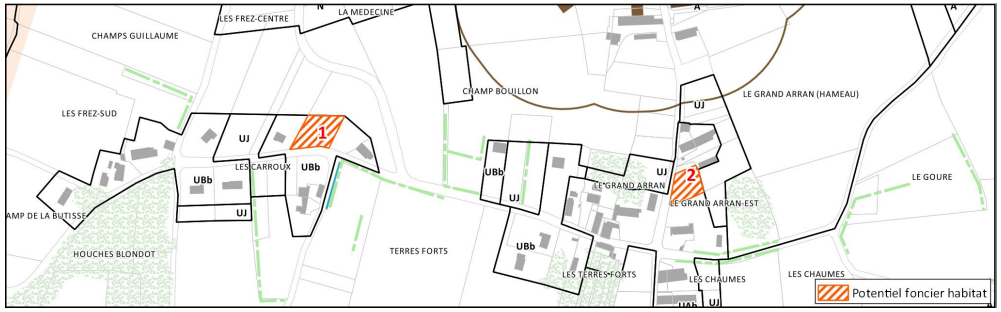
Les îlots n°5 et 6 se situent dans le hameau des Chênons. L'urbanisation de l'îlot n°5, permise par la création d'accès depuis la rue du Pâtis permettra d'affirmer l'entrée de ville nord du hameau. L'îlot n°6 comprend deux lots viabilisés situés le long de la rue des pommiers. L'urbanisation de l'îlot n°6 permettra d'apporter davantage de cohérence à l'entrée de ville est du hameau.

Les îlots n° 7, 8 et 9 sont des fonds de jardins densifiables par division parcellaire. Ils sont situés au sein du tissu pavillonnaire du hameau de Chavigny.

L'îlot n°10 se situe au nord du hameau de l'Echelotte. Il s'agit d'une parcelle viabilisée visée par un certificat d'urbanisme positif.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

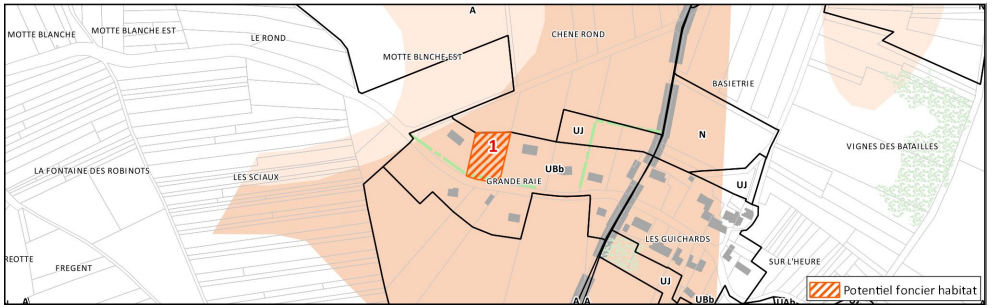
Secteur « Bourg – Les Carroux-Le Grand Arran »



Le hameau des Carroux présente une potentialité en densification. Il s'agit d'une prairie de fauche desservie par la voie communale traversant le hameau et encadrée par deux constructions. Le hameau du Grand Arran présente une potentialité en densification. Il s'agit d'un fond de jardin desservi par la rue de la ferme. Ces deux dents creuses étaient déjà intégrées à la zone urbaine dans le PLUi du Toucycois.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur « Grande Raie »

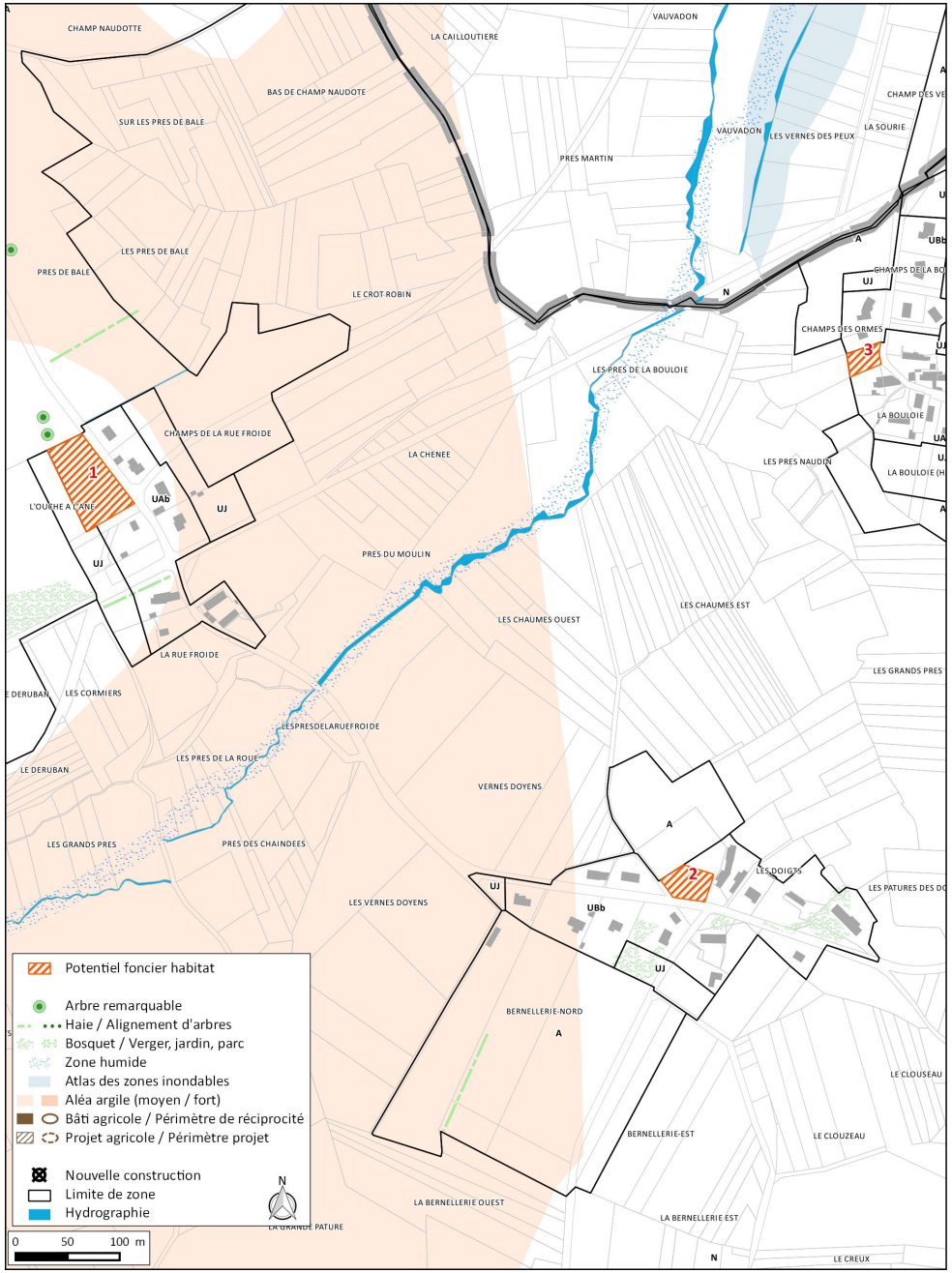


Le hameau de la Grande Raie est issu d'un développement de pavillonnaire en diffus, le long de la voie de desserte se raccordant au hameau des Guichards. Il en résulte une potentialité en densification. Il s'agit d'un fond de jardin lié à l'habitation en limite est du hameau. Cette dent creuse était déjà intégrée à la zone urbaine dans le PLUi du Toucycois.

L'entrée Nord du hameau n'apparaît pas dans le potentiel foncier de la commune car le terrain a fait l'objet d'un permis de construire récemment accordé.

Malgré l'inscription de l'îlot n°1 en aléa fort de retrait-gonflement des argiles, il a été maintenu constructible.

Secteur « La Rue Froide – Les Doigts – La Bouloie »



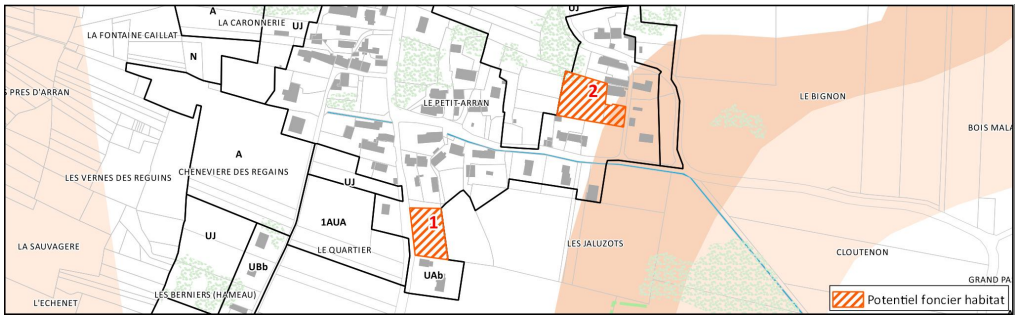
L'îlot n°1 se situe dans le hameau de la Rue Froide, en extension du hameau existant. Son urbanisation permettra la création d'au moins deux habitations faisant face aux constructions existantes de l'autre côté de la rue.

L'îlot n°2 se situe au sein du hameau Les Doigts. Il s'agit d'un fond de jardin associé à une habitation, et desservi par la rue des Pâtures. La parcelle concernée pourrait être utilement divisée, afin d'accueillir une construction en bordure de la rue des Pâtures, tout en laissant un accès à la parcelle agricole située en arrière.

Le hameau de La Bouloie présente une potentialité en densification (îlot n°3). Il s'agit d'une prairie de fauche enclavée dans le tissu pavillonnaire du hameau organisé le long de la voie communale traversant le hameau.

Ces dents creuses étaient déjà intégrées à la zone urbaine dans le PLUi du Toucycois. L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur « Le Petit Arran »

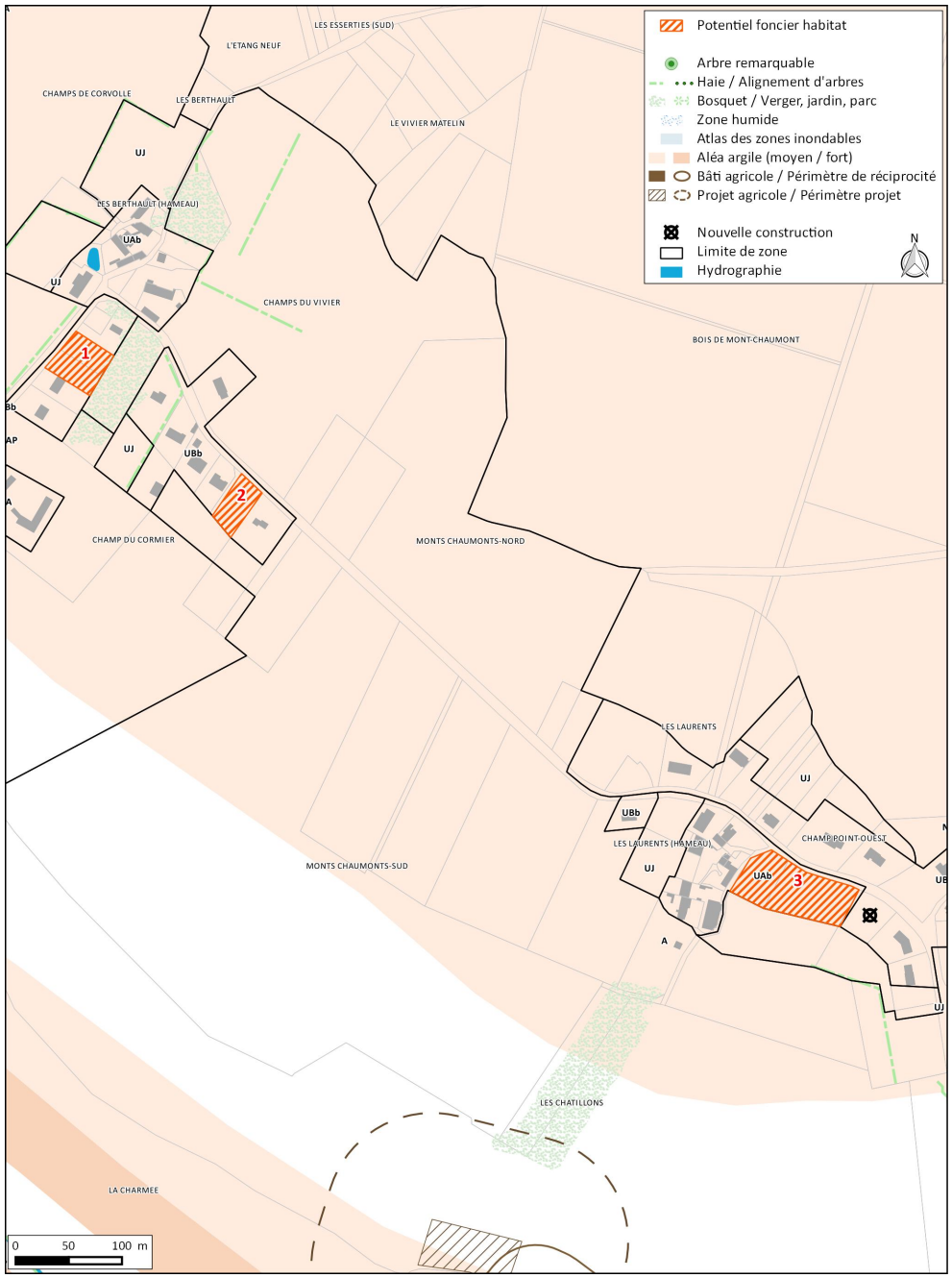


Les deux îlots sont des prairies enclavées sans fonction agricole.

L'îlot n°2 s'inscrit en aléa fort de retrait-gonflement des argiles. Un recul est instauré dans le règlement du PLUi afin de limiter l'exposition des biens et des personnes et de maintenir ce secteur urbanisable.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur « Les Bertheaux – Les Laurents »

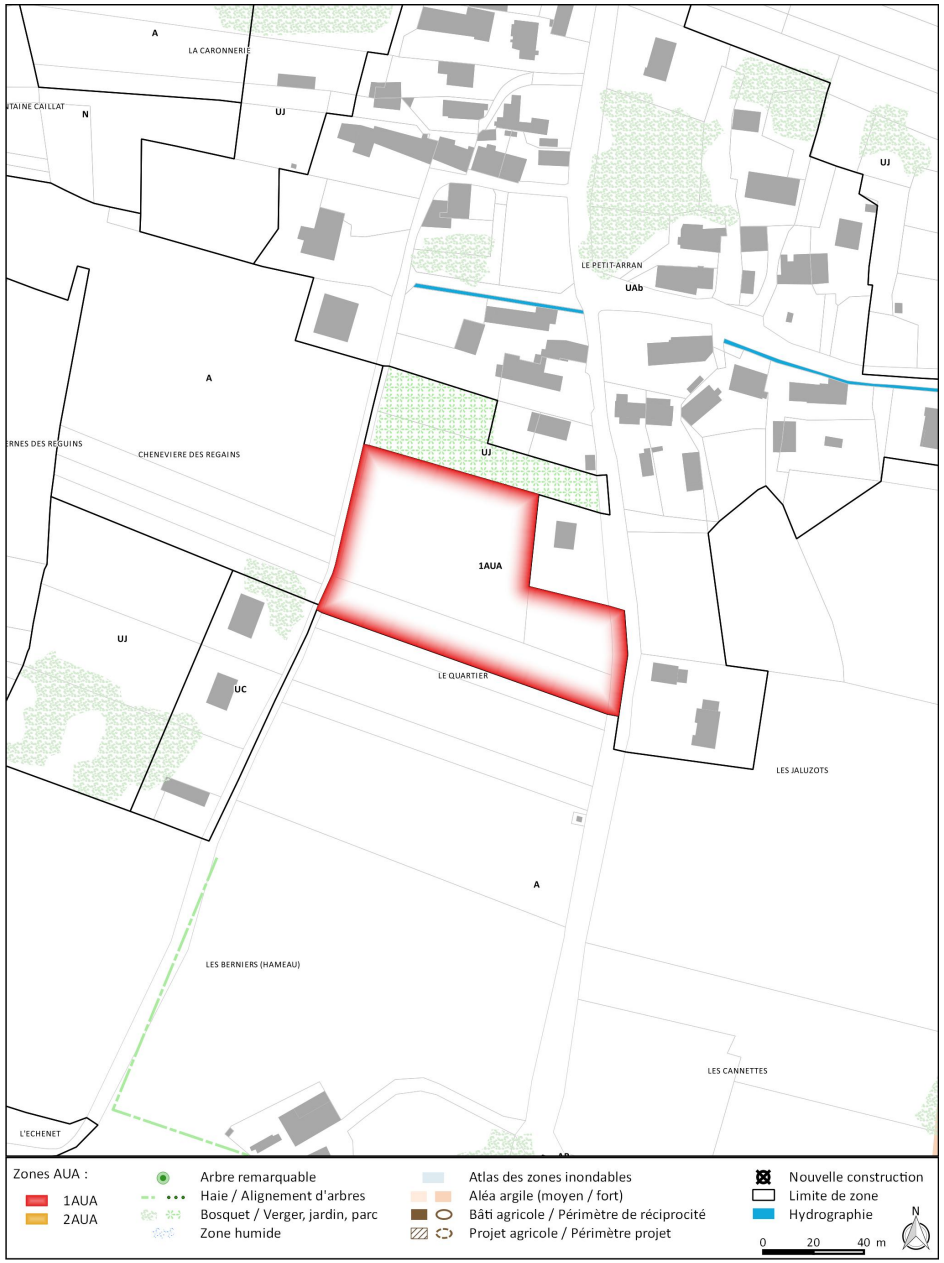


Les îlots n°1 et 2 correspondent à deux fonds de jardin mobilisables en tant que dents creuses par division parcellaire. Les deux îlots sont concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles.

Au sein du hameau des Laurents, l'îlot n°3 est une parcelle en prairie entre le noyau ancien et les pavillons plus à l'ouest, pourrait être urbanisée, afin de restructurer le tissu urbain, et créer entre trois et quatre nouvelles habitations. Le tènement concerné était déjà identifié dans le PLUi du Toucycois en tant que dent creuse. L'entrée Nord du hameau n'apparaît pas dans le potentiel foncier de la commune car le terrain a fait l'objet d'un permis de construire récemment accordé.

Les trois îlots sont concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés).

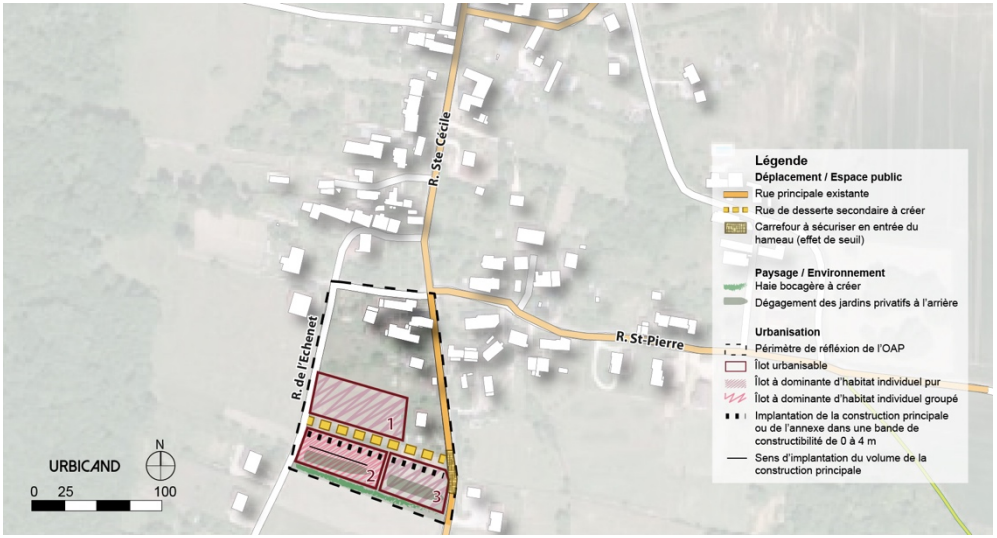
Zone d'extension 1AUA « L'Echenet »



La zone d'extension urbaine « L'Echenet », d'une superficie de 0,7 hectares, est située dans la frange Sud du hameau. Le tènement concerné est une prairie de fauche. Entourée de part et d'autre par des habitations, elle est desservie par la route Sainte Cécile et la rue de l'Echenet. L'ensemble de la zone est desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en tant que zone 1AU, et son aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Secteur le quartier ». La superficie de la zone a toutefois été réduite, du fait du potentiel foncier important répertorié en dents creuses sur la commune.

Le choix a été faire de repréciser l'organisation du maillage viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis de la zone au sein de l'OAP « L'Echenet ». La frange bâtie a également été retravaillée dans le cadre d'implantations nouvelles en densification et par la plantation d'une haie bocagère en limite de zone à urbaniser, créant une transition entre espace urbanisé et espace agricole.



De cette manière, l'OAP « L'Echenet» s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' « adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie » et de maintenir la qualité paysagère des entrées de ville.

Bilan

21 tènements ont été identifiés sur la commune de Parly au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 3,78 hectares mobilisable. Aucun secteur d'extension n'a été identifié.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA de « L'Echenet », encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 8 à 11 logements individuels purs ou groupés parmi les 72 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zones 1AU « L'Echenet » : 0,8 ha, soit 9 à 12 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 3,78 ha, soit 45 logements attendus ;
    - 3,8 ha dans les dents creuses, soit 49 logements attendus avec la densité du SCoT (15 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Parly, 59 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.15. Pourrain

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Pourrain est constituée d'un village et de 18 hameaux (plus de 5 unités d'habitation).

Le développement du bourg est contraint au sud par le passage de la RD 965, classée route à grande circulation. De ce fait, les élus privilégient un développement résidentiel au nord du village, sur les secteurs du Pré Pion et de Bel Air. Ces deux secteurs étaient déjà inscrits au PLUi du Toucycois en tant que zones 1AU et leur urbanisation était encadrée de ce fait par des OAP. Du fait de l'incompatibilité des OAP du PLUi Toucycois avec les densités imposées par le SCoT, et de la sensibilité paysagère des deux sites, les principes d'aménagement des secteurs ont été retravaillés. L'OAP sur le secteur Bel Air intègre désormais le projet de construction d'une « salle de convivialité », précédemment inscrit en zone AUe du PLUi Toucycois. L'OAP sur le secteur du Pré Pion a également été retravaillée du fait de la présence d'un ru, se déversant en aval dans un petit cours d'eau, et de deux sources. La zone 1AUA délimitée sur ce secteur a été ajustée de façon à exclure ces secteurs sensibles du point de vue environnemental. Ceux-ci ont été intégrés en zone NL, et définis dans l'OAP en tant que zone naturelle de loisirs (verger, jardins partagés) à l'échelle du futur secteur d'urbanisation.

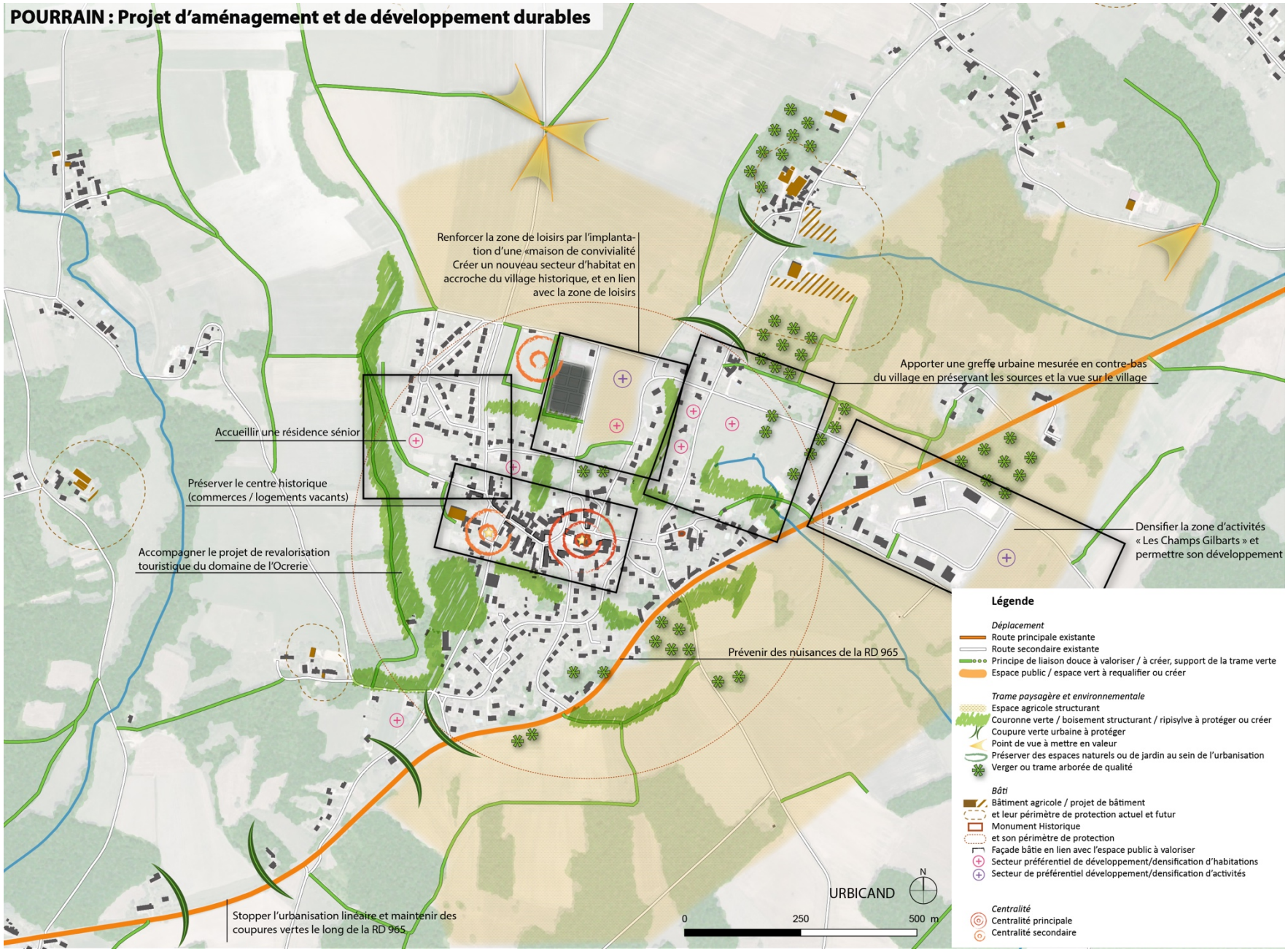
Dans le village, le reste du développement résidentiel du village a été ciblé dans les dents creuses repérées dans le tissu pavillonnaire du village historique ou des hameaux Afin de préserver les qualités paysagères du village et de respecter l'enveloppe foncière attribuée à la commune à travers le PADD, la municipalité a souhaité réintégrer plusieurs bosquets, vergers et jardins précédemment inscrits en zone urbaine (U) du PLUi du Toucycois en zone UJ du PLUi du Cœur de Puisaye. Cela concerne notamment les fonds de jardins situés rue Plaisance, rue de la Maîtrise et rue des Peupliers. Par ailleurs, plusieurs tènements situés en bordure de la RD 965, dans le village ont été intégrés en zone UC ou UJ afin de limiter les nuisances liées à la RD 965. Enfin, deux clos appartenant à des maisons bourgeoises situées dans le tissu urbain du village ont été inscrits en zone UP en raison de leur intérêt patrimonial (divisions parcellaires non autorisées).

L'OAP « Chemin des Bordats » encadre l'urbanisation d'un tènement en dent creuse repéré au sud du lotissement des « Hâtes Barrées » pour la création d'une résidence sénior sur la commune.

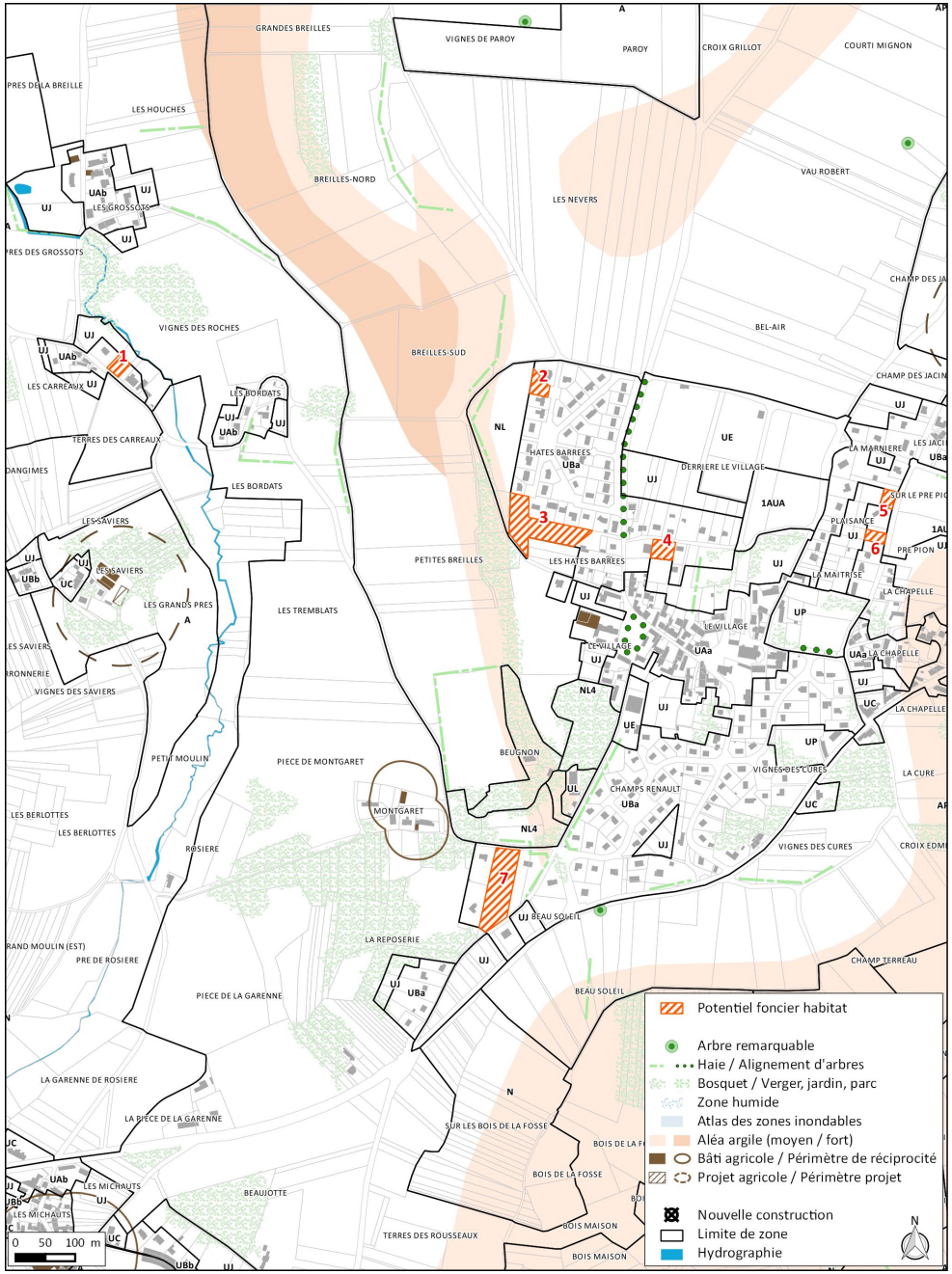
Dans les hameaux, le développement résidentiel est majoritairement ciblé dans les dents creuses (la Fontaine Chataignier, Le Gazon, Le Mousseau, Les Carreaux, Les Connats, Les Gardes, Les Michaux et Vergeot). La zone d'extension 2AUA située au sud du hameau de Vergeot dans le PLUi du Toucycois a été conservée en raison du caractère « principal » du hameau au regard du SCoT et des travaux d'assainissement projetés par la commune. En revanche, la zone 1AU identifiée précédemment dans le hameau de Nantou a été supprimée, du fait de son enclavement. Les parcelles concernées ont été réintégrées aux zones A et UJ. Par ailleurs, afin d'éviter le développement urbain en second rideau et pour se prémunir des nuisances engendrées par l'activité agricole, plusieurs parcelles en frange des hameaux et inscrites en zone urbaine (U) du PLUi du Toucycois ont été réintégrées en zone UJ.

En matière de développement économique, les élus ont souhaité conserver le potentiel d'extension de la zone des Champs Gilbarts identifié dans le PLUi du Toucycois. Les principes d'aménagement de la zone ont néanmoins été retravaillés par le biais de l'OAP « ZA Les Champs Gilbarts », notamment pour l'intégration paysagère de ce secteur de développement.

En définitive, la commune de Pourrain a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLUi du Toucycois de 1,7 ha, s'expliquant par la réduction de la zone 1AU du « Pré Pion ».


POURRAIN : Projet d'aménagement et de développement durables
Renforcer la zone de loisirs par l'implantation d'une «maison de convivialité
Créer un nouveau secteur d'habitat en accroche du village historique, et en lien avec la zone de loisirs
Apporter une greffe urbaine mesurée en contre-bas du village en préservant les sources et la vue sur le village
Accueillir une résidence sénior
Préserver le centre historique (commerces / logements vacants)
Densifier la zone d'activités « Les Champs Gilbarts » et permettre son développement
Accompagner le projet de revalorisation touristique du domaine de l'Ocrerie
Prévenir des nuisances de la RD 965
Stopper l'urbanisation linéaire et maintenir des coupures vertes le long de la RD 965
URBICAND
N
0
250
500 m
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant / ripisylve à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur « Bourg »

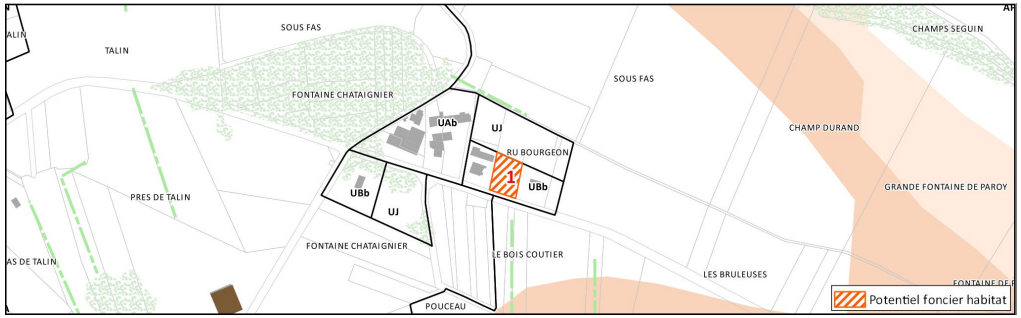
L'îlot n°1 se situe au sein du hameau des Carreaux. Il s'agit d'un jardin maraîcher situé entre deux constructions, représentant un potentiel de construction d'un logement, aisément desservi par la voie communale traversant le hameau.

L'îlot n°2 est le dernier lot non bâti du lotissement des Hâtes Barrées. Les îlots n°4, 5 et 6 correspondent à des fonds de jardin associés à des habitations, densifiables par divisons parcellaire. L'îlot n°7 correspond à une prairie temporaire aujourd'hui enclavée dans le tissu pavillonnaire du lotissement Beau Soleil. Son urbanisation permettra d'accueillir au moins deux constructions, desservies par la D4 au sud ou par la rue de Montgaret au nord.

L'îlot n°3 se situe en extension du hameau des Hâtes Barrées. Il est desservi par la raquette de retournement existante, au nord de l'îlot. Son urbanisation est encadrée par l'OAP « Chemin des Bordats », visant à diversifier l'offre en logements de la commune par la création d'une résidence sénior sur le site. L'îlot s'insère dans la trame viaire du lotissement des Hâtes Barrées et redessine la silhouette de la partie Est du bourg, sur son coteau.

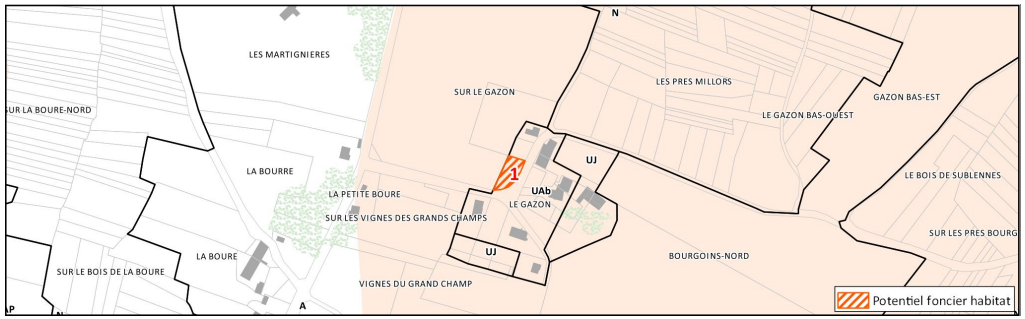
L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Toutefois la station de traitement des eaux usées ne dispose pas d'une capacité de traitement suffisante. Des travaux sur les réseaux sont à prévoir afin de garantir l'accueil d'une nouvelle population.

Secteur « Ru Bourgeon »



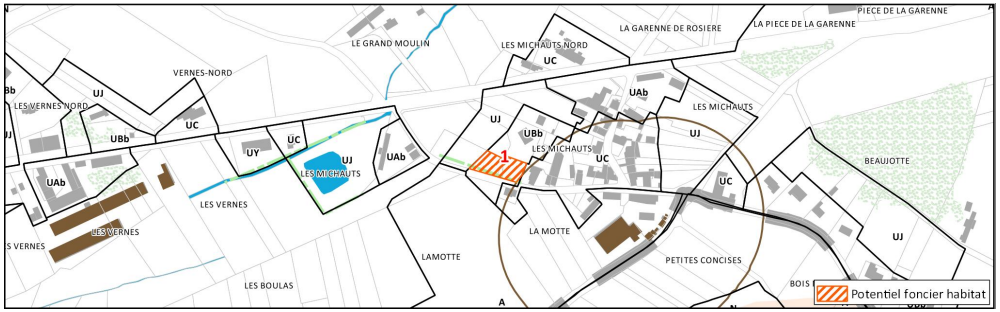
Le hameau du Ru Bourgeon présente une potentialité en densification. Il s'agit d'un fond de jardin desservi par la voie communale traversant le hameau et encadré par deux constructions, permettant la création d'au moins une habitation.

Secteur « Le Gazon »



Le hameau présente une dent creuse. Il s'agit d'un tènement cultivé en blé, encadré par deux constructions et épousant la courbure de la voie de desserte communale. Son urbanisation permettrait la construction d'au moins une habitation et recomposerait la silhouette du hameau. L'îlot est concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) et intégré dans des dispositions particulières dans le règlement.

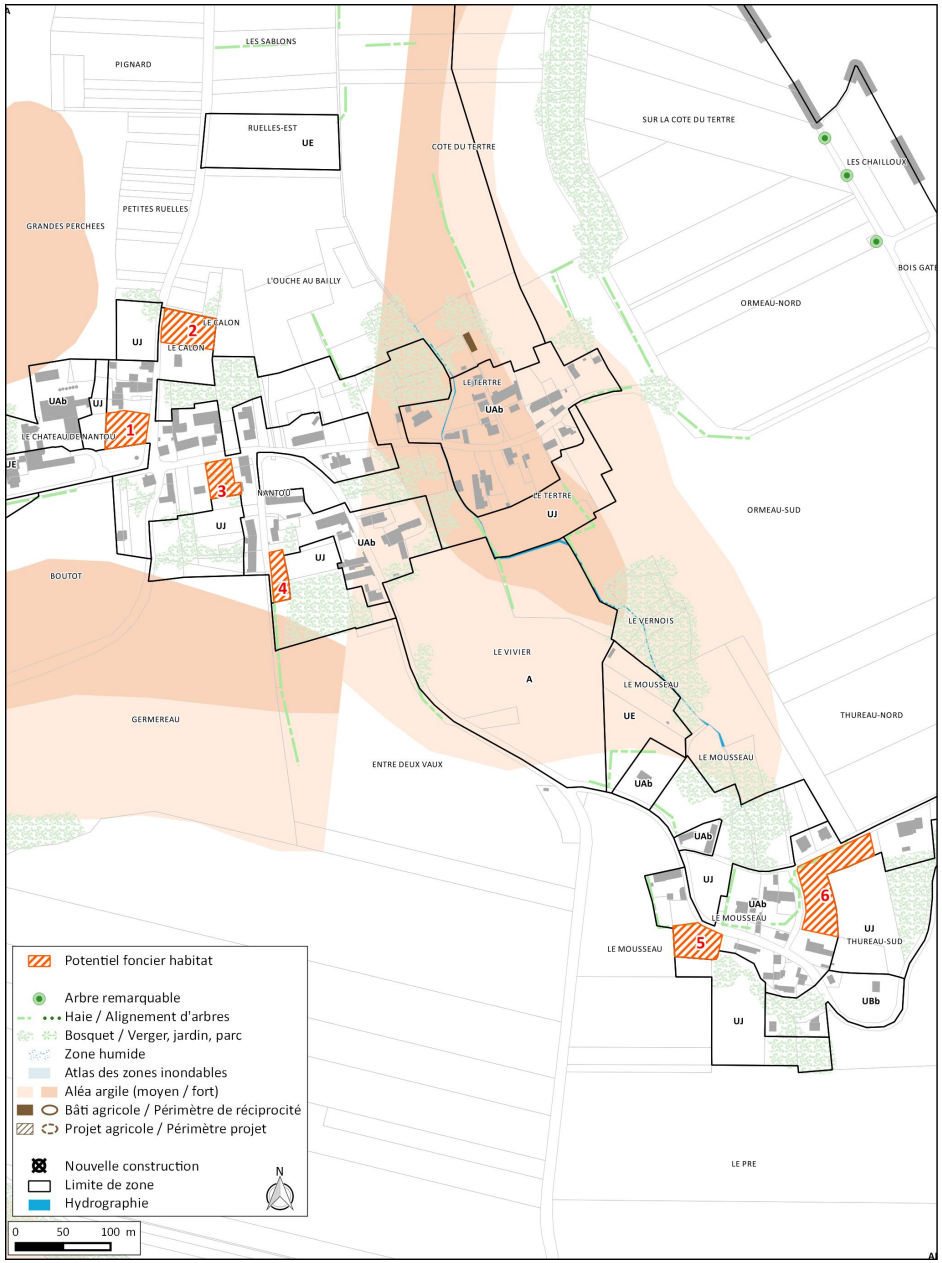
Secteur « Les Michauts »



Les hameaux des Michauts et des Vernes sont couverts par deux périmètres de réciprocité agricole de 50m. Dans le but de pérenniser l'activité agricole sur le secteur, les parties potentiellement urbanisables du secteur et couvertes par ces périmètres ont été intégrées à la zone UC et UJ afin d'y empêcher la construction de nouvelles habitations. De même , certains espaces présentant un intérêt écologique ou paysager ont également été intégrés à la zone UJ (couronne verte du hameau) ou protégés au titre de l'article L.15-23 du Code de l'urbanisme (bosquets, haies et ripisylves du Tholon). L'îlot conservé se situe en extension du hameau des Michauts, en situation d'entrée de ville. Son urbanisation permettrait de restructurer la couronne ouest du village.

Le porteur de projet devra veiller à la conservation de la haie bocagère en bordure de la rue du séchoir.

Secteur « Nantou – Le Mousseau »



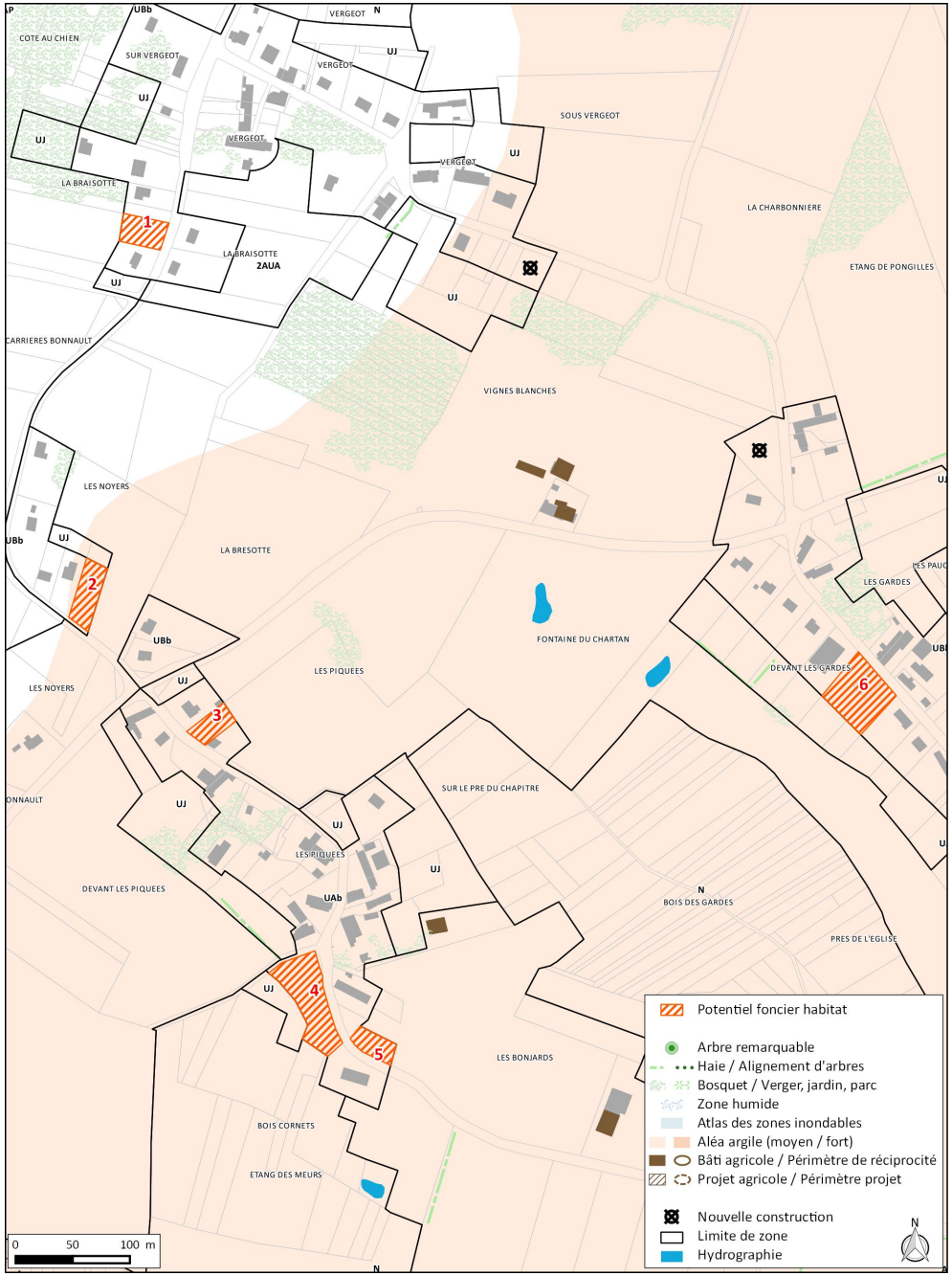
Les dents creuses n°1, 3, 5 et 6 se situent au sein de l'enveloppe urbaine des hameaux. L'îlot n°1 se situe au sein du hameau à proximité de la maison de retraite. Ce droit à bâtir a été ouvert suite au retrait du périmètre de réciprocité. L'îlot n°3, 5 et 6 sont directement desservis par les rues.

L'îlot n°2 et n° 4 se situent en extension urbaine du hameau de Nantou, en bordure de la RD 111.Il s'agit pour l'îlot n°2 d'une prairie de fauche urbanisable pour la création d'un logement, et pour l'îlot n°4 d'un jardin/verger d'un particulier.

L'îlot n°6 se situe au sein du hameau du Mousseau. Il s'agit d'une prairie ayant perdu sa vocation, et dont l'urbanisation permettrait densifier le hameau (la parcelle se situe dans la continuité urbaine des constructions existantes). Sur ce secteur, la commune a également mis en place un PVR (participation pour voirie et réseau).

L'îlot n°5 concerne une parcelle agricole actuellement exploitée. Dans le PLUi du Toucycois, cette parcelle était déjà intégrée en zone urbaine.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.



Secteur « Vergeot-Les Noyers-Les Piquets – Le Mousseau »

Le développement du hameau est envisagé à plus long terme, par la délimitation d'une zone 2AUA au sud en greffe urbaine depuis le noyau ancien de Vergeot. L'îlot n°1 est un espace en prairie, enclavé entre deux pavillons, en entrée de ville sud du hameau. Son urbanisation permettrait la construction d'un logement.

L'îlot n°2 se situe dans le prolongement du hameau des Noyers le long de la route de Chazelles. La parcelle concernée était déjà intégrée à la zone urbaine dans le PLUi du Toucycois.

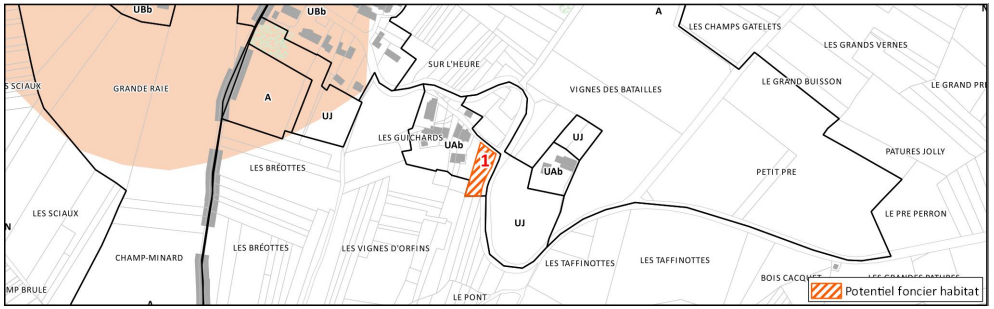
Les îlots n°3, 4 et 5 s'insèrent dans la trame bâtie ancienne du hameau des Piquets, qui s'étire le long de la route de Chazelles. La lisère du hameau a été intégrée à la zone UJ afin de préserver sa couronne verte. L'îlot n°3 s'inscrit au sein du tissu urbain. Il s'agit d'une parcelle de culture (maïs) enclavée entre deux constructions. Les îlots n°4 et 5 se situent au sud du hameau. Il s'agit de deux espaces verts résiduels permettant une urbanisation en continuité immédiate de l'existant, et accessibles par la route de Chazelles. Ces deux tènements étaient déjà intégrés à la zone urbaine du PLUi du Toucycois.

L'îlot n°6 se situe au sein du hameau des Gardes. Il s'agit d'un espace vert résiduel sans fonction agricole s'insérant dans la trame pavillonnaire du hameau, en bordure de la voie de desserte.

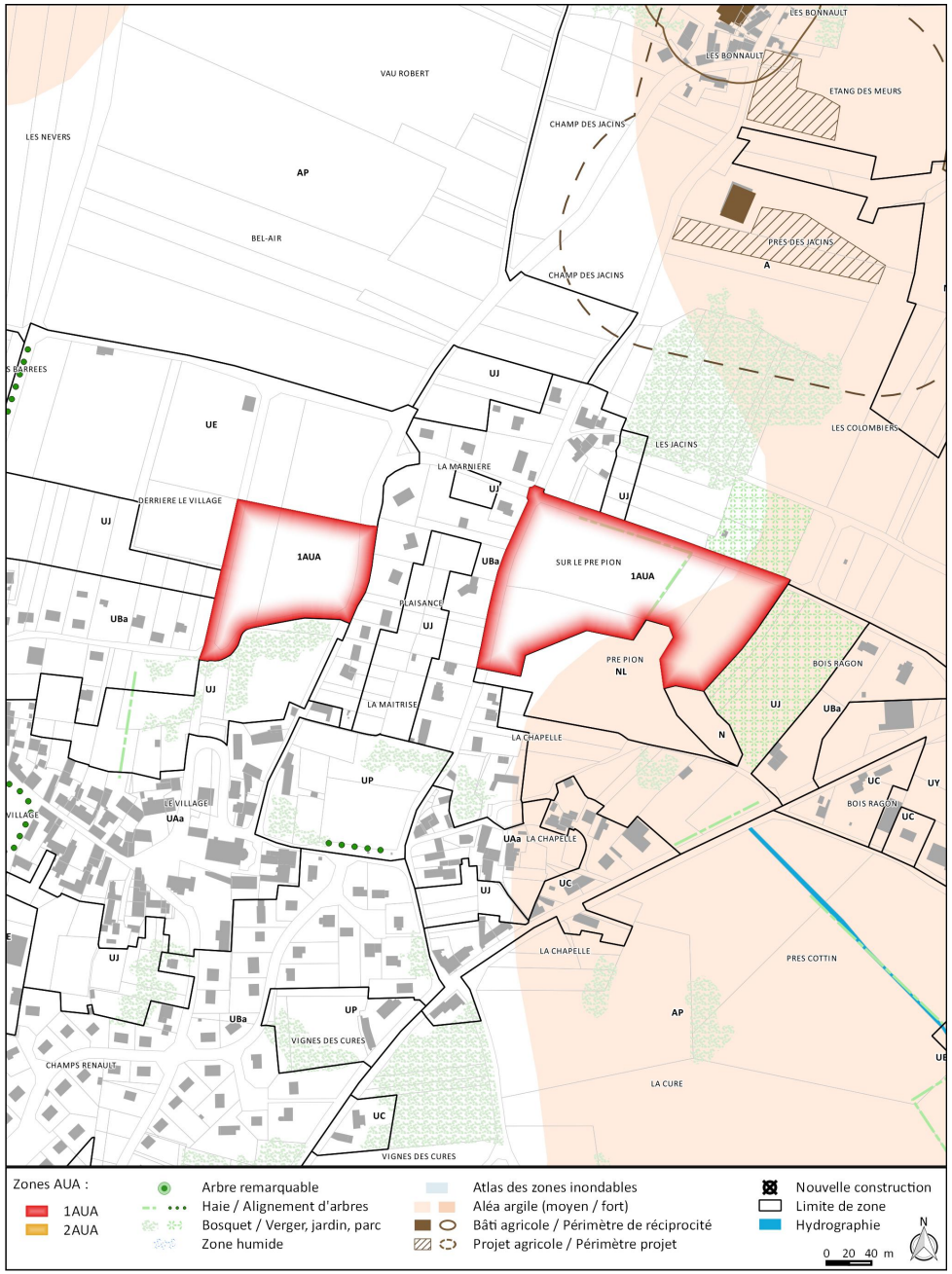
Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Des dispositions particulières dans le règlement du PLUi assurent leur développement.

Secteur « les Guichards »

L'îlot n°1 est une parcelle de jardin située en limite de zone urbaine sur le hameau les Guichards. Dans le PLUi du Toucycois, cette parcelle était zonée en zone NJ (naturelle jardin).

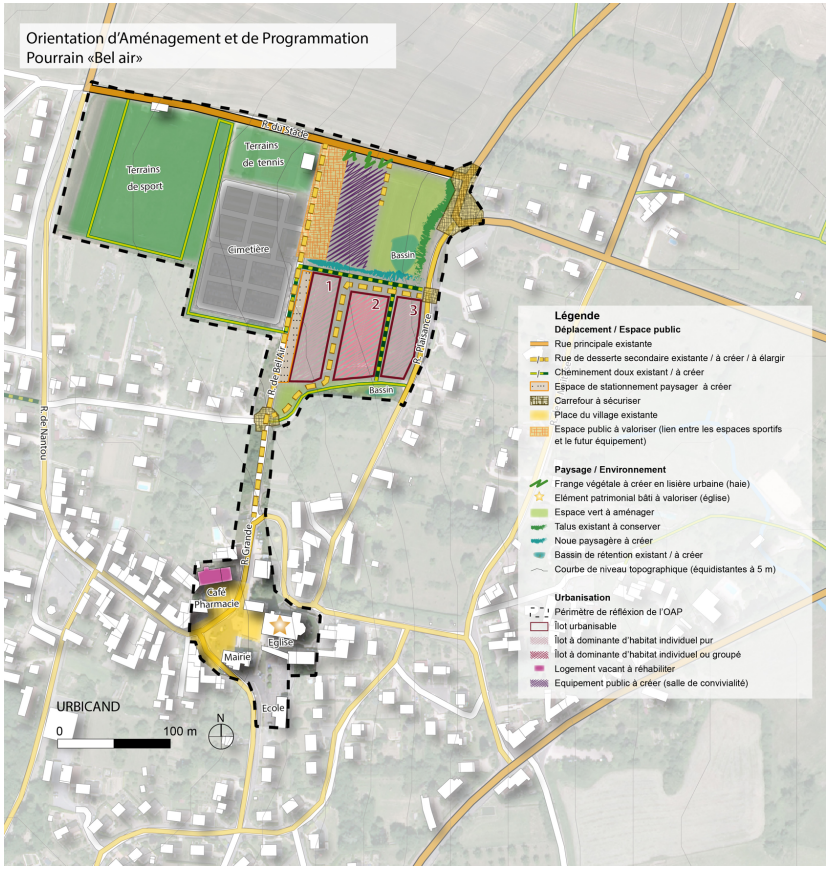


Zone d'extension 1AUA « Bel Air » (à l'ouest de la carte)



La zone d'extension urbaine « Bel Air », d'une superficie de 1,37 hectares, est située entre une zone d'équipements et de loisirs du village et un lotissement résidentiel. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Néanmoins des extensions sont à prévoir.

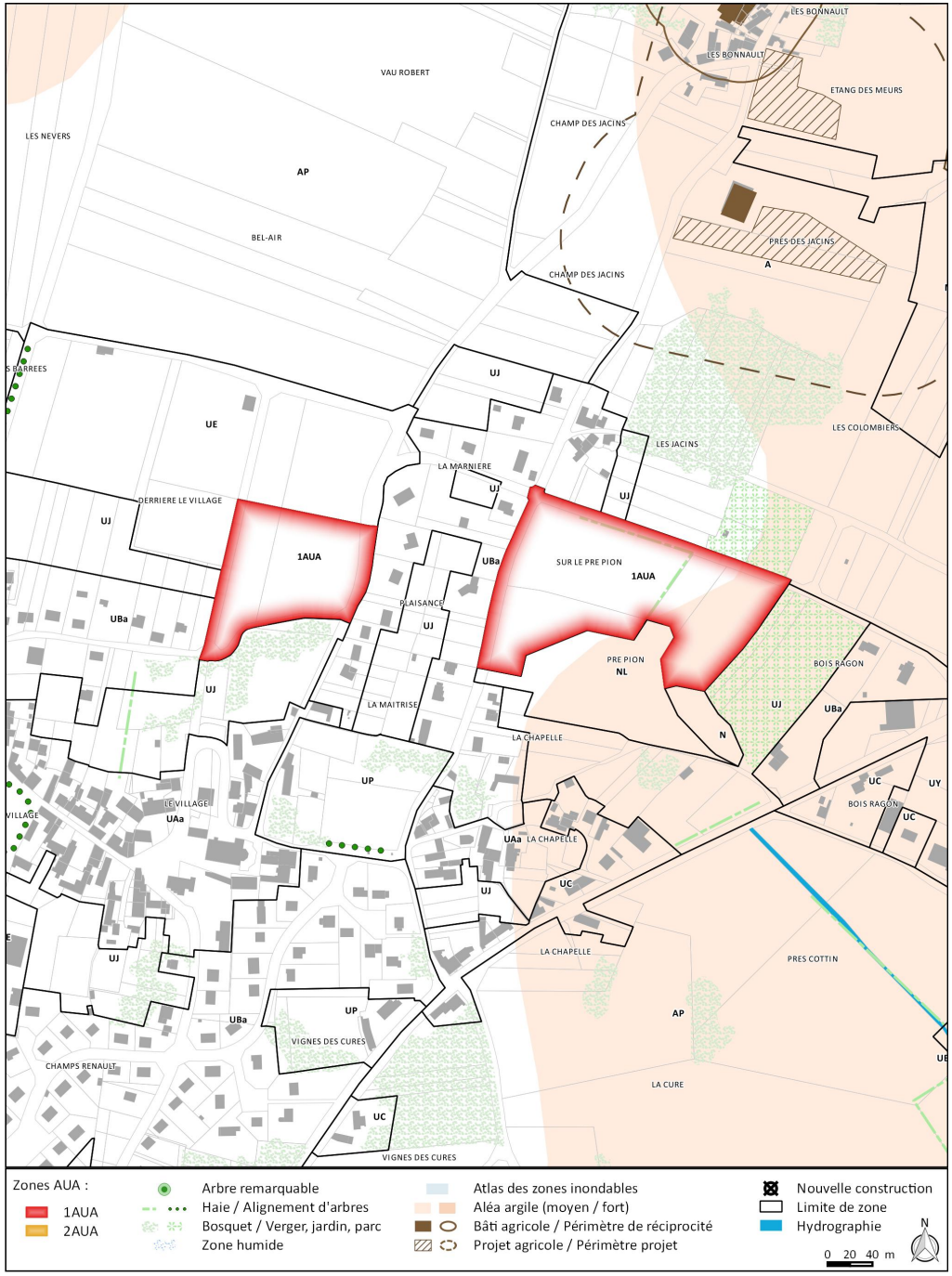
La zone était déjà intégrée au document d'urbanisme actuellement en vigueur (PLUi du Toucycois) en tant que zone à urbaniser (1AU) dont l'aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Derrière le village ». Le choix a été faire de repréciser l'organisation du maillage viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis, en lien avec l'intégration de la future « salle de convivialité » sur le secteur, à travers l'OAP « Bel Air ».



Les principes d'aménagement fixés par l'OAP permettent de desservir le secteur, notamment en matière de mobilité douce depuis les équipements présents et à venir, et d'optimiser la production de logements, tout en prenant en compte la pente.

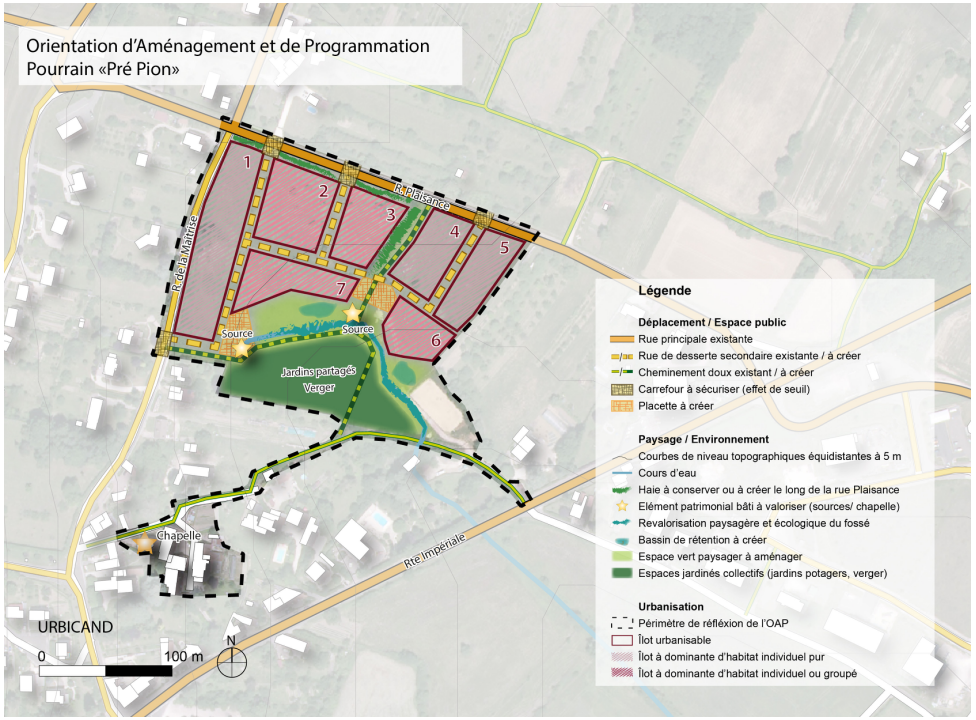
La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés : création d'une noue, adaptation des constructions à la pente, plantation d'une haie vive en bordure de la maison de convivialité et création d'un espace vert d'agrément au sud, préservation de l'espace boisé en limite sud de la zone.

L'OAP « Bel Air » s'inscrit donc dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », d' « un réseau de services et d'équipements pour les besoins de tous », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie » et enfin, d' «un réseau de services et d'équipements pour les besoins de tous ».



Zone d'extension 1AUA « Pré Pion » (à l'est de la carte)

La zone d'extension urbaine « Pré Pion », d'une superficie de 2,75 hectares, est localisée sur la partie basse du quartier de la Chapelle. Il est longé au Sud, par la rue Plaisance et à l'Ouest par la rue de la Maitrise. Installée sur une prairie bocagère, le site est traversé par un petit ru qui se déverse en aval dans un petit cours d'eau. En raison des qualités paysagères et naturelles du site, et de la présence de deux sources, la commune a choisi de préserver la partie Sud de la prairie et de l'aménager en zone naturelle de loisirs (classement en zone NL). De cette manière, elle espère offrir un cadre de vie attractif aux habitants et préserver un îlot de nature et de biodiversité dans une trame urbaine dense. La partie est de la zone est concernée par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Néanmoins des extensions sont à prévoir.

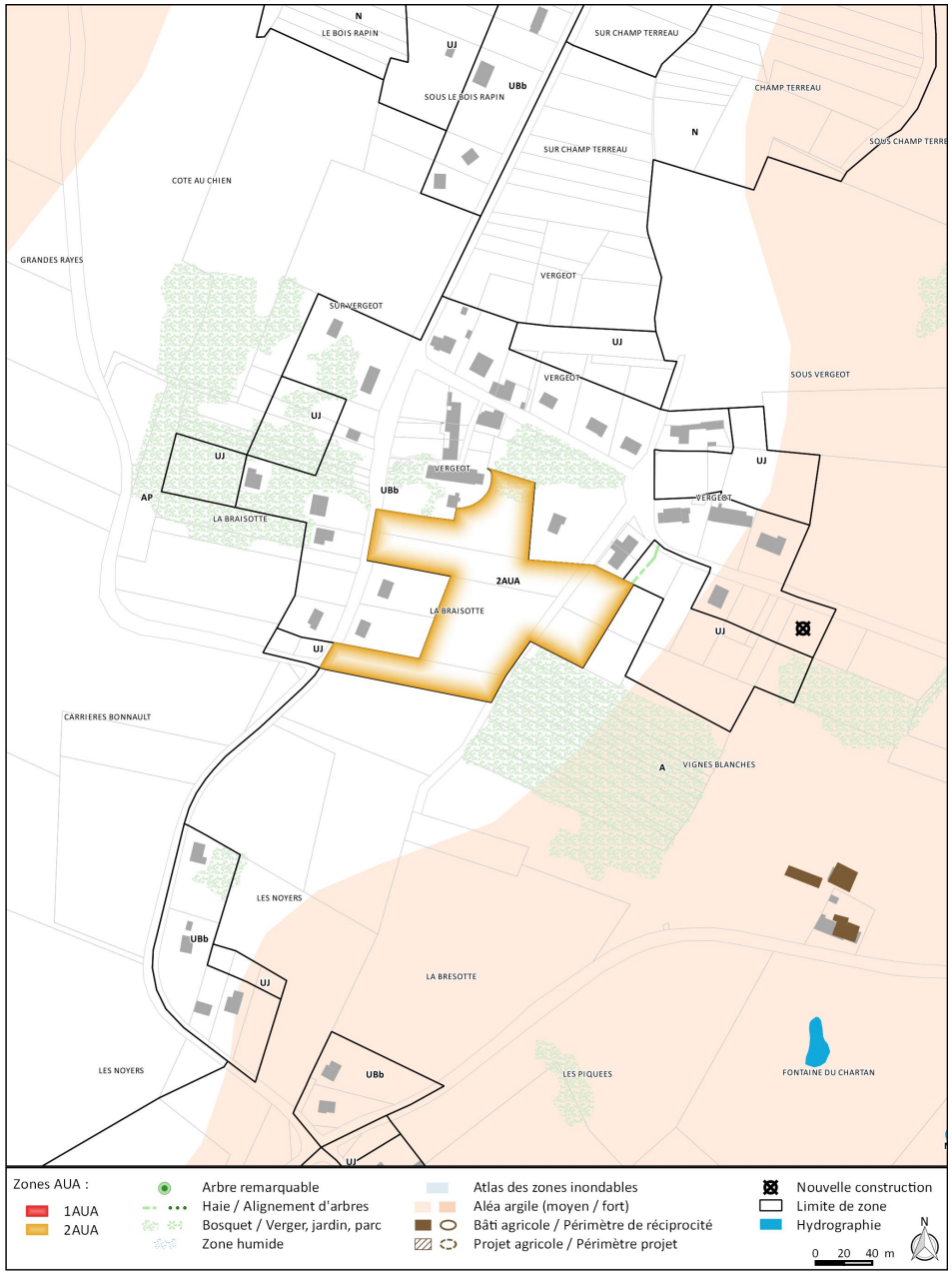


La zone était déjà intégrée au PLUi du Toucycois en tant que zone à urbaniser (1AU) dont l'aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Secteur du Pré Pion ». Le choix a été faire de repréciser l'organisation du maillage viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis, en lien avec la prise en compte de la sensibilité environnementale et paysagère du site. L'aménagement du site sera particulièrement qualitatif et suppose un aménagement d'ensemble. Il répond à un intérêt général fort, celui de créer des logements dans un cadre exceptionnel et de valoriser la présence du ru est des sources pour la création d'un espace de loisirs support de mobilité douce à l'interface entre le village de Pourrain et le nouveau quartier.

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés clairement définis dans l'OAP : préservation de certaines haies, préservation d'un espace naturel de loisirs en cœur de zone, création de deux bassins de rétention afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur le ru.

De ce fait, l'OAP « Pré Pion » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d'«adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », et enfin de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Zone d'extension 2AUA « Vergeot »



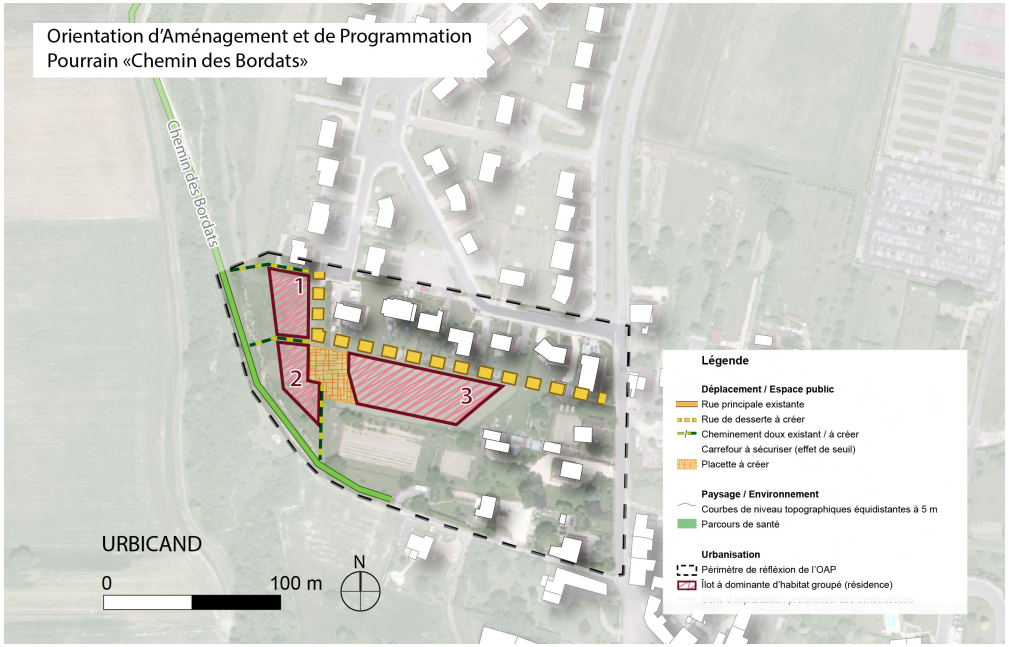
La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 1,61 hectares, est située au Sud du hameau de Vergeot, à 1,6 km du bourg de Pourrain. Le tènement concerné est une prairie de fauche.

Au regard du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne, ce hameau peut être considéré comme un hameau principal et donc accueillir une zone d'extension urbaine. En effet, il s'est développé au XIXème siècle et accueille une trentaine habitations, aujourd'hui. Un arrêt de bus scolaire y est situé et permet l'accès à la cité scolaire de Toucy.

Directement connecté au cœur du hameau, le site est desservi par la route de Chazelles et il est bordé par plusieurs bosquets protégés dans le règlement graphique au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Son urbanisation permettrait la restructuration de la partie sud du hameau, marquée par un tissu bâti diffus.

La zone est déjà inscrite au PLUi du Toucycois en vigueur en tant que zone 2AU. Son ouverture à l'urbanisation reste assujettie à l'extension du réseau d'assainissement collectif. Pour cette raison, la zone a été conservée en zonage 2AUA dans le PLUi Cœur de Puisaye.

Chemin des Bordats



L'OAP « Chemin des Bordats » encadre l'urbanisation d'un tènement en dent creuse (zone urbaine) repéré au sud du lotissement des « Hâtes Barrées ».

Un objectif de 15 logements est attendu sur le secteur. Les logements programmés concernent du logement en résidence de type « séniors ».

L'OAP « Chemin des Bordats » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie » et d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus ».

Bilan

20 tènements ont été identifiés sur la commune de Pourrain au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 3,8 hectares mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis, et leur urbanisation est encadrée par deux OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (15 à 18 logements à l'hectare), l'OAP « Pré Pion » encadre la constructibilité de 44 à 46 logements individuels purs et groupés. L'OAP « Bel Air » encadre la constructibilité de 12 à 14 logements individuels purs et groupés. Ainsi, les deux zones 1AUA totalisent 56 à 60 logements parmi les 141 logements définis pour la commune au PADD.

Par ailleurs, 24 à 29 logements sont attendus sur la zone 2AUA située au sud du hameau des Vergots.

En complément, l'OAP « Chemin des Bordats » encadre la constructibilité de 15 logements en résidence sénior.

Enfin, dans le cadre de sa stratégie de reconquête des logements vacants en cœur de village, la municipalité projette de réhabiliter et de louer cinq logements situés au-dessus du bar restaurant et de la pharmacie. Ainsi, il semble possible d'intégrer ce projet dans les objectifs de production de logements aidés de la commune.

Synthèse

- Zones 1AU et OAP « Chemin des Bordats » : 5,7 ha, soit 56 à 71 logements attendus ;
- Zone 2AU : 24,3 ha
- Enveloppe urbaine (hors OAP « Chemin des Bordats ») : 3,8 ha, soit 49 logements attendus ;
    - 3,8 ha dans les dents creuses, soit 49 logements attendus avec la densité du SCoT (15 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Pourrain, 128 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.16. Rogny-les-Sept-Ecluses

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Rogny-les-Sept-Ecluses est constituée d'un village et du hameau de Montifaut (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le noyau historique du village de Rogny-les-Sept Ecluses est perché sur les hauteurs d'un coteau. L'enveloppe bâtie du village s'est ensuite développée en contre-bas au plus près de l'activité fluviale du canal de Briare. Les développements urbains plus récents se sont poursuivis par la suite sur les hauteurs des coteaux. Ainsi, le village se divise aujourd'hui en plusieurs secteurs (village haut, village bas, périphéries urbaines).

La dernière opération en date est le lotissement des Claveries, situé en entrée sud-est du bourg, en bordure de la rue André Henriat. Le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager antérieurement au PLUi et était intégré en zone à urbaniser (1AU) dans le PLUi actuel. La surface aménagée du lotissement a été comptabilisée en tant que potentiel en densification. La priorité étant donné au remplissage de la première tranche, la tranche non aménagée a été intégrée en zone 2AUA et sera ouverte à l'urbanisation à moyen terme.

Dans le cadre de son projet de développement, la municipalité de Rogny-les-Sept-Ecluses a fait le choix de recentrer l'urbanisation au plus près du bourg. La zone urbaine située en bordure de la rue du Colombier a été maintenue puisque son urbanisation répond à cet objectif, mais a été réintégrée en zone 1AUA du fait de sa superficie. L'urbanisation de cette zone est encadrée par l'OAP « Colombier », permettant de créer un quartier d'habitat au plus proche des équipements (mairie, école, salle des fêtes), de créer un espace de stationnement mutualisé et une venelle piétonne vers le canal de Briare.

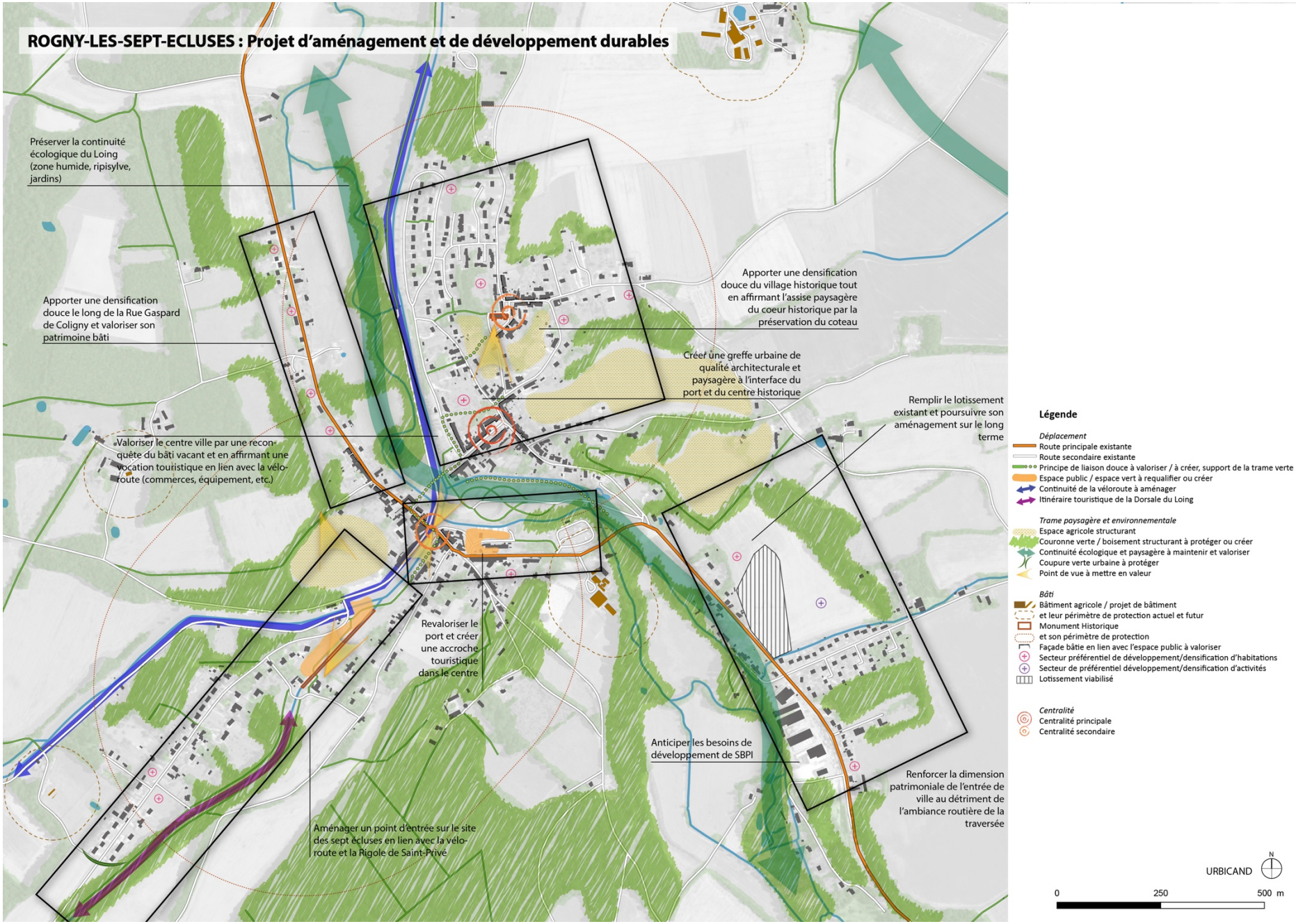
Un important tènement situé en zone urbaine (U) du PLU communal avaient été délimité dans la partie historique du bourg, au nord de l'église classée monument historique. Ce secteur étant situé en crête de coteau, il est perceptible depuis le versant Sud du Loing, le site remarquable des Sept Ecluses ou depuis le canal de Briare. La municipalité a souhaité conserver ce secteur de densification. Toutefois, en raison de son caractère patrimonial et de sa grande sensibilité paysagère, son urbanisation est à présent encadrée par le biais de l'OAP « Coteau », permettant d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le reste du développement résidentiel sur la commune a été ciblé dans les dents creuses du bourg.

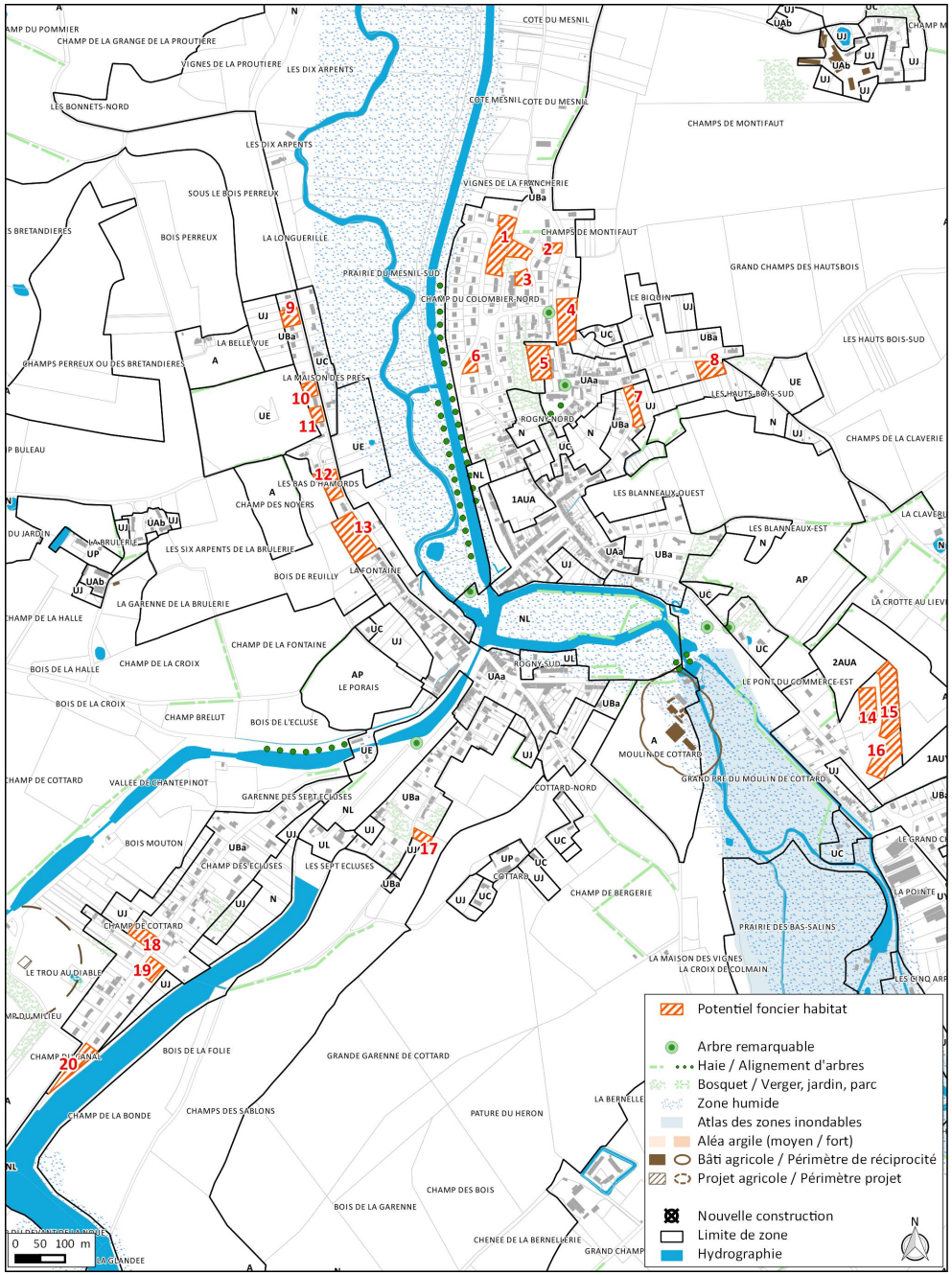
Néanmoins, en raison de la qualité paysagère du bourg et de son caractère patrimonial (deux monuments historiques), un travail important a été mené par les élus pour éviter une densification spontanée susceptible de dégrader la beauté du bourg. Afin de préserver la silhouette du village historique inscrit sur son coteau, plusieurs outils ont été mobilisés. Une zone agricole paysagère a été délimitée sur le flanc sud du coteau, afin d'y empêcher la construction de nouveaux bâtiments. Plusieurs parcelles et fonds de jardins situés en zone urbaine du PLU communal ont été reclassés en zones UJ et UC, pour y éviter la construction de nouveaux logements. Cela concerne plusieurs parcelles situées rue des Hauts Bois et rue des Vignes. Ce travail a été également mené sur les fonds de jardins en franges de l'enveloppe urbaine du bourg, ainsi qu'en bordure du Loing, pour prémunir les habitants du risque inondation et pour empêcher la densification sur les zones humides. En complément, plusieurs bosquets, haies et vergers ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. Les éléments de petit patrimoine ainsi que plusieurs cônes de vue ont également été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

En matière de développement économique, la municipalité de Rogny-les-Sept-Ecluses a anticipé le besoin d'extension de la société SBPI, en entrée sud-est du bourg. Une zone à urbaniser à vocation économique (1AUY) a été délimitée au plus proche de l'entreprise, sur le secteur des Claveries. Afin d'assurer la bonne cohabitation de l'activité économique prévue avec le lotissement en cours de remplissage, l'urbanisation de la zone à urbaniser est encadrée par l'OAP économique « Les Claveries ». Par ailleurs, dans le village historique, plusieurs rez-de-chaussée commerciaux du bourg ont été préservés en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

Enfin, la commune de Rogny-les-Sept-Ecluses s'insère dans le projet de « Dorsale du Loing », visant la réalisation d'une voie verte menant à Saint-Fargeau, depuis la voie verte en cours d'aménagement sur le canal de Briare. Une OAP paysagère « traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses » a été réalisée à l'échelle de la commune, afin de valoriser la traversée du village par un travail sur les espaces publics et sur l'aménagement d'aires d'arrêt permettant d'orienter les visiteurs vers les points d'attraits du village. Ainsi, des zones urbaines et naturelles spécifiques ont été créées (UL/NL/UE) afin de répondre à cet objectif de revalorisation.


ROGNY-LES-SEPT-ECLUSES : Projet d'aménagement et de développement durables
Préserver la continuité écologique du Loing (zone humide, ripisylve, jardins)
Apporter une densification douce le long de la Rue Gaspard de Coligny et valoriser son patrimoine bâti
Valoriser le centre ville par une reconquête du bâti vacant et en affirmant une vocation touristique en lien avec la vélo-route (commerces, équipement, etc.)
Apporter une densification douce du village historique tout en affirmant l'assise paysagère du coeur historique par la préservation du coteau
Créer une greffe urbaine de qualité architecturale et paysagère à l'interface du port et du centre historique
Remplir le lotissement existant et poursuivre son aménagement sur le long terme
Revaloriser le port et créer une accroche touristique dans le centre
Anticiper les besoins de développement de SBPI
Renforcer la dimension patrimoniale de l'entrée de ville au détriment de l'ambiance routière de la traversée
Aménager un point d'entrée sur le site des sept écluses en lien avec la vélo-route et la Rigole de Saint-Privé
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Continuité de la véloroute à aménager
Itinéraire touristique de la Dorsale du Loing
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur «Bourg»

Les îlots n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 et 8 correspondent à des espaces verts résiduels intégrés au sein de la couronne pavillonnaire au nord du bourg. L'îlot n°5 présente un enjeu important pour la commune, ce qui se traduit dans le PLUi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Coteau ». Son aménagement est particulièrement stratégique pour structurer une nouvelle offre en logements à proximité immédiate de la centralité villageoise, et du fait de la sensibilité paysagère du site.

Les îlots n°9, 10, 11 et 12 se situent le long de la rue Gaspard de Coligny. Ils correspondent à des fonds de jardins densifiables par division parcellaire.

Les îlots 18 et 19 se situent en bordure de la rue Hugues Cosnier, au sud-ouest du bourg de Rogny-les-sept-écluses. L'îlot n°18 est un fond de jardin divisible tandis que l'îlot n°19 est un lot viabilisé non bâti inséré dans la trame pavillonnaire du faubourg.

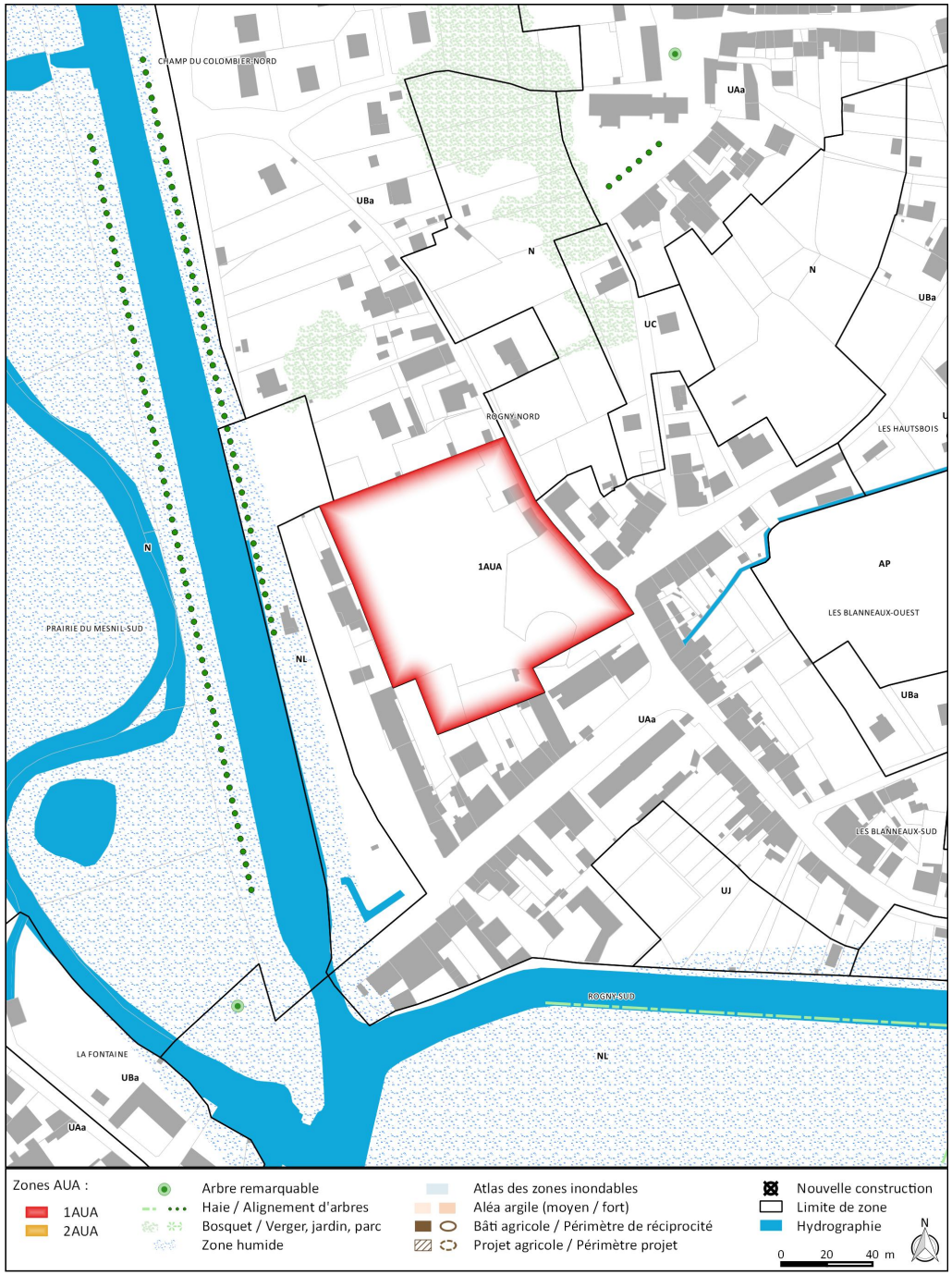
L'îlot n°13 est situé à l'interface entre le faubourg ancien à l'ouest du bourg et la trame pavillonnaire plus récente, le long de la rue Gaspard de Coligny. Il est desserbi par les réseaux et accessible depuis la départementale. Il s'agit d'un espace vert résiduel sans fonction agricole et d'un intérêt écologique limité.

L'îlot n°20 se situe en entrée sud-ouest du bourg, le long de la rue Hugues Cosnier. Il s'agit d'un délaissé viaire en pointe, contraint au sud par la rigole de l'Etang Neuf, et représentant un potentiel de création d'un logement.

L'îlot n°17 se situe le long de la rue Henri IV, au sud du bourg. Il s'agit d'un espace vert résiduel sans fonction agricole. Il représente un potentiel de création de deux logements.

Enfin, les îlots n°14, 15 et 16 correspondent à la première tranche du lotissement des Claveries, aménagé mais non rempli à ce jour, et prévoyant 13 lots à bâtir. L'aménagement du lotissement a fait l'objet d'une procédure antérieure à celle du PLUi.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.



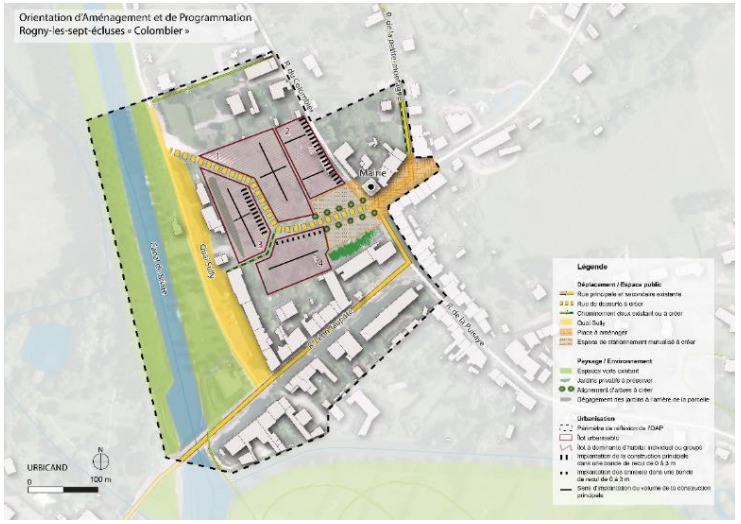
Zone d'extension 1AUA « Colombier »

Situé à proximité du canal de Briare (quai Sully), de la mairie, de l'école et de la salle culturelle (à proximité immédiate des équipements et services communaux), ce tènement est stratégique pour renforcer l'offre en logement de la commune. L'ensemble de la zone 1AUA est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que dent creuse. Du fait de sa superficie, elle est désormais agglomérée à la zone 1AUA.

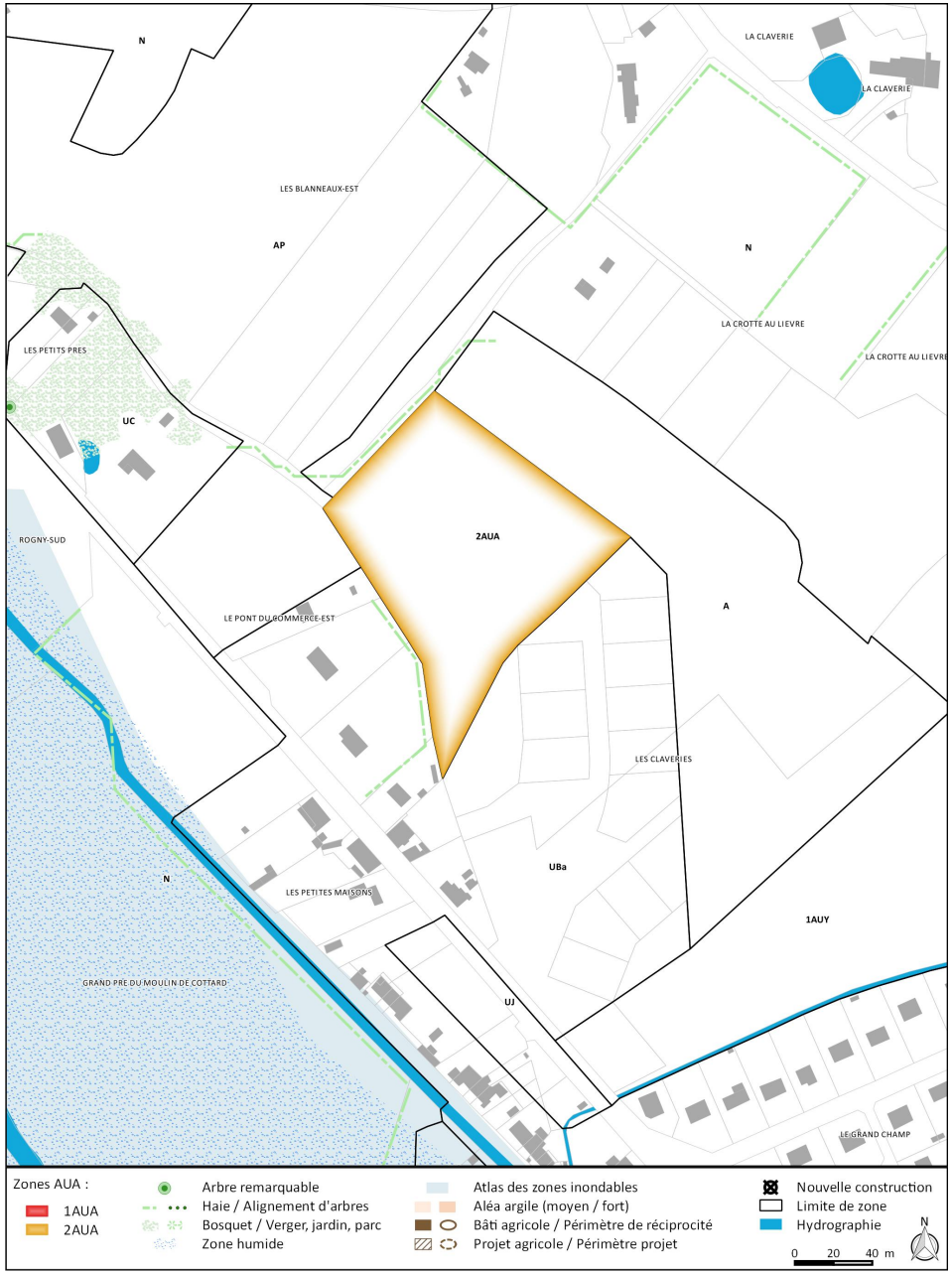
Son urbanisation est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Colombier » qui permet d'y optimiser la production de logements, de favoriser l'accès piéton au quai Sully depuis la mairie, tout en créant une offre de stationnement mutualisée entre les logements et les équipements.

L'OAP « Colombier » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs de village et leurs continuités bâties », et enfin de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage ».



Le secteur étant également concerné par une OAP paysagère, les principes fixés par l'OAP Habitat « Colombier » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses ».

Zone d'extension 2AUA « Lotissement des Claveries »



La zone d'extension, d'une superficie de 1,38 ha, correspond à la deuxième tranche du lotissement des Claveries, ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, et dont le permis d'aménager prévoie 9 lots à bâtir. Le tènement est actuellement d'un espace de culture (blé).

Cette seconde tranche s'inscrira dans la continuité de la première, dont les terrains, aménagés et viabilisés, ne sont pas remplis à ce jour. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. De plus, la mise en place d'une gestion des eaux pluviales (bassin de rétention) permet de limiter les risques de ruissellement en aval.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite du fait du classement de la première tranche du lotissement, aménagée, en tant que dent creuse.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

L'OAP « Coteau »

En raison du caractère patrimonial et de la grande sensibilité paysagère d'un tènement en dents creuse (îlot n°5), son urbanisation est à présent encadrée par le bais de l'OAP « Coteau », permettant d'assurer l'intégration paysagère de l'opération.

Le site est perceptible à l'échelle du grand paysage et notamment depuis le versant Sud du Loing et le site remarquable des Sept Ecluses (classé monument historique) ou depuis le canal de Briare. Ainsi, en raison de sa grande sensibilité paysagère, la commune souhaite organiser les modalités de développement urbain de ce secteur, par la protection les boisements situés sur le coteau, une implantation du bâti permettant de dégager des jardins en arrière de parcelle, et par le traitement paysager de l'espace de stationnement mutualisé.

L'OAP « Coteau » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs de village et leurs continuités bâties », et enfin de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage ».

Le secteur étant également concerné par une OAP paysagère, les principes fixés par l'OAP Habitat « Colombier » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Rogny-les-Sept-Ecluses ».

Bilan

20 tènements ont été identifiés sur la commune de Rogny-les-Sept-Ecluses au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 4,3 hectares mobilisable.

Deux secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit de la zone 1AUA « Colombier » et de la zone 2AUA «Lotissement des Claveries ». Par ailleurs, une OAP a été réalisée sur le secteur urbain (UBa) « Coteau ».

Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP « Colombier » encadre la constructibilité d'environ de 12 à 15 logements individuels purs ou groupés. L'OAP « Coteau » encadre la constructibilité de 3 à 4 logements individuels ou groupés. Les deux OAP encadrent donc la production de 15 à 19 logements parmi les 86 logements définis pour la commune au PADD. Enfin, du fait de la densité imposée par le SCOT, 17 à 21 logements sont attendus à moyen terme sur la zone 2AUA « Lotissement des Claveries ».

Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). En complément, un objectif de remise sur le marché de 15 logements vacants a été fixé pour la commune dans le PADD.

Synthèse

- Zone 1AU Colombier : 0,98 ha, soit 12 à 15 logements attendus ;
- 2AUA « Lotissement des Claveries » : 1,38 ha, soit 17 à 21 logements attendus,
- OAP « Coteau » (UAa) : 0,29 ha, soit 3 à 4 logements attendus,
- Enveloppe urbaine (hors OAP « Coteau ») : 4,3 ha, soit 48 logements attendus ;
    - 1,07 ha en lotissement aménagé non rempli, et 13 logements attendus ;
    - 3,23 ha dans les dents creuses, soit 35 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Rogny-les-Sept-Ecluses, 95 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.17. Ronchères

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Ronchères est constituée d'un village et du hameau des Rameaux (selon la définition du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne).

Le village de Ronchères est un village-rue, s'étirant le long de la D184. Il est encadré par un coteau boisé au nord, et au sud par le passage du ru Saint-Fiacre.

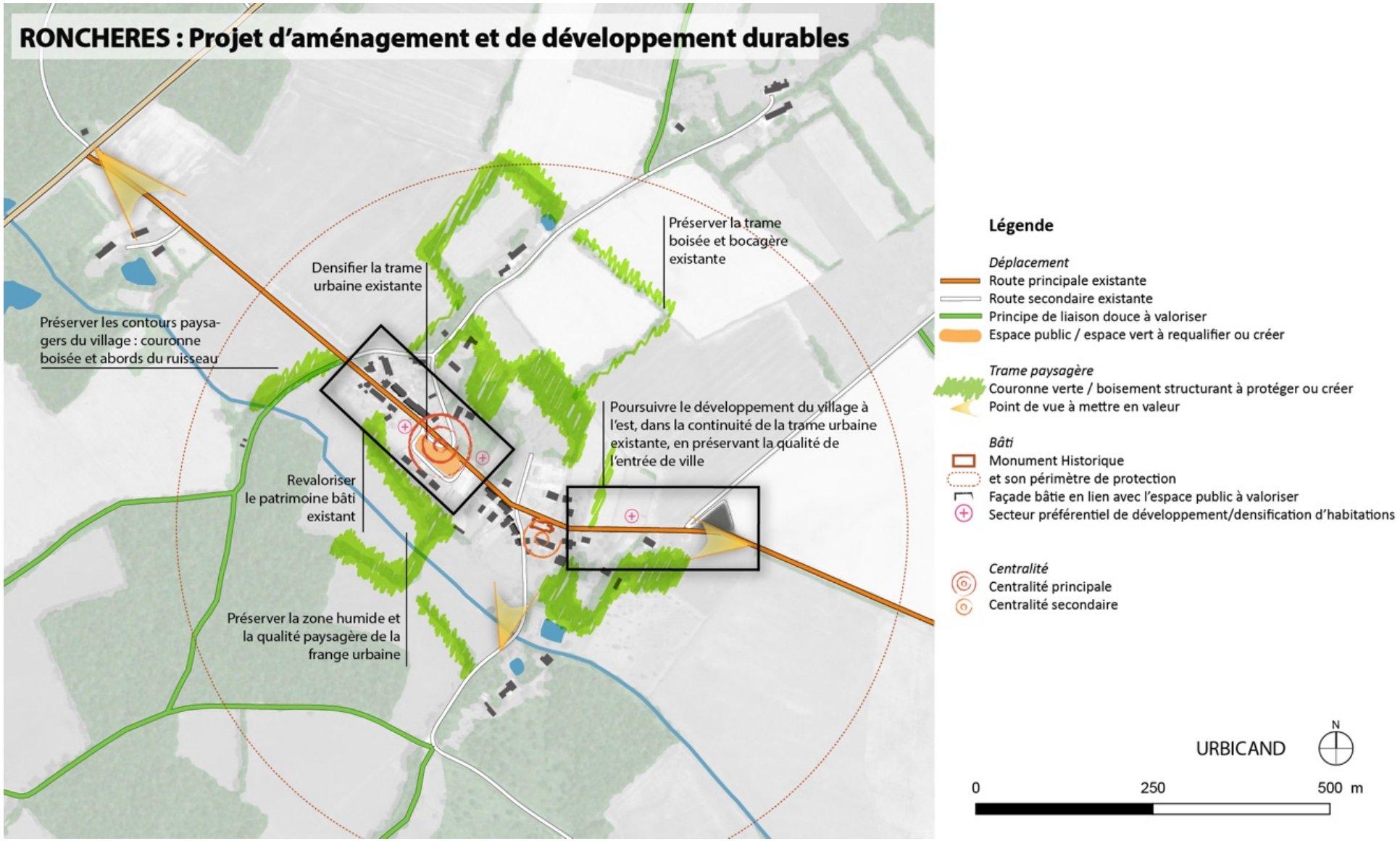
Du fait de la réduction de l'enveloppe foncière attribuée à la commune dans le PADD, en cohérence avec les objectifs du SCoT en matière de limitation de la consommation foncière, la zone 1AU « Champs du Bourg » a été déclassée et réintégrée à la zone agricole (A). Seule la partie située en contrebas, le long de la RD184, a été conservée. Pour ces mêmes raisons, le potentiel foncier dans l'enveloppe urbaine du hameau des Rameaux (U) repéré dans le PLU communal a été reporté en zone A et UJ.

La municipalité a donc priorisé l'urbanisation terrains, situés à proximité de la Mairie ainsi qu'en entrée de ville est du village, ceux-ci étant raccordables aux dispositifs d'assainissement autonomes existants. Ces parcelles sont d'ores et déjà identifiées en zone urbaine (U) dans le PLU communal.

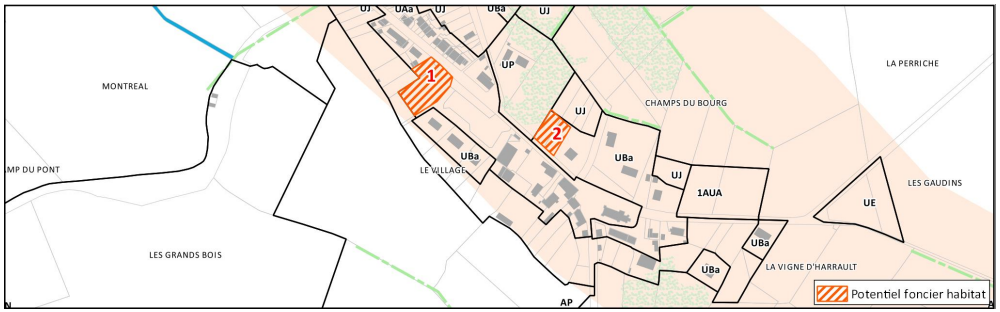
Deux parcelles identifiées en zone urbaine au PLU communal ont ainsi été reportées en zone 1AUA. Leur urbanisation est encadrée par une OAP qui fixe des principes de préservation d'entrées de ville et de desserte viaire (dans la perspective d'un développement ultérieur vers le Nord de la zone 1AUA). En complément, deux tènements en dents creuses pourront être densifiés dans le village historique, à proximité de la Mairie et du terrain de jeux communal.

La volonté du conseil municipal était également de protéger la frange urbaine au sud du village bordant le ru Saint-Fiacre, ainsi que de la zone humide associée. Les fonds de jardins bordant le ru, précédemment en zone urbaine (U) au PLU communal, ont été classés en UJ afin d'empêcher le développement d'un second rideau bâti par division parcellaire. La zone humide, ayant une fonction agricole, a été intégrée à la zone AP afin de limiter les possibilités de construction et de préserver ses qualités paysagères. D'autres secteurs présentent des enjeux écologiques et/ou paysagers et ont motivé des protections particulières repérées au document graphique du règlement (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme). C'est le cas notamment des bosquets présents sur le coteau au nord du village.

Enfin, le presbytère et son parc ont été intégrés à la zone UP du fait de leur intérêt patrimonial et paysager (divisions parcellaires interdites). Ces choix ont donc limité les possibilités de densification sur ces secteurs.


RONCHERES : Projet d'aménagement et de développement durables
Préserver la trame boisée et bocagère existante
Densifier la trame urbaine existante
Préserver les contours paysagers du village : couronne boisée et abords du ruisseau
Poursuivre le développement du village à l'est, dans la continuité de la trame urbaine existante, en préservant la qualité de l'entrée de ville
Revaloriser le patrimoine bâti existant
Préserver la zone humide et la qualité paysagère de la frange urbaine
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Point de vue à mettre en valeur
Bâti
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



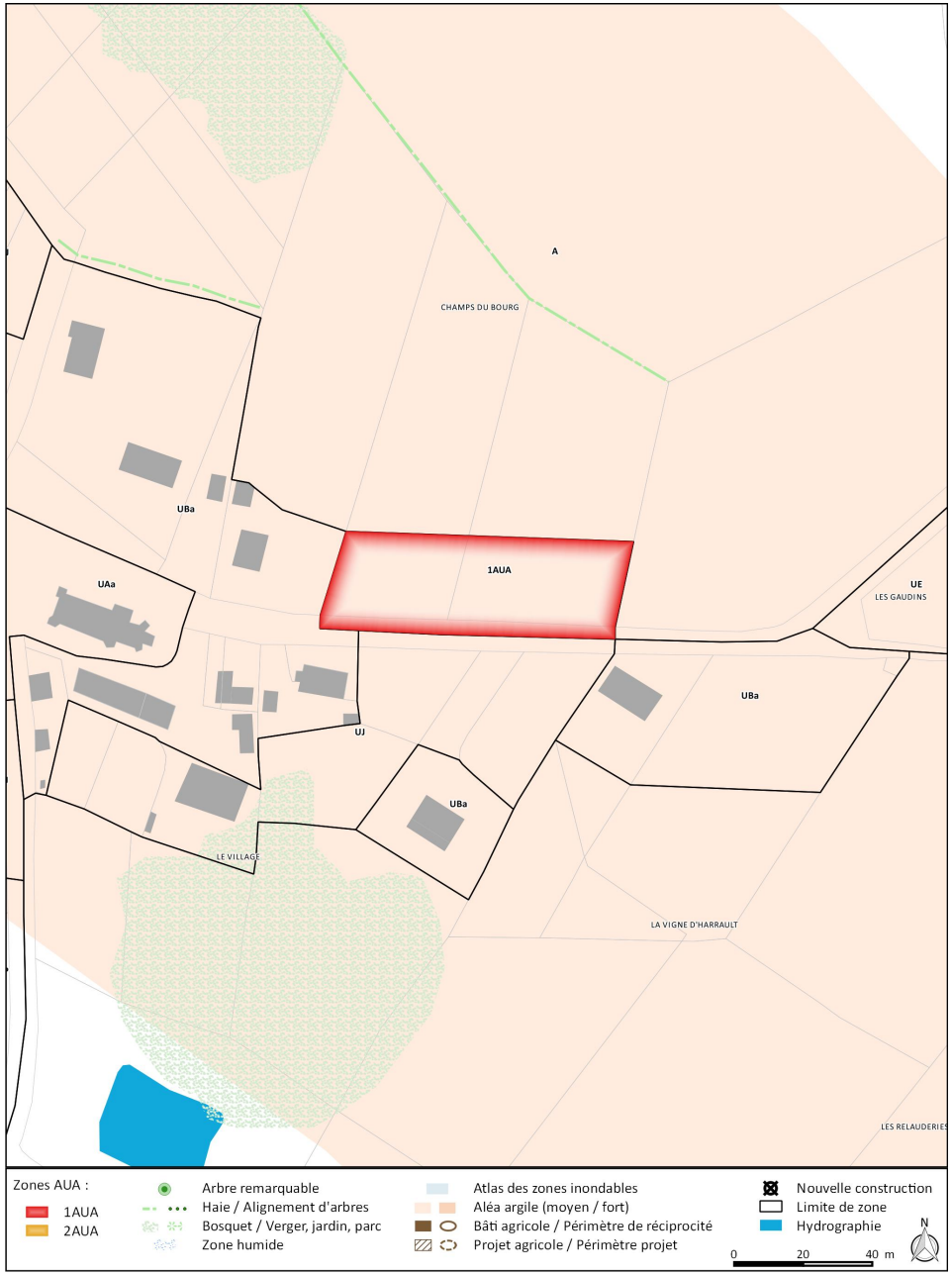
3 îlots sont identifiés sur la commune de Ronchères en zone urbaine, dont 2 en densification (n°1 et 2 sur la carte ci-dessus) et 1 en extension (n°3) pour un total de 0,5 ha.

L'urbanisation des îlots n°1 et 2 permettrait de densifier le tissu ancien du village, à proximité de la mairie. L'îlot n°1 est un espace vert résiduel viabilisé, tandis que l'îlot n°2 est une prairie de fauche enclavée dans la trame pavillonnaire du village.

L'îlot n°3 est un fond de jardin en extension en entrée est du bourg, entre la dernière habitation existante et le cimetière, qui fixe la limite de la tâche urbaine. Cet îlot représente un potentiel de création de 1 à 2 logements.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Ils sont maintenus urbanisables car le règlement du PLUi et le PPRN Argile intègrent des dispositions particulières.

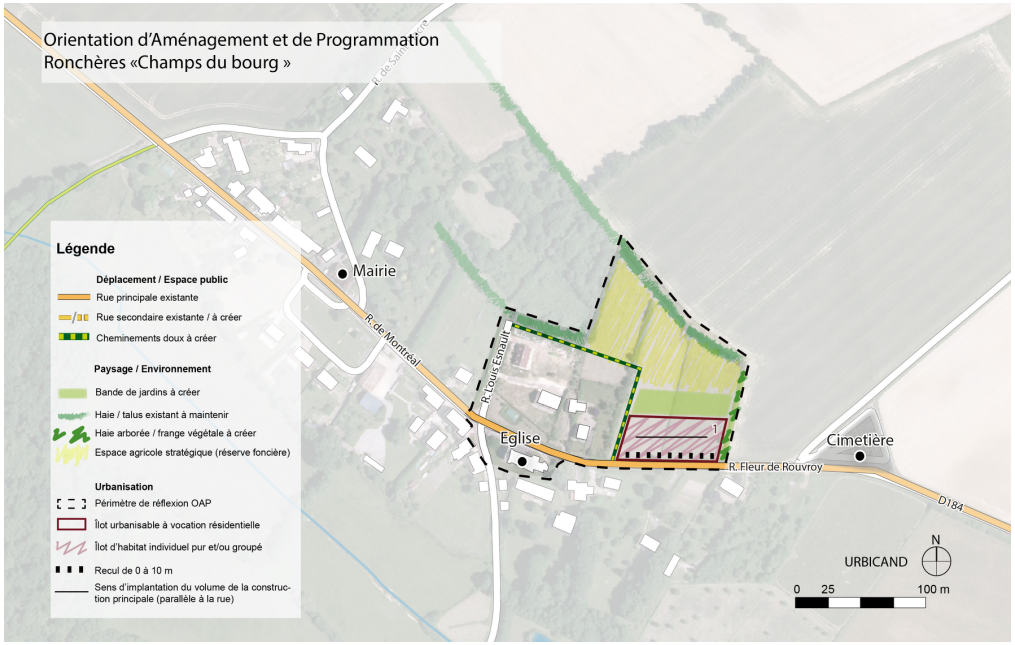
Zone d'extension 1AUA « Champs du Bourg »



Les élus de la commune souhaitent développer le village au Nord-Est, dans le prolongement de la rue Louis Esnault. En effet, en raison de la présence de sa prairie humide au Sud liée au passage d'un ruisseau et des contraintes d'assainissement, ses options en matière d'extension urbaine ne sont pas nombreuses. Le tènement concerné est une prairie desservie par le réseau d'eau potable. L'intérêt écologique de la prairie est plus faible que celle située au nord, où des haies sont présentes et protégées.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que dent creuse. Du fait de sa superficie et de sa localisation en extension de la tâche urbaine, elle est désormais agglomérée à la zone 1AUA.

Le site est particulièrement stratégique d'un point de vue résidentiel (foncier mobilisable de 0,24 ha). Il se situe en entrée ouest du village, à proximité directe de l'église et à 250 m de la mairie et de l'aire de jeux pour enfants. L'OAP réalisée sur le secteur doit permettre de préserver les qualités paysagères du site (trame boisée, haie), en anticipant le développement urbain à très long terme du secteur au Nord du tènement.



Bilan

2 tènements ont été identifiés sur la commune de Ronchères au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 0,3 hectares mobilisables. L'ensemble de ces parcelles sont desservies par le réseau d'eau potable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA « Champs du bourg », encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 5 à 7 logements individuels purs ou groupés parmi les 10 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zone 1AU : 0,45 ha, soit 5 à 7 logements attendus.
- Enveloppe urbaine : 0,3 ha :
    - 0,18 ha en lotissement aménagé non rempli, et 3 logements attendus ;
    - 0,12 ha dans les dents creuses, soit 1 logement attendu avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Ronchères, 9 logements sont attendus à l'horizon 2035.

5.18. Saint-Martin-des-Champs

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Saint-Martin-des-Champs est constituée d'un village et de deux hameaux de plus de 5 habitations.

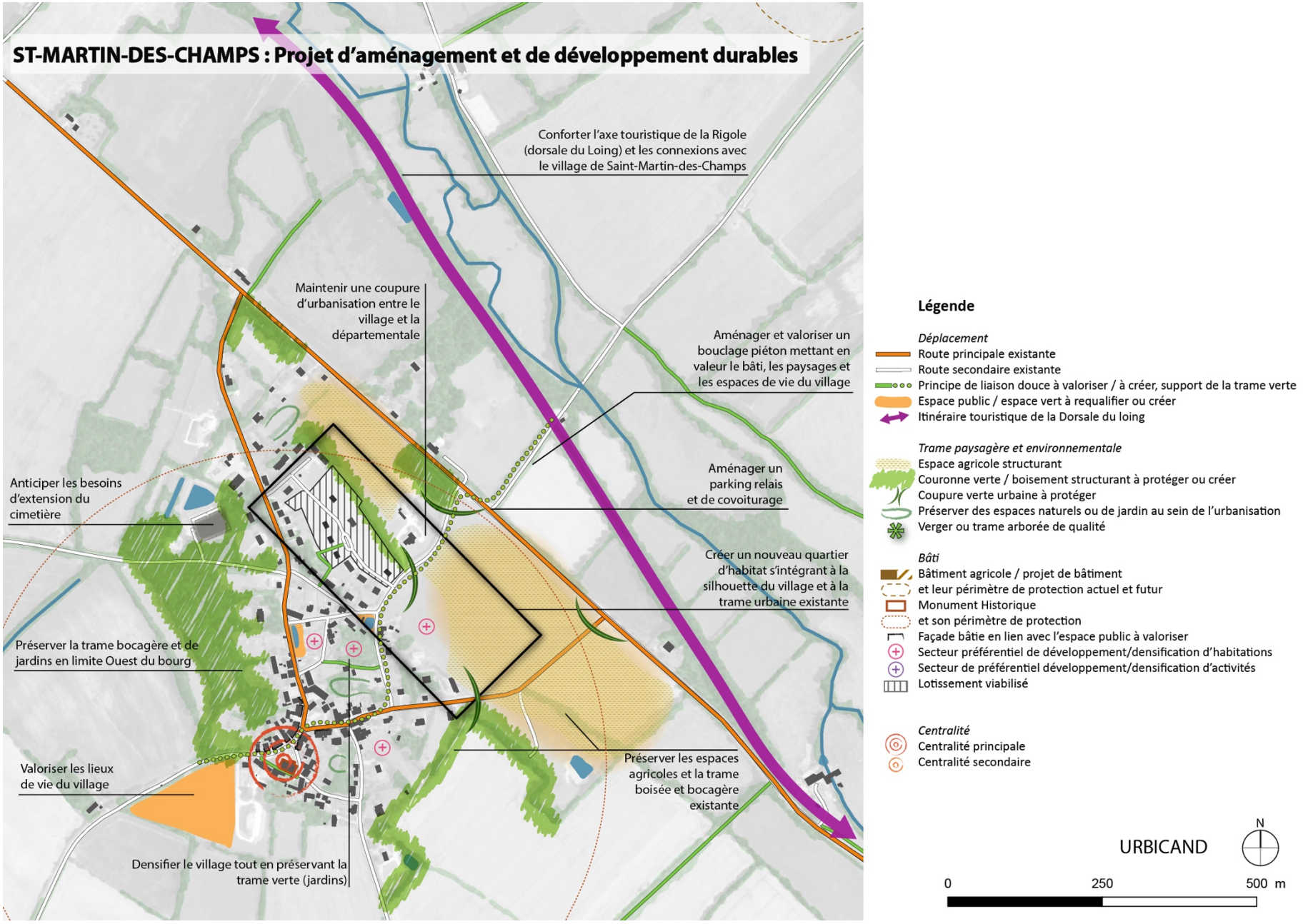
Le village est implanté en balcon sur le versant de la vallée du Loing. Le village s'organise à partir d'un noyau ancien. L'urbanisation récente s'est peu à peu raccrochée à la RD90, située en contrebas du coteau, sous la forme d'un étirement pavillonnaire le long des voies. Plus récemment, un lotissement s'est aménagé entre la rue des Genêts et la rue de Septfonds.

La municipalité a fait le choix d'orienter le développement de l'habitat prioritairement sur le remplissage de la partie aménagée du lotissement, et sur la mobilisation du potentiel foncier disponible au sein de l'enveloppe urbaine, du village et du hameau de Blandy. Une zone 1AUA a également été délimitée en frange nord-ouest du village, dans la continuité de la trame viaire du lotissement. Du fait de la forte sensibilité paysagère du secteur perceptible depuis le bas du coteau, les élus ont choisi de travailler des principes d'aménagement permettant de préserver la silhouette du village, à travers l'OAP « Belvédère ». En complément, une zone agricole paysagère a été délimitée sur le flanc du coteau, et trois cônes de vue ont été protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

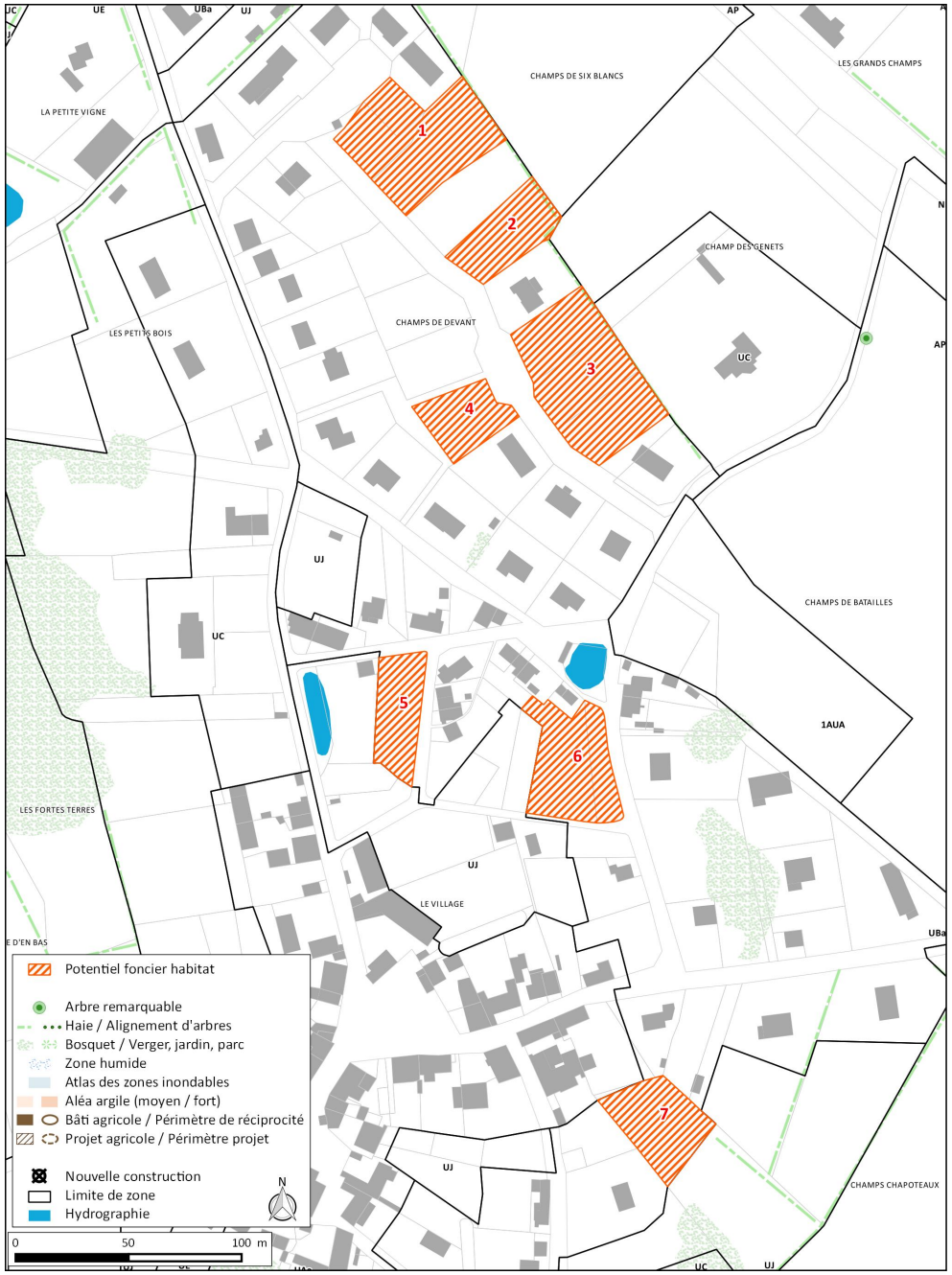
La volonté du conseil municipal était également de protéger la frange urbaine à l'ouest du village. Il s'agit d'une couronne verte composée de vergers et de jardins. Cette frange paysagère a été intégrée aux zone UJ afin d'y empêcher l'édification de constructions en second rideau. Du fait de la présence de cavités souterraines, certaines parcelles ont également été intégrées à la zone UC, empêchant ainsi la construction d'habitations par densification douce. Un équilibre a également été recherché entre la densification urbaine du village et la préservation de la trame verte (UJ).

Au sud du bourg, la municipalité souhaite mettre en valeur sa zone de loisirs. Les tènements concernés ont donc été intégrés en zone NL, permettant des aménagements légers.

Enfin, la commune de Saint-Martin-des-Champs s'insère dans le projet de « Dorsale du Loing », visant la réalisation d'une voie verte entre Rogny-les-Sept-Ecluses et Saint-Fargeau. La traversée de la commune sera possible par le réaménagement de l'ancienne voie de chemin de fer. La municipalité y a délimité un emplacement réservé afin d'acquérir les tènements concernés. Une OAP paysagère « traversée de Saint-Martin-des-Champs » a été réalisée à l'échelle de la commune, afin d'organiser le rabattement des cyclotouristes vers le bourg de Saint-Martin-des-Champs, par le biais d'un itinéraire cyclable communal. Un parking de covoiturage sera également aménagé en bordure de la RD 90, en tant que point de départ de la voie verte. Son emplacement est ciblé par une zone UE sur le plan de zonage.


ST-MARTIN-DES-CHAMPS : Projet d'aménagement et de développement durables
Conforter l'axe touristique de la Rigole (dorsale du Loing) et les connexions avec le village de Saint-Martin-des-Champs
Maintenir une coupure d'urbanisation entre le village et la départementale
Aménager et valoriser un bouclage piéton mettant en valeur le bâti, les paysages et les espaces de vie du village
Aménager un parking relais et de covoiturage
Anticiper les besoins d'extension du cimetière
Créer un nouveau quartier d'habitat s'intégrant à la silhouette du village et à la trame urbaine existante
Préserver la trame bocagère et de jardins en limite Ouest du bourg
Valoriser les lieux de vie du village
Préserver les espaces agricoles et la trame boisée et bocagère existante
Densifier le village tout en préservant la trame verte (jardins)
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Itinéraire touristique de la Dorsale du loing
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



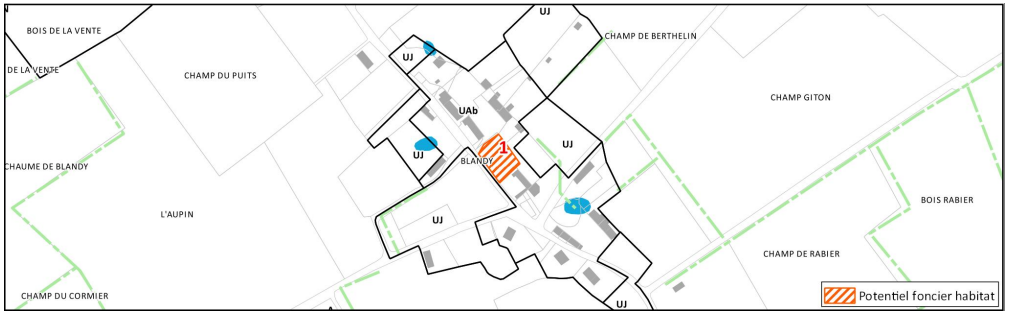
Secteur «Bourg»

Les parcelles n°1, 2, 3 et 4 sont les lots viabilisés et non bâtis du lotissement des Genêts, ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi.

En ceinture du tissu ancien de Saint-Martin-des-Champs, le développement diffus le long des rues de Saint-Privé, Saint-Fargeau et de l'Abbé a généré des espaces résiduels enclavés potentiellement mobilisables, sous réserve de la faisabilité d'un accès. Les îlots ,°5, 6 et 7 n'ont aucune fonction agricole et leur intérêt écologique est limité. Les îlots n° 5 et 6 se situent le long d'une voie de desserte. La desserte de l'îlot 6 s'effectue par l'intermédiaire d'un chemin débouchant sur la rue de Saint-Fargeau.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

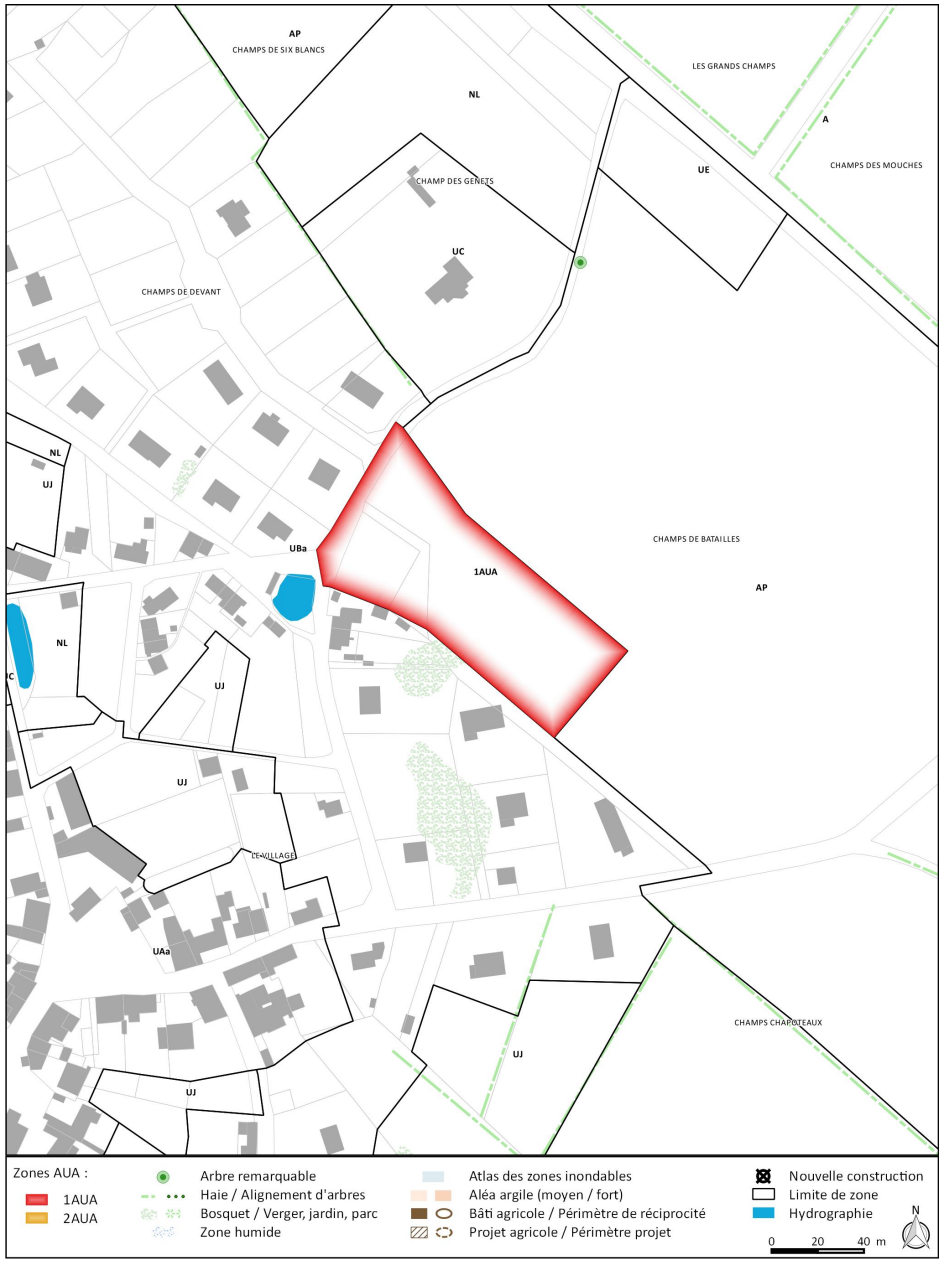
Secteur «Blandy»



Le tènement retenu est un espace vert résiduel, sans fonction agricole ni intérêt écologique, dont l'urbanisation permettrait la création un à deux logements.

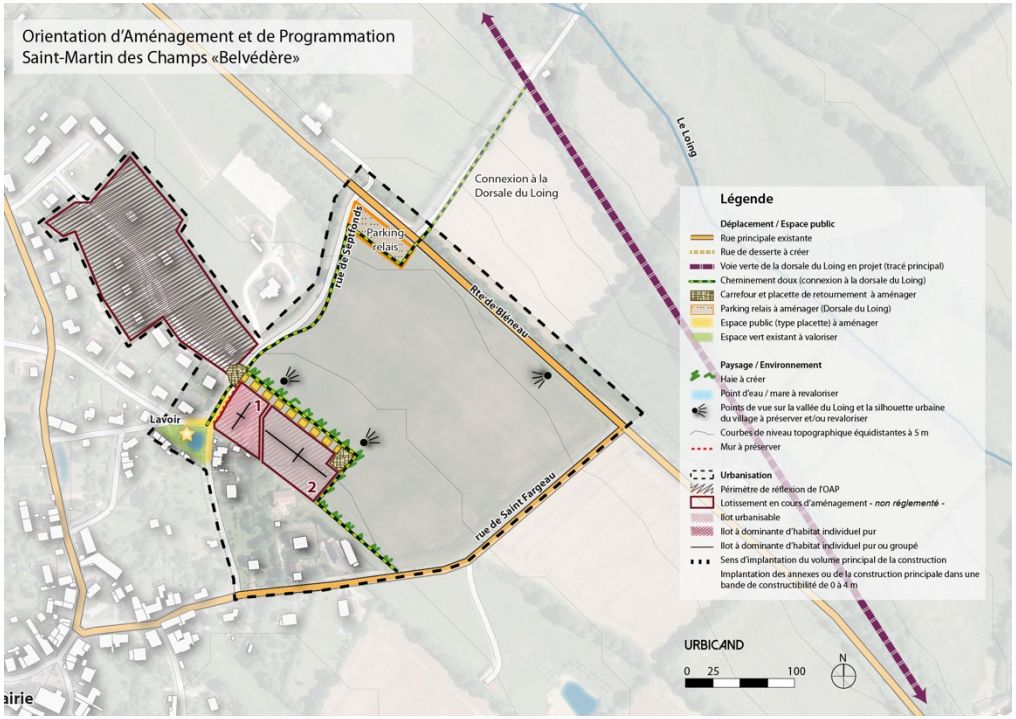
L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Zone d'extension 1AUA « Belvédère »



La zone de d'extension urbaine, d'une superficie de 0,72 ha, est une parcelle agricole cultivée (blé) située en entrée de village, à l'extrémité Est de la commune dans la continuité du lotissement communal (rue des Genêts). Elle est desservie par le rue de Septfonds. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et pourrait nécessite des extensions.

Pour préserver les qualités paysagères du site, l'OAP définit un certain nombre de prescriptions :plantation d'une haie plurispécifique le long de la voie de desserte et installation éventuelle de mobilier urbain, préservation du mur existant en bordure de la rue de Septfonds, mise en valeur du lavoir et de son plan d'eau, … Du fait du passage de la Dorsale du Loing à proximité du secteur d'extension, l'OAP intègre également des principes de mobilité douce depuis la dorsale jusqu'au lavoir, afin de valoriser le village en tant que point d'arrêt sur l'itinéraire touristique. De ce fait, le secteur est également couvert par une OAP paysagère. Néanmoins, les principes fixés par l'OAP Habitat « Belvédère » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Saint-Martin-des-Champs ».



L'OAP « Belvédère » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d'« adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « poursuivre les aménagements touristiques des vallées du Loing et de l'Ouanne » et d' «accompagner ces aménagements par une offre de liaisons douces lisible et connectée », et enfin de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Bilan

8 tènements ont été identifiés sur la commune de Saint-Martin-des-Champs au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,27 hectare mobilisable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA « Belvédère », encadrée par une OAP. Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 8 à 11 logements individuels purs ou groupés parmi les 28 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- Zone 1AU Belvédère : 0,73 ha, soit 8 à 11 logements attendus ;
- Enveloppe urbaine : 1,27 ha, soit 14 logements attendus ;
    - 0,74 ha en lotissement aménagé non rempli, et 8 logements attendus ;
    - 0,53 ha dans les dents creuses, soit 6 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Saint-Martin-des-Champs, 23 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.19. Saint-Privé

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Saint-Privé est constituée d'un village et de trois hameaux de plus de cinq habitations.

Le village ancien de Saint-Privé est implanté en balcon sur le Loing. Du fait du relief et du risque d'inondation, l'enveloppe urbaine s'est constituée majoritairement de part et d'autre du Loing, sous forme de faubourgs puis de pavillons. Du fait des qualités paysagères et patrimoniales du vieux village, de l'absence de capacités foncières, et contraintes environnementales fortes (périmètres de captage d'eau potable), le projet de développement résidentiel de la municipalité s'est plutôt orienté sur la densification de ses abords, sur le versant Nord.

Dans le cadre du PLUi, la commune a choisi de centrer son développement au Nord-Est du village, lieu-dit Les Jobards, en raison :

- de la qualité patrimoniale et paysagère du village (zones AP),
- de l'absence de potentiel foncier disponible dans le cœur du village,
- de sensibilités environnementales du Loing et de des abords urbanisés (zone humide en UJ, périmètre de captage rapproché en UC),
- d'investissements en matière de travaux d'assainissement dans le secteur permettant de limiter le risque de pollution de la nappe souterraine.

L'objectif pour la commune est de structurer et d'organiser le développement du secteur par le bais d'une OAP.

De manière à ne pas entraver l'activité de l'exploitation agricole située sur le secteur de la Chalonnerie, les tènements urbanisés couverts par le périmètre de réciprocité agricole ont été intégrés à la zone UC, afin d'y éviter la construction de nouveaux logements par division parcellaire. Plus généralement, les projets de construction agricole ont été intégrés au zonage par l'emploi de périmètres préventifs au sein desquels la construction de logements est interdite.

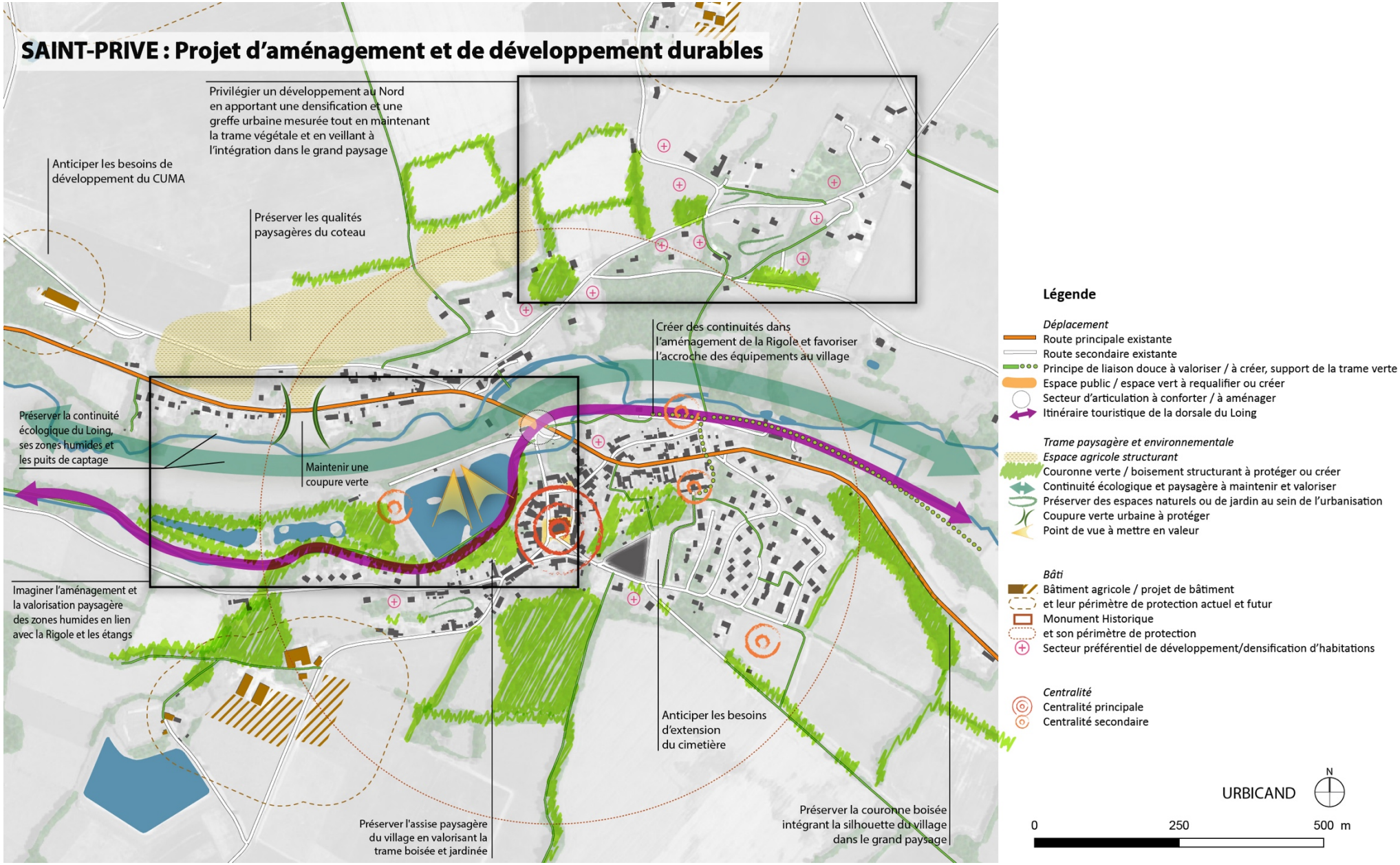
La municipalité a donc fait le choix d'axer le développement urbain au Nord de la commune sur le hameau des Jobards, situé dans la continuité urbaine du faubourg de la Petit Vigne et du hameau de la Cachonnerie, et du hameau de la Chalonnerie. Du fait de la surface potentielle mobilisable en dents creuses, de l'absence de contraintes environnementales sur le secteur et d'une desserte par les réseaux d'assainissement collectif, celui-ci apparait comme stratégique pour le développement de la commune. Il est encadré de ce fait par une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Jobards », visant à restructurer la trame urbaine, d'y optimiser la production de logements ainsi que la desserte, notamment par l'élargissement du chemin des Jobards. Par ailleurs, l'OAP « des Jobards » organise les accès viaires vers une zone 2AUA située au champ du chêne, et dont l'urbanisation à long terme permettra le prolongement de ce secteur d'habitat.

Le reste du développement résidentiel est ciblé dans les dents creuses repérées en bordure de la route de Septfonds, ainsi que dans le hameau des Creux (hors des périmètres de captage).

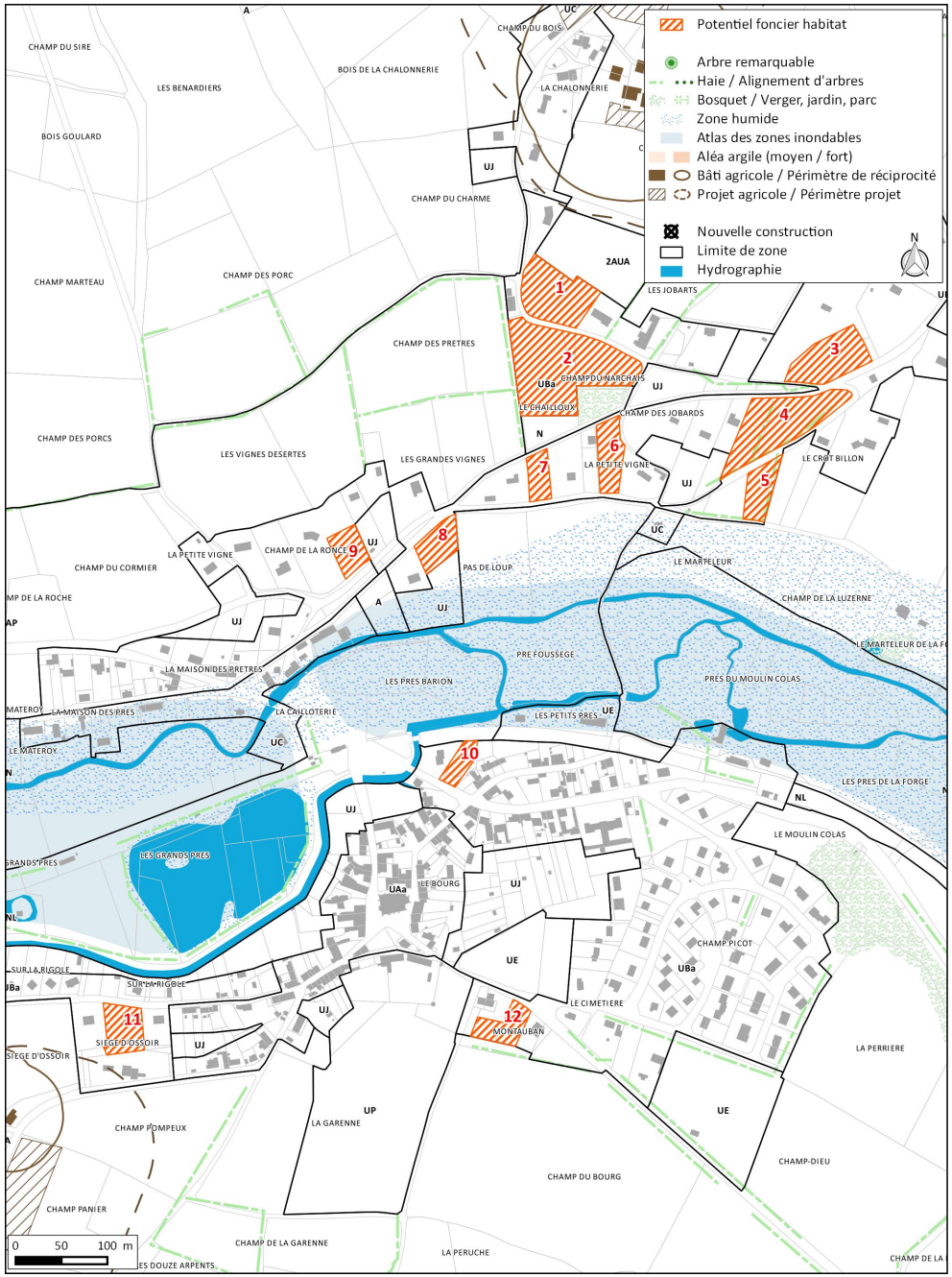
Par ailleurs, la commune de Saint-Privé s'insère dans le projet de « Dorsale du Loing », visant la réalisation d'une voie verte entre Rogny-les-Sept-Ecluses et Saint-Fargeau. La traversée de la commune sera possible par la rigole de Saint-Privé jusqu'au village, puis par la RD 90 en direction de Saint-Martin-des-Champs. Une OAP paysagère « traversée de Saint-Privé » a été réalisée à l'échelle de la commune, afin de valoriser la traversée du village par un travail sur les espaces publics et sur l'aménagement d'aires d'arrêt permettant d'orienter les visiteurs vers les points d'attraits du village, et sur les chemins et sentiers de découverte communaux.

Ce projet s'est accompagné d'une réflexion sur la préservation et la mise en valeur des qualités paysagères et patrimoniales du village. Ainsi, plusieurs tènements situés en frange du village ont été intégrés à la zone UJ afin de préserver la silhouette du village, visible depuis la vallée du Loing. Les bosquets et les haies accompagnant le Loing et délimitant les limites de la tâche urbaine ont été identifiés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, les étangs et la zone humide ont été intégrés à la zone NL, permettant les aménagements à vocation de loisirs, compatibles avec la sensibilité environnementale des milieux naturels.

Enfin, le PLUi intègre divers projets portant sur les équipements publics de la commune (réaménagement de la salle des fêtes, extension du cimetière) par un classement en UE de certains tènements initialement repérés.


SAINT-PRIVE : Projet d'aménagement et de développement durables
Privilégier un développement au Nord en apportant une densification et une greffe urbaine mesurée tout en maintenant la trame végétale et en veillant à l'intégration dans le grand paysage
Anticiper les besoins de développement du CUMA
Préserver les qualités paysagères du coteau
Créer des continuités dans l'aménagement de la Rigole et favoriser l'accroche des équipements au village
Préserver la continuité écologique du Loing, ses zones humides et les puits de captage
Maintenir une coupure verte
Imaginer l'aménagement et la valorisation paysagère des zones humides en lien avec la Rigole et les étangs
Anticiper les besoins d'extension du cimetière
Préserver l'assise paysagère du village en valorisant la trame boisée et jardinée
Préserver la couronne boisée intégrant la silhouette du village dans le grand paysage
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Secteur d'articulation à conforter / à aménager
Itinéraire touristique de la dorsale du Loing
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur «Bourg»

Comme la quasi-totalité de la commune est couverte par le périmètre de protection éloigné de captages d'eau potable, il a été choisi de conserver l'urbanisation des îlots n°1 à 9.

Du fait d'un manque de possibilités de densification à proximité du bourg et de la présence de périmètres de captage, la municipalité a fait le choix d'axer le développement urbain de la commune sur une dent creuse de 1,92 ha (îlots n°1 et 2), située au nord de la commune, dans le hameau des Jobards. Le règlement intègret des dispositions spécifiques (raccordement obligatoire au réseau d'assainissement afin de limiter les risques de pollution de la nappe).

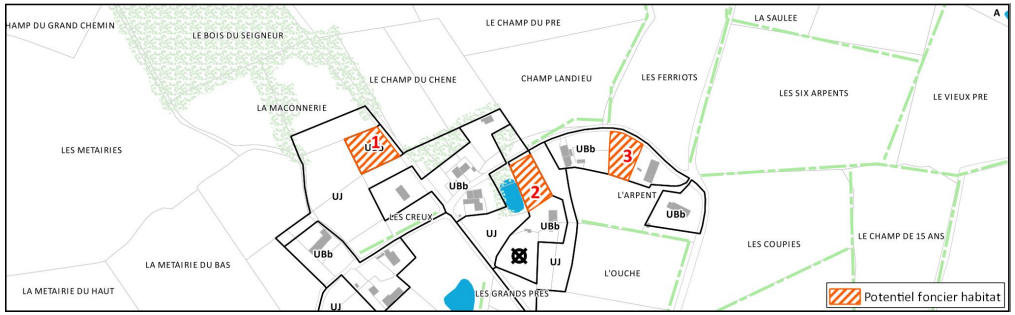
Les îlots n°6 et 7, situés à proximité, sont des fonds de jardin densifiables par division parcellaire. Les îlots n°3, 4 et 5, en extension, sont des espaces verts résiduels issus du mitage urbain en entrée est du hameau.

Les îlots n°8 et 9 sont deux dents creuses s'insérant dans une trame pavillonnaire le long de la rue des vignes. L'îlot n°9 est un fond de jardin tandis que l'îlot n°8 est une prairie de fauche enclavée.

Les îlots n°10, 11 et 12 représentent les 3 derniers potentiels mobilisables, en couronne pavillonnaire du bourg. Il s'agit de trois fonds de jardin densifiables par division parcellaire.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur «Les Creux»



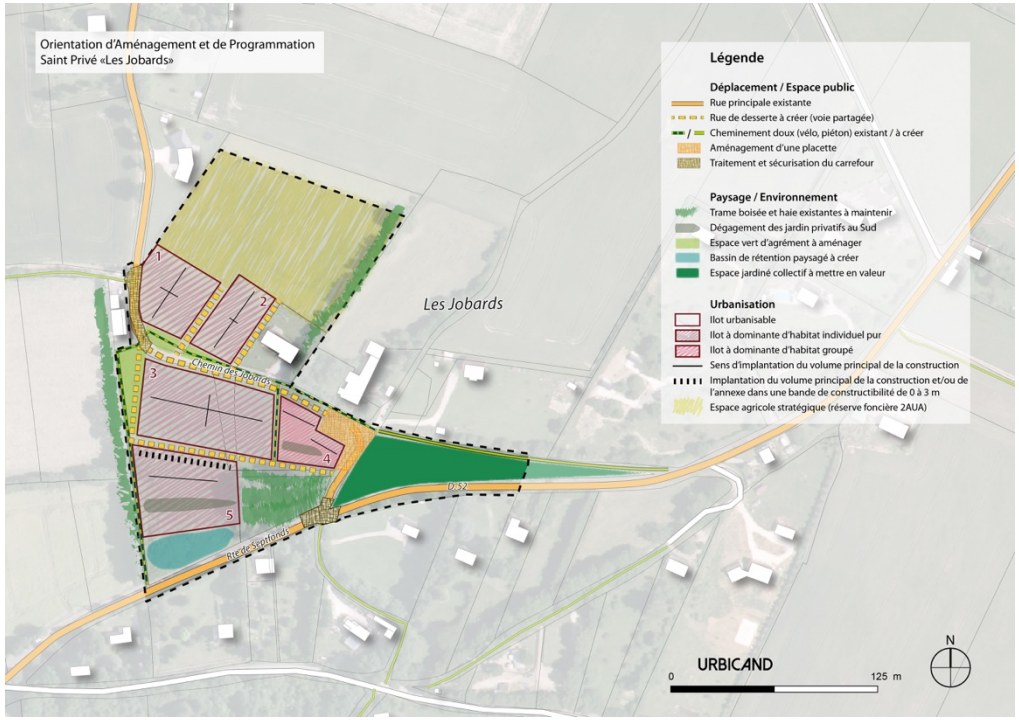
Le hameau des Creux s'étire le long de la voie communale traversant le hameau. Dans un but de préservation de la ceinture verte du hameau et afin de fixer des limites d'urbanisation, certains tènements ont été intégrés à la zone UJ ou protégés du fait de la présence de bosquets ou haies au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Les îlots n°2 et 3 sont deux fonds de jardins densifiables par division parcellaire. L'îlot n°1 se situe en extension en entrée de ville nord du hameau, le long de la voie de desserte, sur une parcelle de prairie temporaire.

Zone d'extension 2AUA « Extension des Jobards »

Le secteur d'extension 2AUA, d'une superficie de 0,84 ha, est terrain communal cultivé (orge), situé dans le prolongement de la dent creuse faisant l'objet d'un projet (OAP Les Jobards). La présence d'un périmètre de réciprocité agricole de 100m de rayon (ICPE) ainsi que d'un périmètre de protection lié à un projet de bâtiment agricole, limitent une extension plus au nord.

L'OAP « des Jobards » organise les accès vers cette réserve foncière, dont l'urbanisation à long terme permettra le prolongement de ce secteur d'habitat. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est ainsi assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.



La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés clairement définis dans l'OAP : aménagement d'un espace vert d'agrément, conservation des jardins collectifs, protection de la trame bocagère, préservation d'un espace boisé, adaptation des constructions à la pente et aménagement d'un bassin de rétention pour la collecte des eaux pluviales.

Des travaux nécessaires en matière d'adaptation de la trame viaire à la topographie du site, de sécurisation du débouché sur la RD 52 et d'accès à la zone 2AUA au nord du site sont également définis dans l'OAP.

L'OAP « Les Jobards » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus ».

Bilan

15 tènements ont été identifiés sur la commune de Saint-Privé au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 4 hectares mobilisable.

Par ailleurs, l'OAP « Les Jobards » encadre la constructibilité de 17 à 21 logements individuels/groupés parmi les 55 logements définis pour la commune au PADD.

Une zone 2AUA a été ciblée au nord du périmètre d'OAP, pour l'extension du secteur à moyen terme. Du fait de la densité imposée par le SCoT, entre 10 et 13 logements devront être produits sur cette zone.

Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). Aucun besoin de résorption de la vacance, ni de renouvellement urbain n'a été identifié pour la commune.

Synthèse

- OAP « Les Jobards » : 1,38 ha, soit 17 à 21 logements attendus,
- Enveloppe urbaine (hors OAP « Les Jobards ») : 2,62 ha, soit 31 logements attendus avec la densité du SCoT (12 logements/ha).

A l'échelle de la commune de Saint-Privé, 59 logements à minima sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.20. Saint-Fargeau

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Saint-Fargeau est constituée d'un bourg et de six hameaux de plus de 5 habitations.

Le bourg de Saint-Fargeau s'est historiquement édifié au cœur de la vallée du Loing, autour du château et de son parc. Une première couronne d'urbanisation s'est développée à proximité directe du centre historique sous la forme de faubourgs. Une seconde couronne pavillonnaire s'est ensuite installée en périphérie urbaine sur les hauteurs des coteaux, au Sud-Ouest et au Sud-Est du bourg, le long des axes de communication principaux. Cette troisième couronne se caractérise par un tissu urbain lâche et dispersé.

En raison de la réduction de l'enveloppe foncière attribuée à la commune dans le cadre du PADD en cohérence avec les prescriptions du SCOT, la municipalité de Saint-Fargeau a dû se résoudre au déclassement de la zone 1AUpm du « Champ des Arpents » et de la zone 2AU du « Champ Mauviard » identifiées dans le cadre du PLU communal. La zone 1AUpm a été identifiée en STECAL » pour l'accueil d'habitations légères de loisirs, et la zone 2AU a été reclassée en zone agricole.

Les zones d'extension sur les secteurs du « Champ de la Marnière » et des « Gobillots » ont été maintenues, afin de recentrer l'urbanisation au plus proche du bourg, de ses services et des équipements, malgré le classement de la totalité de l'enveloppe urbaine en zone Natura 2000. La zone 1AU située à Septfonds sur le secteur du « Champ du bourg » a également été maintenue étant donné le caractère « principal » du hameau. Les surfaces des trois zones d'extensions ont toutefois été réduites.

L'OAP « Champs de la Marnière » est stratégique puisqu'elle permet de recomposer la trame bâtie en entrée de ville Ouest, en préservant la trame bocagère, et en connectant le quartier d'habitat à la zone d'équipement sportif plus au sud. L'OAP permet également d'anticiper le développement à très long terme du secteur vers l'Ouest (hors PLUi).

L'OAP « Les Gobillots » permet d'opérer une greffe urbaine sur le coteau agricole à l'ouest, en bordure de la zone Natura 2000. L'extension de la zone est prévue à long terme au nord de la rue de l'Etang Renard, hors des sensibilités environnementales. L'OAP permet également de restructurer l'enveloppe urbaine, en préservant les cônes de vue sur la vallée du Loing et sur le bourg ancien de Saint-Fargeau.

L'OAP « Septfonds » organise le développement du hameau à l'Ouest, à proximité immédiate de la mairie annexe et de la place du village.

Le reste du développement résidentiel de la commune est opéré par la densification douce du tissu pavillonnaire du bourg, et dans les hameaux de Septfonds et de Breuil Ambert.

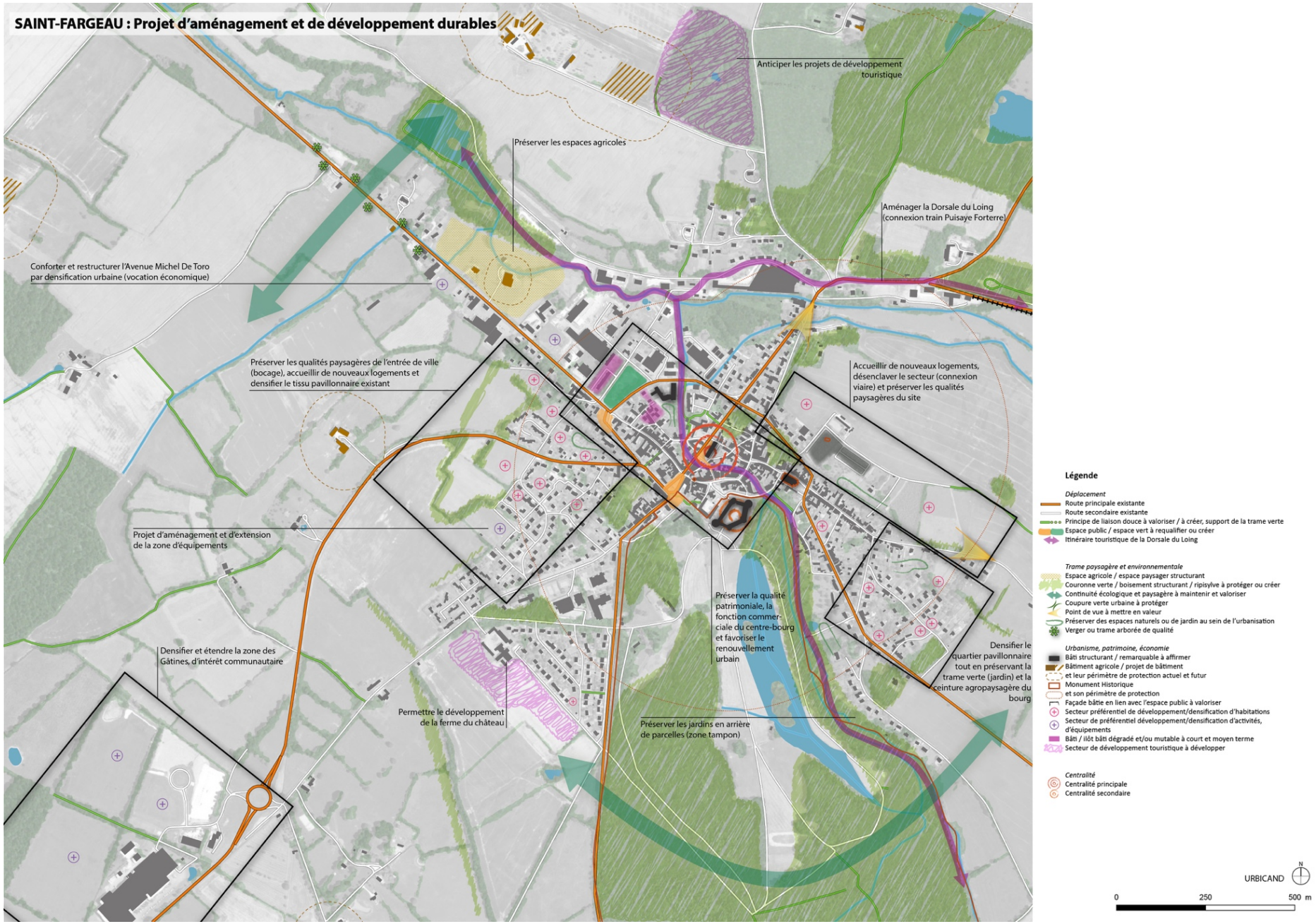
Les élus ont également porté une grande attention à la qualité paysagère et patrimoniale du bourg, en lien avec le passage de la vallée du Loing et du ruisseau du Bourdon. Pour cette raison, plusieurs terrains humides et fonds de jardin en bordure du ruisseau du Bourdon et inscrits en zone urbaine (U) du PLU communal ont été réintégrés en zone UJ. Pour la même raison, les jardins situés entre la zone d'activité Michel de Toro et la vallée du Loing ont été intégrés en zone UJ, afin d'éviter une densification non désirable en zone inondable. La municipalité a également fait le choix de protéger un certain nombre de haies, bosquets et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Un inventaire du petit patrimoine et des cônes de vues d'intérêt à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a également été mené.

Par ailleurs, la municipalité a fixé plusieurs objectifs en matière de renouvellement urbain. Afin de lutter contre l'habitat indigne ou dégradé, des « secteurs de projet conditionné à une démolition préalable », ont été délimités en bordure de la rue de l'Hôpital.

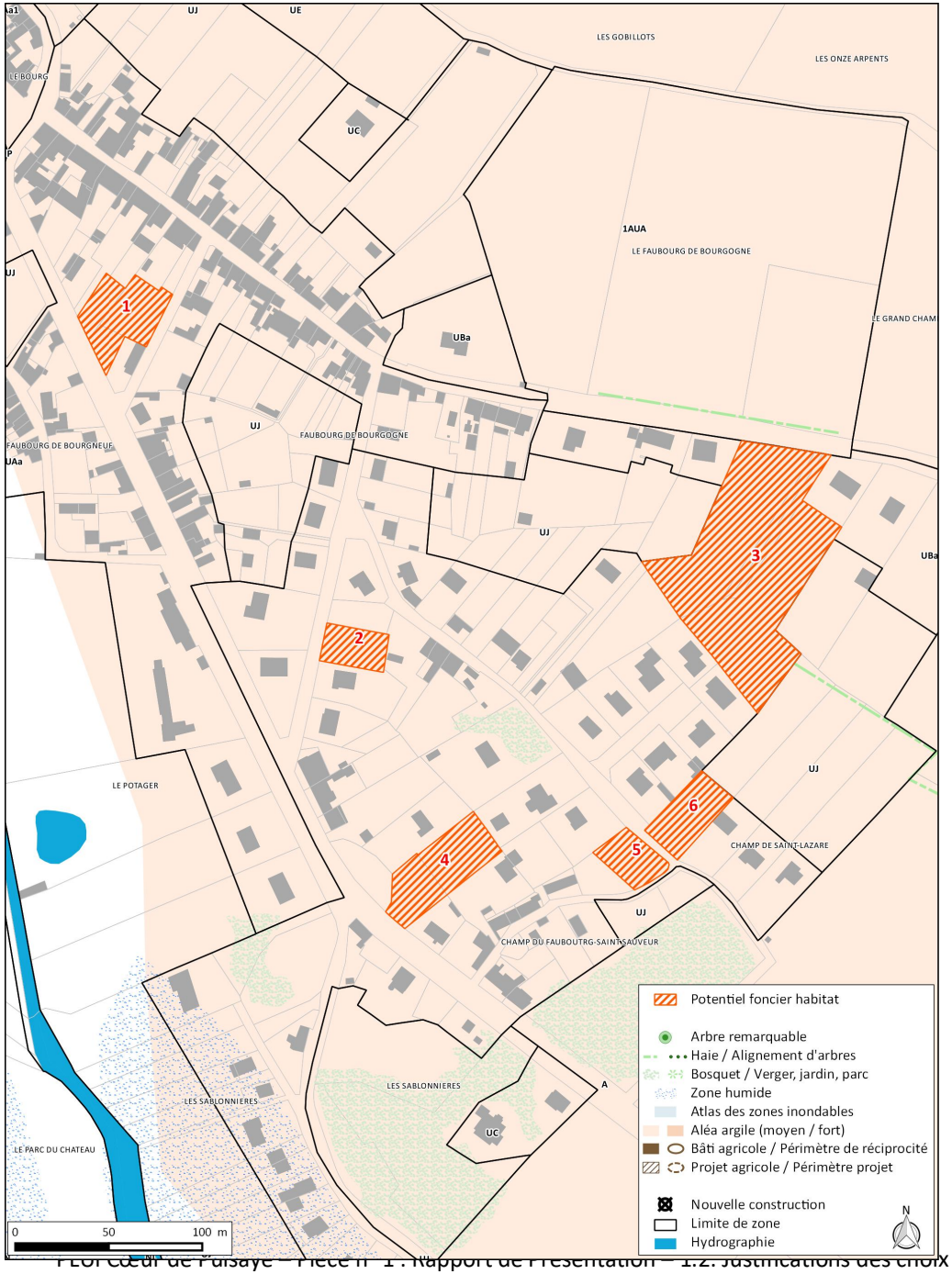
En matière de développement économique, la municipalité a souhaité conserver le potentiel d'extension de la zone des Gâtines identifié dans le PLU communal. Les principes d'aménagement de la zone ont néanmoins été retravaillés par le biais de l'OAP « ZA Les Gâtines ». Les terrains viabilisés ont été conservés en zone urbaine (UY) et la parcelle en extension identifiée dans le PLU communal en 2AUE a été réintégrée en zone 1AUY. Le maintien de commerces en centre-bourg est également une priorité communale. Ainsi, la commune a identifié sur son plan de zonage des rez-de-chaussée commerciaux à préserver en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme

Enfin, la commune de Saint-Fargeau s'insère dans le projet de « Dorsale du Loing », visant la réalisation d'une voie verte entre Rogny-les-Sept-Ecluses et le réservoir du Bourdon. Une OAP paysagère a été réalisée à l'échelle du bourg, et à l'échelle du réservoir du Bourdon.

En définitive, la commune de Saint-Fargeau a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLU communal de 18,8 ha, s'expliquant par la réduction des zones 1AU « Septfonds » et « Champs de la Marnière », par le reclassement de la zone 1AUpm « Champ des Arpents » en STECAL « Les Phelisons » pour l'accueil d'habitations légères de loisirs et par le déclassement de la zone 2AU « Champ Mauviard ».


SAINT-FARGEAU : Projet d'aménagement et de développement durables
Anticiper les projets de développement touristique
Préserver les espaces agricoles
Aménager la Dorsale du Loing (connexion train Puisaye Forterre)
Conforter et restructurer l'Avenue Michel De Toro par densification urbaine (vocation économique)
Préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville (bocage), accueillir de nouveaux logements et densifier le tissu pavillonnaire existant
Accueillir de nouveaux logements, désenclaver le secteur (connexion viaire) et préserver les qualités paysagères du site
Projet d'aménagement et d'extension de la zone d'équipements
Préserver la qualité patrimoniale, la fonction commerciale du centre-bourg et favoriser le renouvellement urbain
Densifier le quartier pavillonnaire tout en préservant la trame verte (jardin) et la ceinture agropaysagère du bourg
Densifier et étendre la zone des Gâtines, d'intérêt communautaire
Permettre le développement de la ferme du château
Préserver les jardins en arrière de parcelles (zone tampon)
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Itinéraire touristique de la Dorsale du Loing
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole / espace paysager structurant
Couronne verte / boisement structurant / ripisylve à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Urbanisme, patrimoine, économie
Bâti structurant / remarquable à affirmer
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités, d'équipements
Bâti / îlôt bâti dégradé et/ou mutable à court et moyen terme
Secteur de développement touristique à développer
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



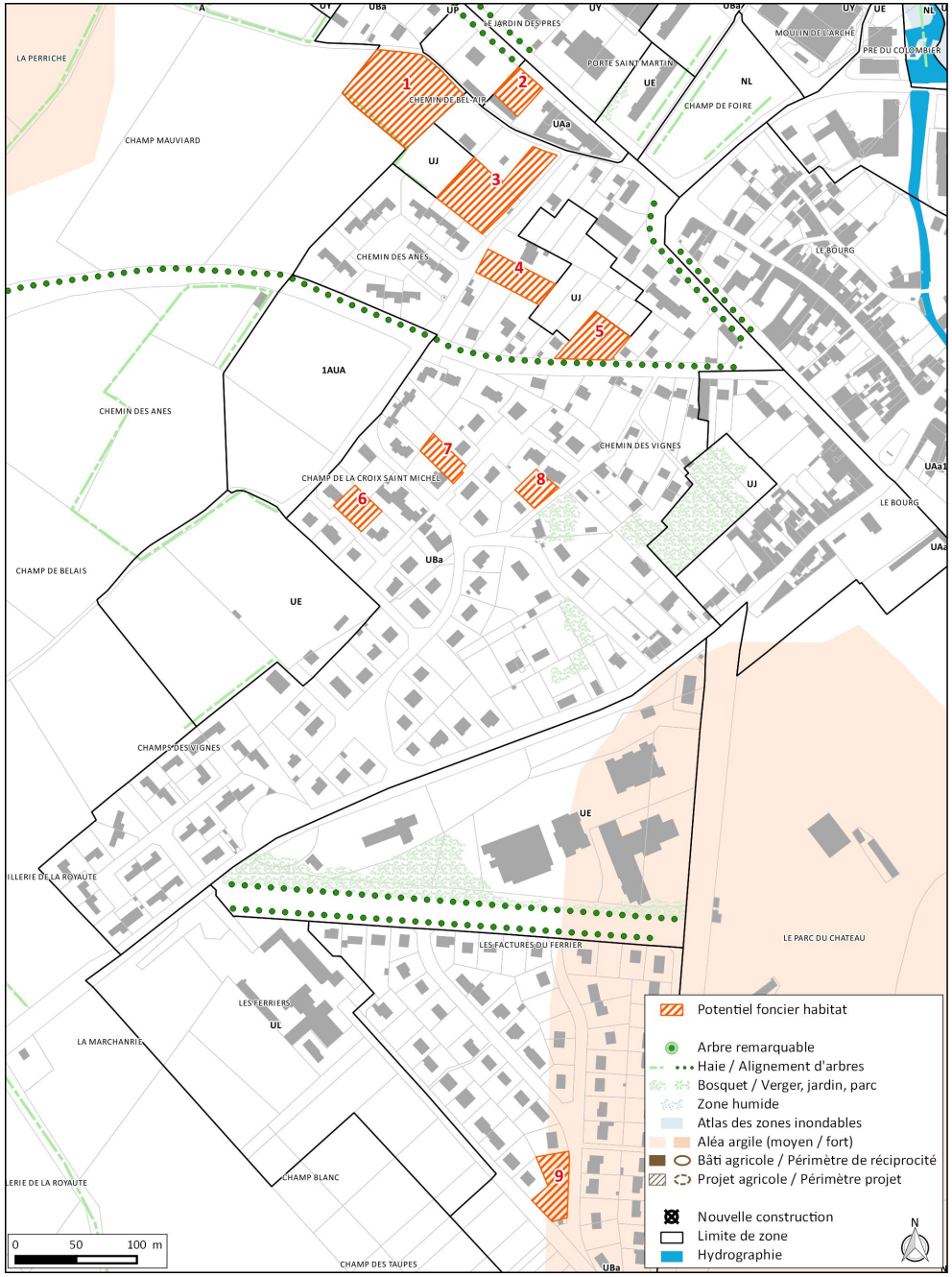
Secteur « Bourg-Est »

L'îlot n°3 est utilisé en tant que jardin privatif densifiable par division parcellaire. Etant donné la superficie de l'îlot (0.76 ha) et sa desserte rendue aisée par le passage de la rue Raymond Gueremy au nord, son urbanisation est stratégique. L'OAP « Les Gobillots » prévoit d'ailleurs la sécurisation du carrefour débouchant sur la rue Raymond Gueremy en face de l'accès vers l'îlot.

Les îlots n°1, 4, 5 et 6 sont des fonds de jardin densifiables par division parcellaire tandis que l'îlot n°2 n'est associé à aucune habitation mais utilisé en tant que jardin potager.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles (PPRN). Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés).

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Des extensions pourront être à prévoir.



Secteur «Bourg-Ouest»

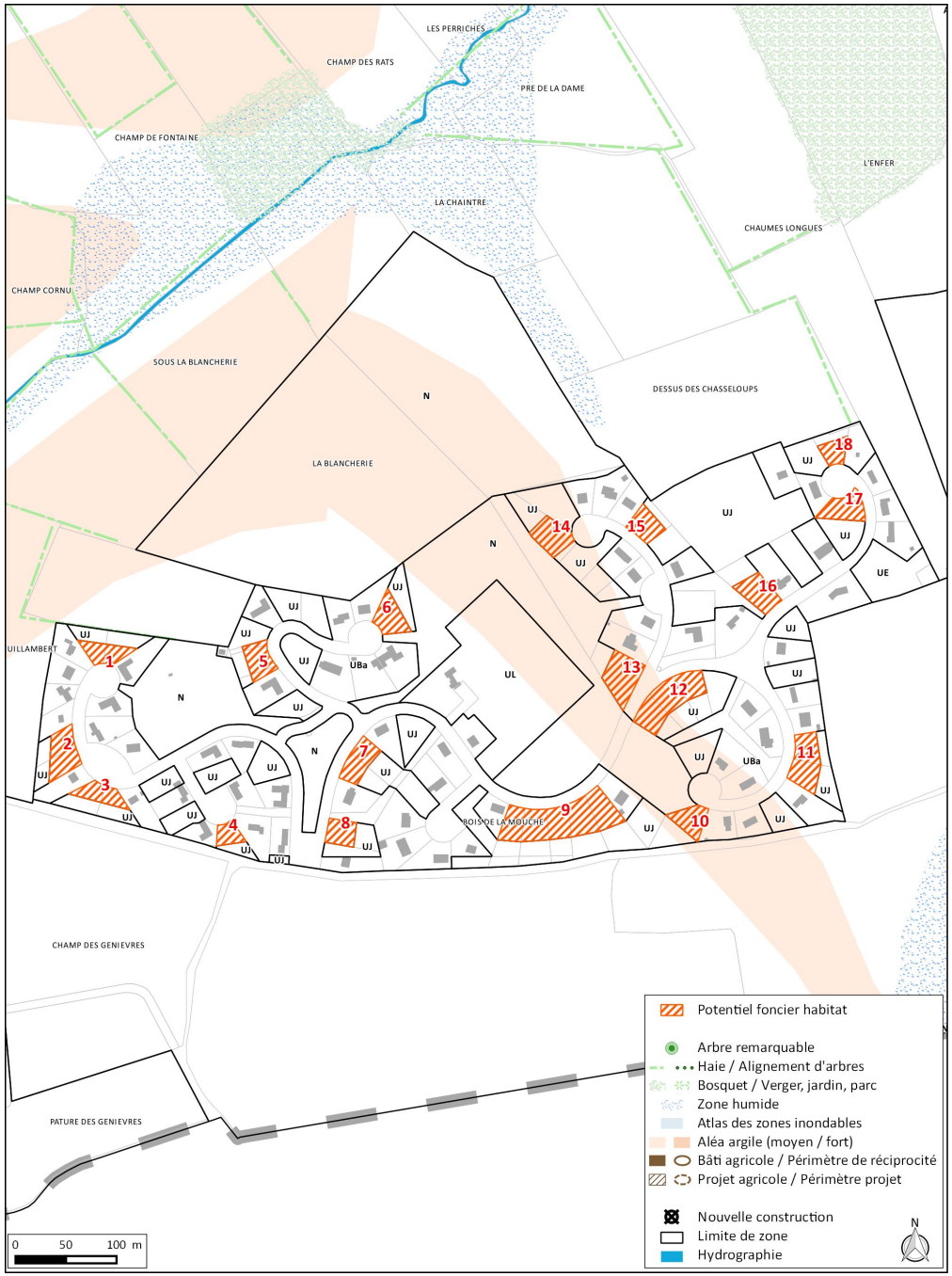
Le secteur situé à l'ouest du bourg concerne principalement le lotissement du Maroc, offrant plusieurs possibilités en matière de densification urbaine. Certains lots viabilisés ne sont pas remplis à ce jour. Il s'agit des îlots n°6 et 7. L'îlot n°8 est un fond de jardin pouvant être divisé.

Au Nord du lotissement du Maroc, entre la RD 965 et la RD 90, le développement pavillonnaire diffus le long des voies est à l'origine de plusieurs tènements enchâssés dans le tissu urbain mais accessibles par les voies de desserte. Les îlots n°2, 3, 4 et 5 sont utilisés en tant que jardins potagers. Leur urbanisation permettrait d'apporter une densification douce au secteur.

L'îlot n°9 se situe au sein du lotissement du Ferrier. Il s'agit des deux derniers lots viabilisés du lotissement, non construits à ce jour. L'îlot est toutefois concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Des dispositions particulières sont intégrées au PLUi afin de maintenir cet îlot urbanisable.

L'îlot n°1 se situe en entrée de ville ouest. Il est accessible par le chemin de Bel Air, au nord et à l'est, et s'intègre à l'enveloppe urbaine du bourg.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Des extensions pourront être à prévoir.



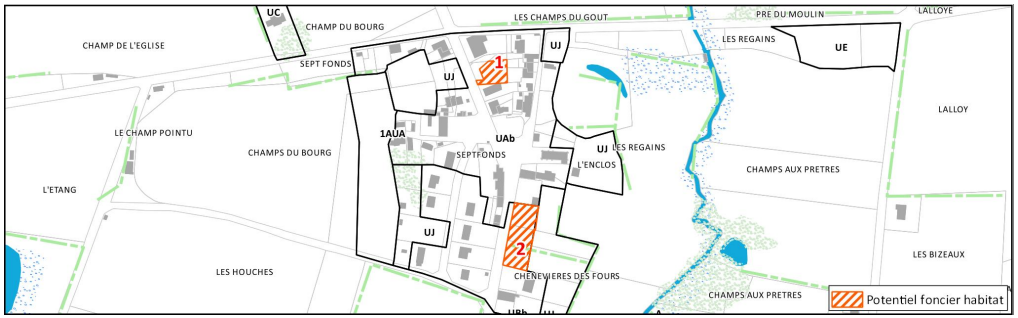
Secteur «Breuil-Ambert»

Le domaine de Breuil-Ambert se situe au sud de la commune de Saint-Fargeau. Il s'agit d'un lotissement privé situé en plein contexte boisé, en ZNIEFF de type II « Etangs, bocage, landes et forets de Puisaye au sud du Loing ».

Le domaine dispose de ses propres équipements de loisirs (salle des fêtes, piscine, terrain de tennis), zonés en UL. L'assainissement collectif est assuré par une station d'épuration propre au lotissement, intégrée de ce fait à la zone UE. Les îlots boisés servant pour l'exploitation forestière ont été zonés en N. Les zones UJ sont des espaces de jardin associés à des constructions, dont la mobilisation en tant que dents creuses ne serait pas supportée par la capacité d'assainissement de la station d'épuration.

Les tènements en dents creuses repérés au sein du lotissement sont des lots viabilisés non remplis à ce jour. Il s'agit des îlots n°1 à 18. Les îlots n°10, 12, 13 et 14 sont concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). Des dispositions particulières sont intégrées au PLUi afin de maintenir cet îlot urbanisable.

Secteur «Septfonds»

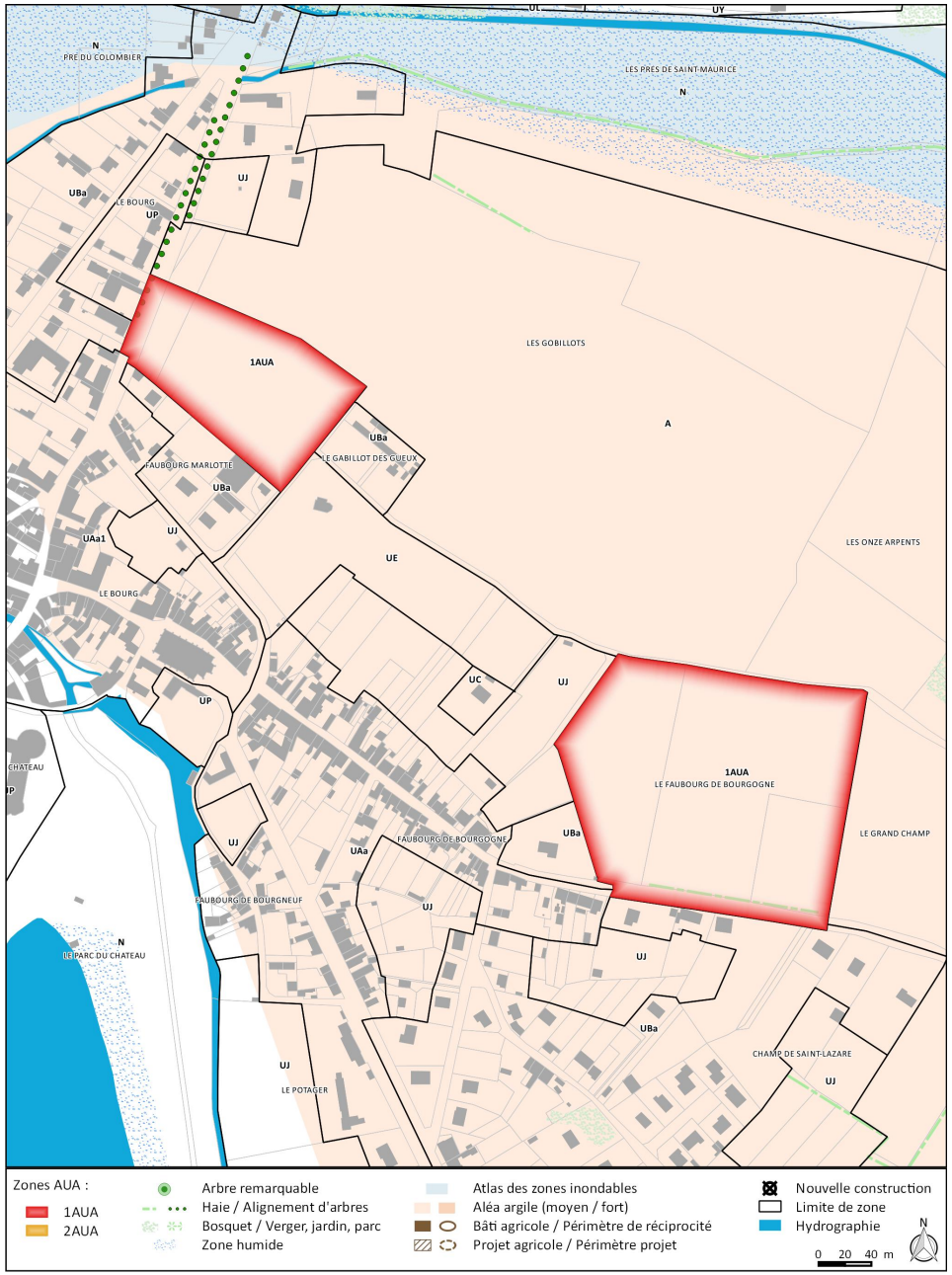


Le hameau de Septfonds est une ancienne commune, ayant fusionné avec la commune de Saint-Fargeau.

L'îlot n°1 est un fond de jardin densifiable par division parcellaire. L'îlot n°2 est un espace de prairie temporaire, aujourd'hui englobé dans la trame pavillonnaire de l'entrée sud du hameau.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. A noter la présence d'une zone d'extension urbaine à l'ouest.

Zone d'extension 1AUA « Les Gobillots »



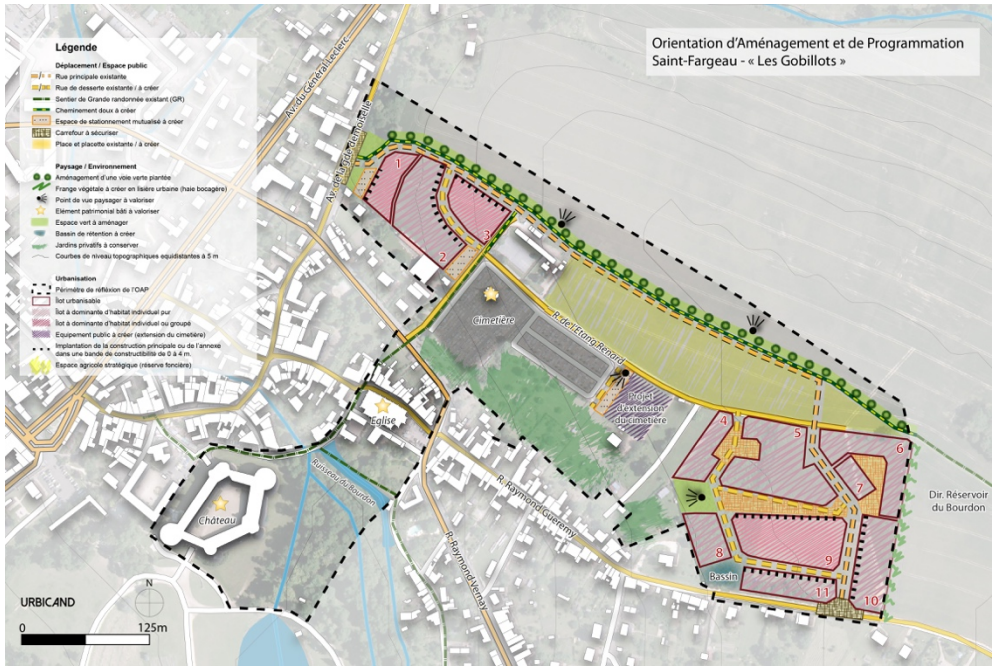
Le secteur d'extension urbaine « Les Gobillots » s'inscrit dans la continuité du bourg, sur la crête d'un coteau agricole. Ce secteur d'extension, divisé en deux zones 1AUA, couvre une superficie totale de 7,3 ha de terre agricole. En situation de promontoire, le site est particulièrement sensible d'un point de vue paysager (covisibilités) mais aussi écologique avec la présence de haies en bordure. Le secteur est par ailleurs concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés).

Néanmoins, sa proximité avec les commodités du bourg et l'existence de la rue de l'Etang Renard, qui permettra d'organiser facilement un futur bouclage des deux zones 1AUA, rendent le secteur stratégique pour l'accueil de logements. Par ailleurs, la zone est desservie par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

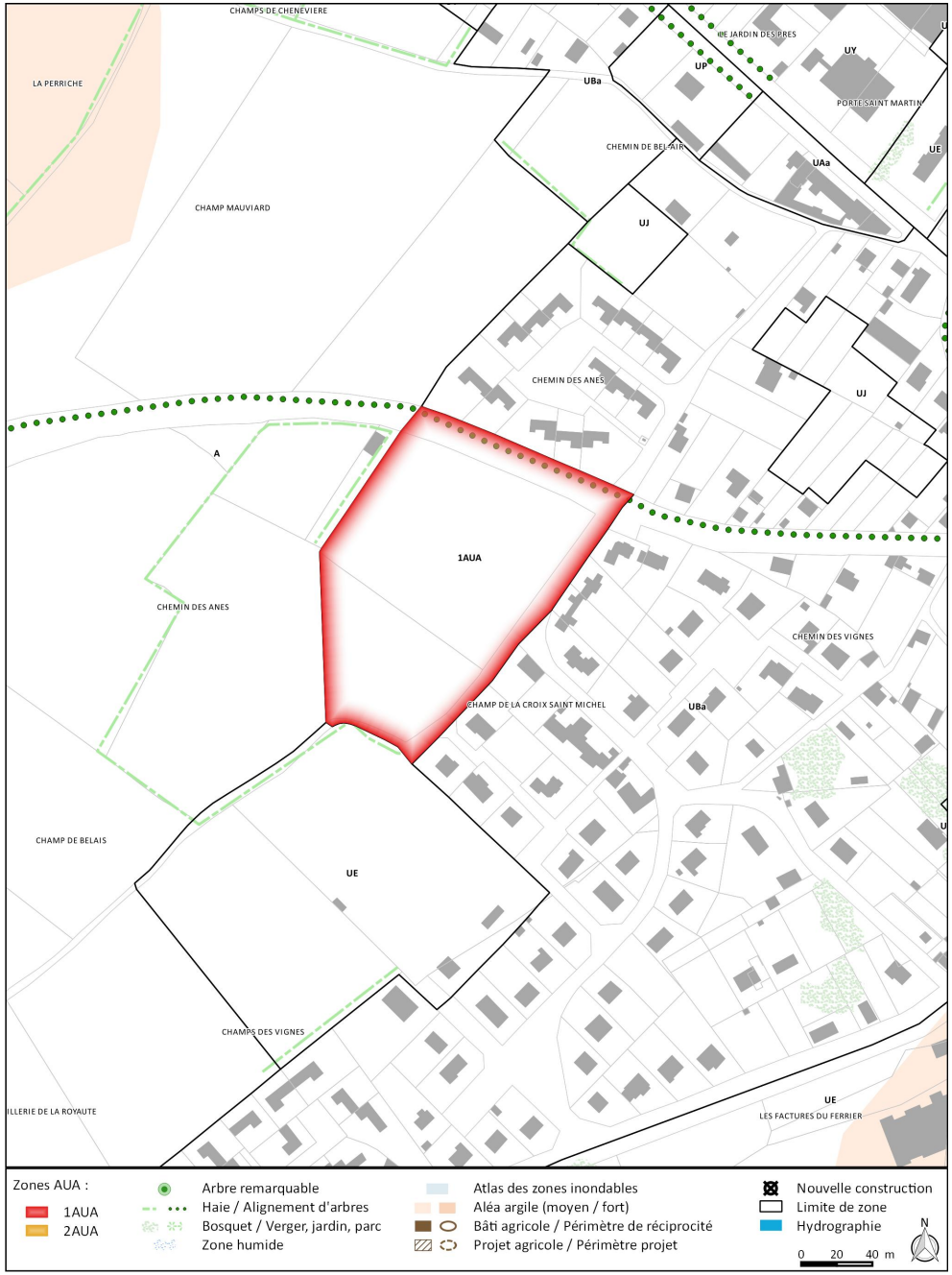
Le secteur d'extension était déjà intégré au PLU communal en tant que zone à urbaniser (1AU) dont l'aménagement était encadré par une Orientation d'Aménagement et de programmation « Secteur Les Gobillots ». Une partie du secteur a déjà fait l'objet d'un permis d'aménager reporté dans l'OAP. Du fait de la forte réduction du secteur d'extension, la volonté est de repréciser l'ensemble des principes de l'OAP et en particulier le maillage viaire et l'organisation des ilots bâtis. L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Gobillots », permettant de préciser l'organisation de la desserte et l'implantation des ilots bâtis, en considérant la sensibilité paysagère du site. En raison de l'étroitesse de la rue de l'Etang Renard, la commune souhaite aménager la voie de desserte du quartier par le Nord.

La sensibilité paysagère du site est clairement soulignée par des principes d'aménagements définis dans l'OAP : aménagement d'une voie verte en belvédère sur la vallée du Loing, création d'une haie végétale en frange est du secteur et préservation du bosquet situé au sud, protection de quatre cônes de vue sur la vallée du Loing et sur le bourg.

Le secteur étant également concerné par une OAP paysagère, les principes fixés par l'OAP Habitat « Les Gobillots » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée du Bourg ».



De de fait, l'OAP « Les Gobillots » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie », et enfin de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le grand paysage ».



Zone d'extension 1AUA « Champs de la Marnière »

Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 2 ha, est un terrain agricole cultivé (orge) situé en entrée Ouest du bourg, dans le prolongement du quartier résidentiel du Maroc et de la zone d'équipements sportifs de la commune (UE). Il est délimité à l'Ouest par une trame de haie bocagère, et au Nord par le passage de la RD 965, classée en route de grande circulation. Il est desservi par une rue résidentielle (rue des Feuillettes). L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite du fait du potentiel foncier repéré en dents creuses, et d'un recalibrage nécessaire des zones d'extensions de la commune vis-à-vis du PADD.

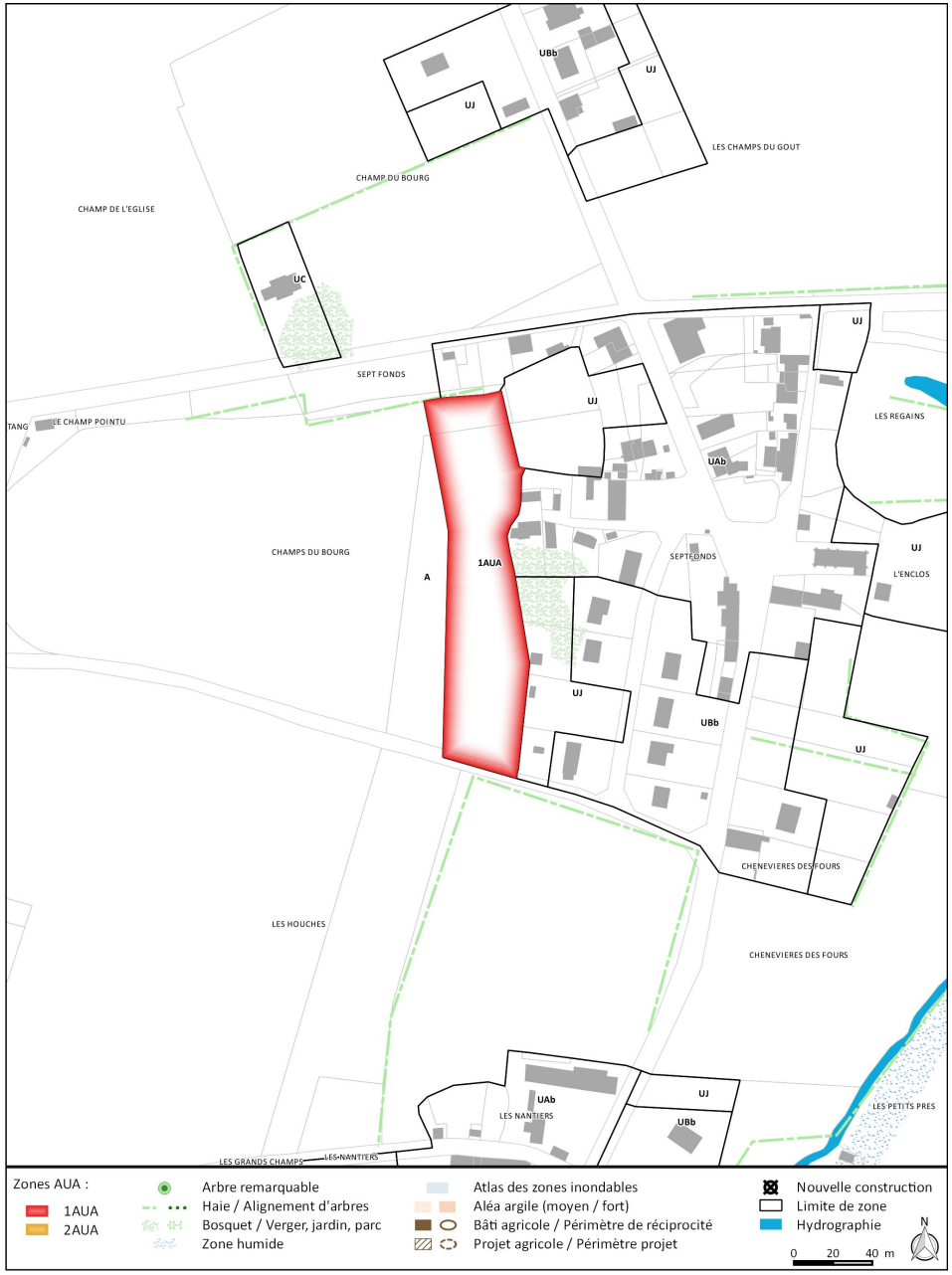
L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Champs de la Marnière » qui permet de renforcer et diversifier l'offre en logements sur le secteur, d'améliorer l'accessibilité piétonne vers les équipements sportifs, tout en préservant les qualités paysagères de l'entrée de ville (vue sur le réseau bocager).

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par les principes d'aménagements suivants : protection des haies bocagères situées en limite de zone, protection du cône de vue existant par le dégagement de jardins en bordure de la RD 965.

L'aménagement de placettes entre les îlots bâtis, la valorisation de la mobilité piétonne pour l'accès aux équipements ainsi que la création d'espaces de stationnement mutualisés entre habitat et équipement contribueront à la création d'un cadre de vie attractif pour les habitants.

L'OAP « Champs de la Marnière» s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie » et enfin, d' «un réseau de services et d'équipements pour les besoins de tous ».

Zone d'extension 1AUA « Septfonds »



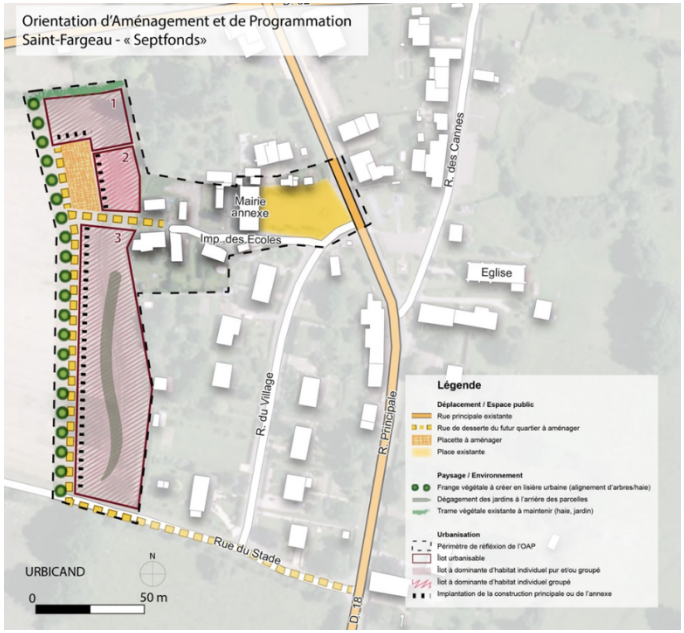
Le secteur d'extension urbaine est localisé dans le hameau de Septfonds, à 1,7 km du bourg de Saint-Fargeau.

Jusqu'en 1972, Septfonds était une commune indépendante de Saint-Fargeau. Depuis sa fusion/association avec la commune de Saint-Fargeau, Septfonds est considéré comme un hameau principal de Saint-Fargeau et compte 152 habitants, représenté en conseil municipal par un maire délégué. Le bâtiment de l'ancienne mairie de Septfonds constitue l'unique équipement public du hameau, et sert de local associatif. Au regard du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne, ce hameau principal peut accueillit une zone d'extension urbaine.

D'une superficie de 0,74 ha, celle-ci est positionnée sur des terrains agricoles cultivés (blé) situés dans la frange Ouest du hameau. Si elle est accessible par la rue du Stade, elle est inaccessible depuis la D52 et la place centrale du hameau. L'ensemble de la zone a des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que zone 1AU.

Sa superficie a néanmoins été réduite du fait du potentiel foncier repéré en dents creuses, et d'un recalibrage nécessaire des zones d'extensions de la commune vis-à-vis du PADD.



L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Septfonds » qui permet de renforcer et diversifier l'offre en logements sur le secteur, tout en portant attention

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par les principes d'aménagements suivants : vue sur les jardins depuis la place du village, préservation

de la trame boisée en bordure de la RD52, plantation d'une haie ou d'un alignement d'arbres en bordure ouest des ilots bâtis.

L'OAP « Septfonds » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus » et de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ». Les principes d'aménagement du secteur «Champs du bourg» répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

Bilan

34 tènements ont été identifiés sur la commune de Saint-Fargeau au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 5 hectares mobilisable.

Trois secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit des zones 1AUA «Champs de la Marnière», « Les Gobillots » et « Septfonds ».

Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (15 à 18 logements à l'hectare), l'OAP « Champs de la Marnière » encadre la constructibilité d'environ de 36 logements individuels purs, groupés, collectifs et en résidence. L'OAP « Les Gobillots » encadre la constructibilité d'environ de 78 logements individuels purs, groupés, collectifs et en résidence. L'OAP « Septfonds » programme 11 à 13 logements individuels purs et/ou groupés.

Les trois OAP encadrent donc la production de 125 à 127 logements parmi les 192 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). En complément, un objectif de remise sur le marché de 20 logements vacants a été fixé pour la commune dans le PADD.

Synthèse

- 1AUA « Champs de la Marnière » : 2,04 ha, soit 36 logements attendus,
- 1AUA « Les Gobillots » : 5,2 ha, soit 78 logements attendus,
- OAP « Septfonds » : 0,74 ha, soit 11 à 13 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 5 ha, soit 75 logements attendus.

A l'échelle de la commune de Saint-Fargeau, entre 220 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.21. *Tannerre-en-Puisaye*

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Tannerre-en-Puisaye est constituée d'un village et de 7 hameaux de plus de 5 habitations

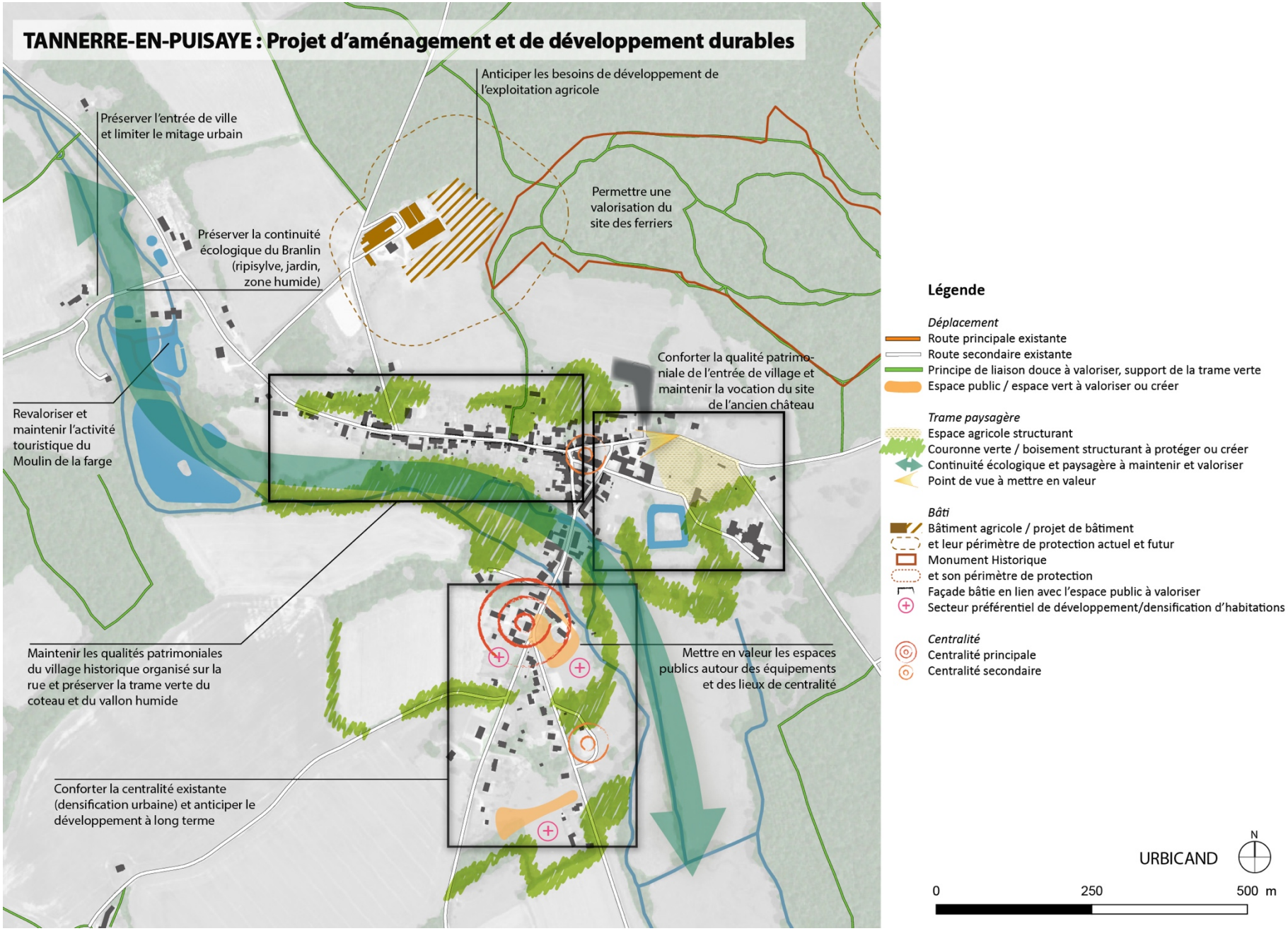
Le bourg de Tannerre en Puisaye est traversé par le Branlin, d'Est en Ouest. Ainsi, l'intégralité du bourg ancien se situe en milieu humide, et s'inscrit dans une trame formée par les ripisylves du cours d'eau. Afin de protéger la qualité paysagère du village, la municipalité a choisi de mettre en place plusieurs outils de protection. Les tènements nus en zone humide ont été intégrés à la zone naturelle (N) tandis que les fonds de jardins bordant le Branlin ont été intégrés à la zone UJ. Les bosquets et les haies jugés intéressants d'un point de vue paysager et écologique ont été identifiés en tant qu'éléments à protéger au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme. Les entrées de ville ont également protégé par la matérialisation de cônes de vue à protéger (L.151-19 du code de l'urbanisme) sur le plan de zonage.

Au nord de la rue du Carreau, un coteau agricole surplombe le village. Un siège d'exploitation et plusieurs bâtiments agricoles génèrent un périmètre de réciprocité de 50m n'impactant toutefois pas la tâche urbaine. Il est doublé par un périmètre lié à un projet de construction agricole, en bordure Nord de la tâche urbaine. Afin de permettre le développement de l'activité agricole et protéger les habitants de nuisances potentielles, le coteau a été intégré à la zone agricole (A) tandis que les fonds de jardin sur son flanc ont été intégrés à la zone UJ afin d'empêcher la densification urbaine de ce secteur.

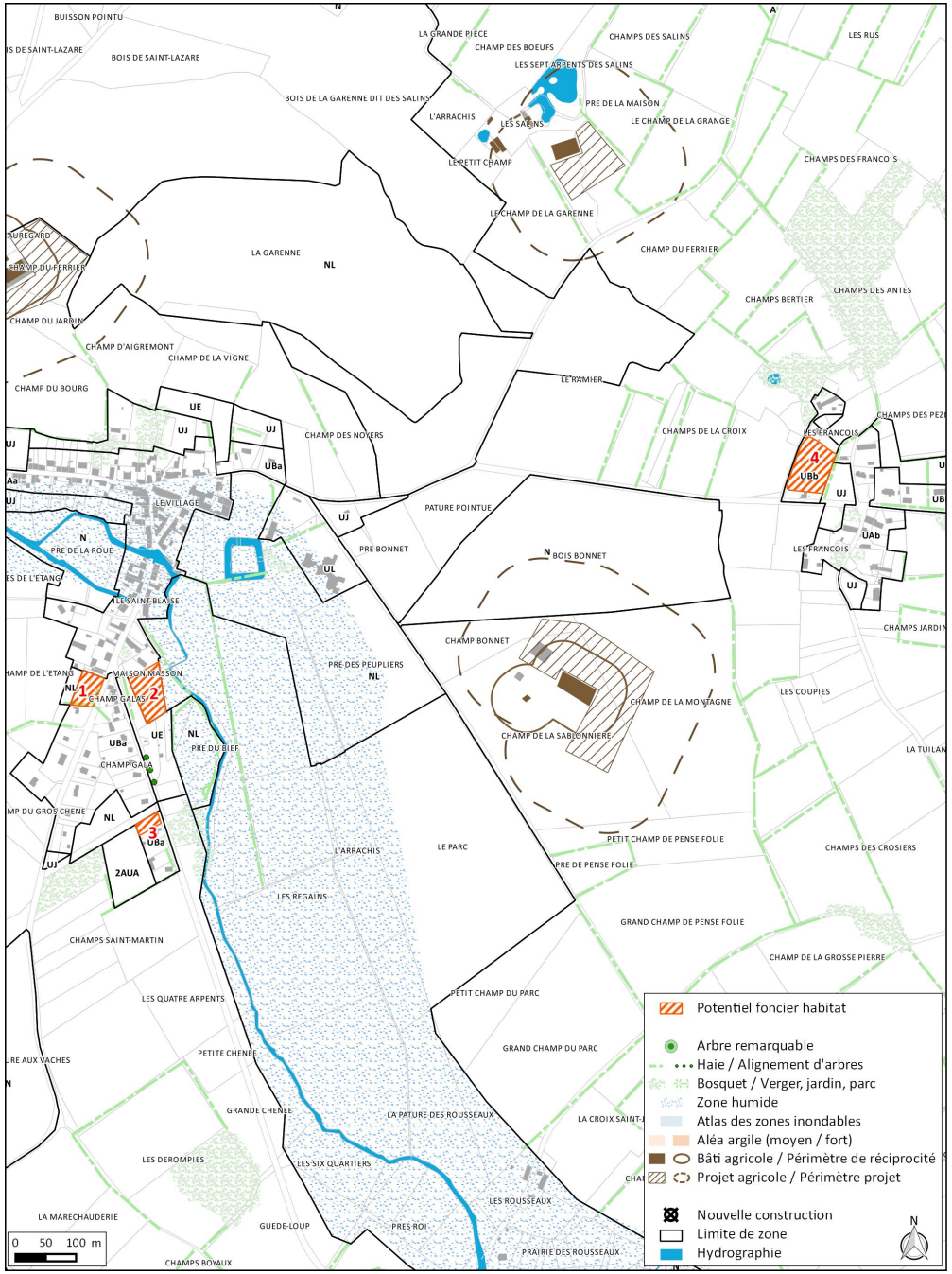
Sur le coteau se situe également le site du ferrier antique de Tannerre, datant de l'époque gallo-romaine aujourd'hui aménagé en espace promenade. Le site a été aggloméré à la zone NL, permettant une mise en valeur respectant le caractère naturel du site. Les autres sites naturels du village à vocation touristique (abords de l'ancien château, étang du moulin de la forge) ont également été inscrits en zone NL

Conscients du caractère patrimonial, paysager du village, de son coteau, et de la forte valeur écologique du Branlin, ses ripisylves et ses zones humides, le projet urbain de la municipalité s'oriente au sud, en accroche du village et à proximité des équipements communaux (terrains de tennis, aire de jeux, boulodrome, mairie et salle polyvalente), ainsi que dans les hameaux des Charriers, des Cottets et des François. Ne disposant pas de la capacité d'assainissement suffisante, la commune a souhaité cibler son développement à court terme dans les dents creuses.

Une zone d'extension 2AUA a également été délimitée au sud du bourg. Son ouverture, à moyen terme, est assujettie au déploiement des réseaux d'assainissement collectif. Afin d'intégrer cet espace dans la trame urbaine existante, le tènement situé au nord de la zone 2AU a été zoné en NL afin de pouvoir être valorisé (mobilité douce depuis la zone d'extension vers les équipements communaux). Pour ces raisons, il a été intégré à la zone NL.


TANNERRE-EN-PUISAYE : Projet d'aménagement et de développement durables
Anticiper les besoins de développement de l'exploitation agricole
Préserver l'entrée de ville et limiter le mitage urbain
Permettre une valorisation du site des ferriers
Préserver la continuité écologique du Branlin (ripisylve, jardin, zone humide)
Conforter la qualité patrimoniale de l'entrée de village et maintenir la vocation du site de l'ancien château
Revaloriser et maintenir l'activité touristique du Moulin de la farge
Maintenir les qualités patrimoniales du village historique organisé sur la rue et préserver la trame verte du coteau et du vallon humide
Mettre en valeur les espaces publics autour des équipements et des lieux de centralité
Conforter la centralité existante (densification urbaine) et anticiper le développement à long terme
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser, support de la trame verte
Espace public / espace vert à valoriser ou créer
Trame paysagère
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Point de vue à mettre en valeur
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



Secteur «Bourg»

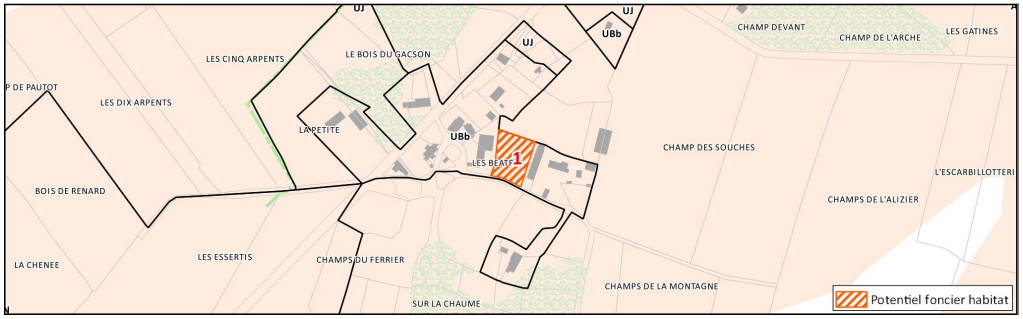
L'îlot n°1 est un terrain jouxtant la mairie et la salle des fêtes. L'îlot n°3 est un lot viabilisé non bâti appartenant au lotissement bordant la route de Mézilles, au sud du bourg. L'îlot n°2 se situe entre un restaurant et la zone de loisirs, derrière le boulodrome qui borde la route de Mézilles. Il s'agit d'une ancienne prairie de fauche, hors zone humide, et à présent enclavée dans la trame urbaine du village. Son aménagement permettrait l'accueil de nouvelles habitations à proximité directe des services. Les divers éléments naturels intéressants pour la faune (haies, bosquets) situé à proximité ont été protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

L'îlot n°4 se situe au sein du hameau des François. Il s'agit d'une parcelle en extension, à l'ouest du hameau. Il s'agit d'une ancienne prairie de fauche, à présent enclavée, sans fonction agricole ni intérêt écologique.

L'îlot est desservi par le réseau d'eau potable et l'assainissement autonome devra être mis en place pour assurer le traitement des eaux usées.

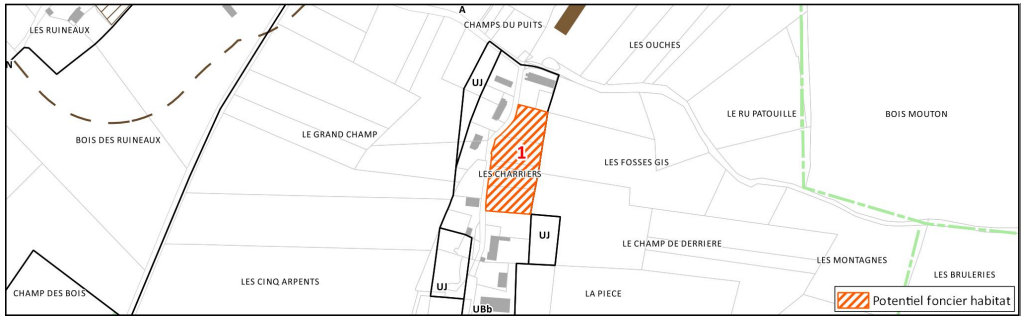
Secteur «Les Béatrix»



L'îlot retenu est un espace vert résiduel situé entre le noyau ancien du hameau et un corps de ferme. Le tènement est en situation de dent creuse et n'a aucune fonction agricole. Il représente un potentiel pour accueillir une à deux habitations.

L'îlot est desservi par le réseau d'eau potable et l'assainissement autonome devra être mis en place pour assurer le traitement des eaux usées.

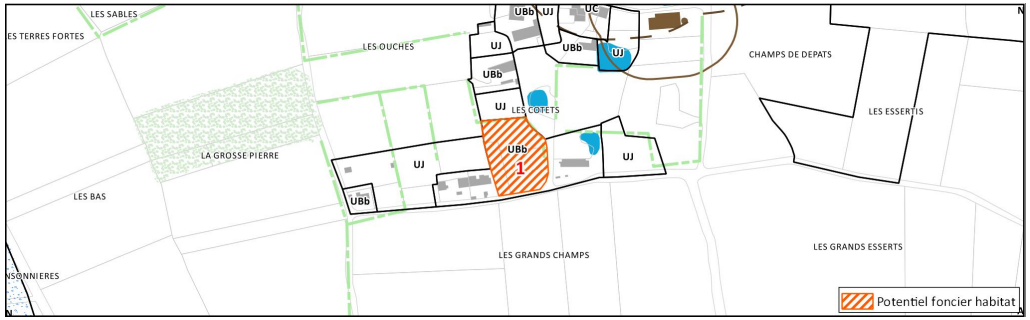
Secteur «Les Charriers»



L'îlot retenu se situe au sein du hameau, en bordure de la voie de desserte, et est encadré par deux constructions au nord et au sud. L'îlot représente un potentiel pour quatre habitations, sans extension du hameau sur les espaces agricoles et naturels.

L'îlot est desservi par le réseau d'eau potable et l'assainissement autonome devra être mis en place pour assurer le traitement des eaux usées.

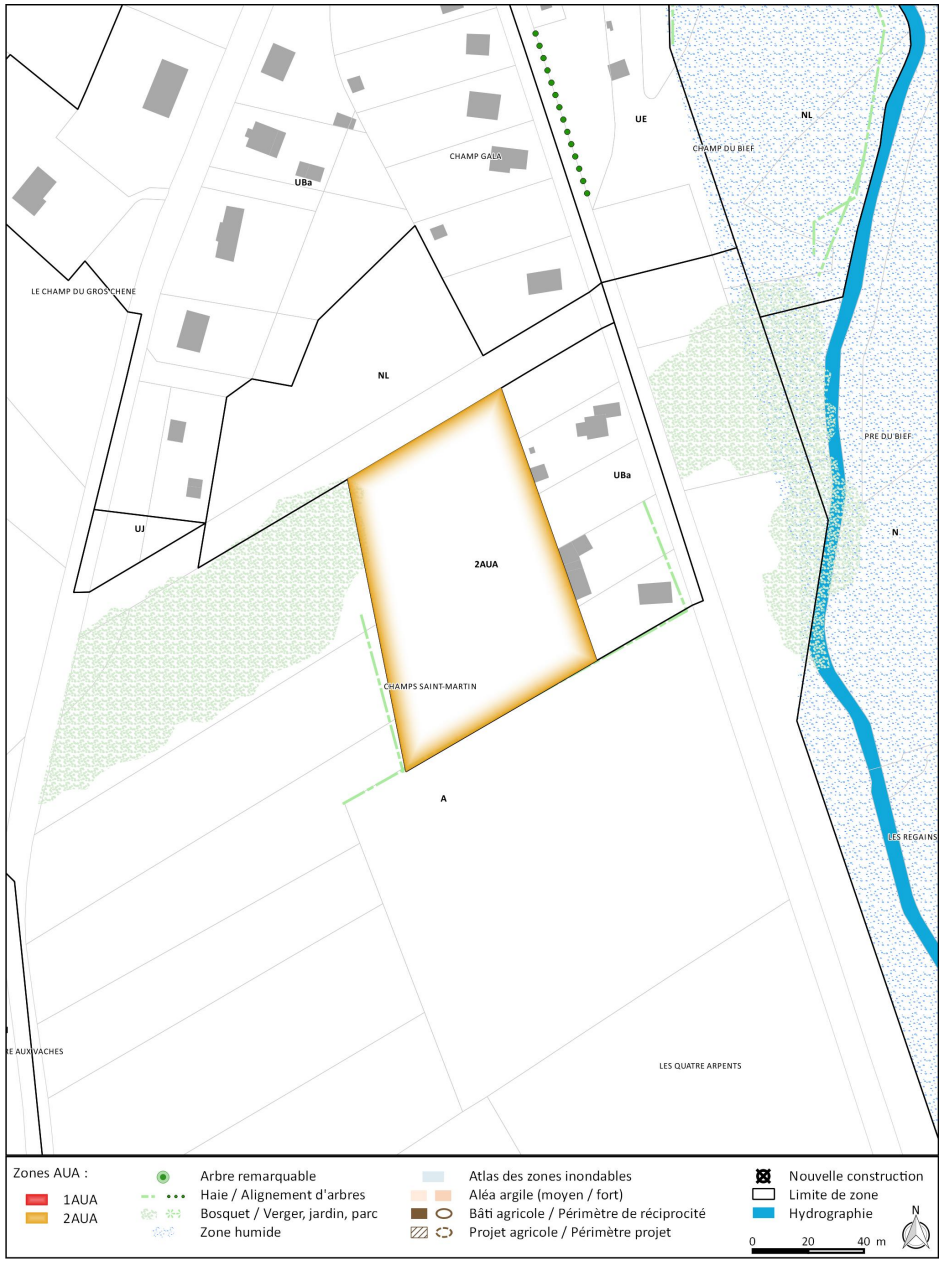
Secteur «Les Cottets »



L'îlot retenu est un espace vert résiduel situé entre deux habitations, à l'angle des deux voies de desserte du hameau. Le tènement est en situation de dent creuse et n'a aucune fonction agricole. Il représente un potentiel pour deux à trois habitations.

L'îlot est desservi par le réseau d'eau potable et l'assainissement autonome devra être mis en place pour assurer le traitement des eaux usées.

Zone d'extension 2AUA « Sud du village »



La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 0,72 ha, est une prairie située en entrée sud de village. Le site est idéalement situé, à proximité de la mairie, de la salle des fêtes et de la zone de loisirs, pour renforcer l'offre de logements de la commune. Au nord du site, l'aménagement d'une prairie en espace de loisirs (NL) permettra notamment la mobilité douce depuis la zone d'extension vers ces équipements communaux.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable, mais une extension du réseau d'assainissement collectif s'avère nécessaire. Son ouverture à l'urbanisation est donc assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Bilan

7 tènements ont été identifiés sur la commune de Tannerre-en-Puisaye au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 2,22 hectares mobilisable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 2AUA « Sud du village ». Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), entre 9 et 11 logements sont attendus, parmi les 40 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- 2AUA « Sud du village » : 0,73 ha, soit 9 à 11 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 2,2 ha, soit 27 logements attendus.

A l'échelle de la commune de Tannerre-en-Puisaye, 35 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.22. Toucy

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Toucy est constituée d'un bourg et de 14 hameaux de plus de 5 habitations.

Dans un contexte de marché immobilier, les dernières opérations réalisées à Toucy en matière d'habitat peinent à trouver preneurs. La dernière tranche du lotissement des Quartauts, ouverte à l'urbanisation en 2006, comporte encore 19 lots non bâtis. A travers leur projet de développement résidentiel, une vigilance a été apportée par la municipalité sur la question du phasage d'ouverture à l'urbanisation des zones d'extension repérées dans le PLUi du Toucycois. La priorité a été ainsi donnée au remplissage du lotissement. De ce fait, les élus ont souhaité reporter l'urbanisation du secteur de la Guyotte à plus long terme, par un reclassement en 2AUA. Une partie du secteur d'extension a par ailleurs été réintégré en zone agricole sensible (AS) du fait d'un aléa fort lié au retrait-gonflement des argiles.

La municipalité a également fait le choix de déclasser la zone d'extension urbaine classée 2AU située sur le coteau au nord du bourg, afin de ne pas aggraver les phénomènes d'inondation causés par le ruissellement des eaux. Les tènements concernés ont été réintégrés à la zone agricole.

En complément, la municipalité a ciblé une nouvelle zone d'extension 1AUA sur le secteur du « Corbeau Blanc ». En raison de la sensibilité paysagère du site et d'une topographie complexe, une OAP a été réalisée sur le secteur. Celle-ci permet d'intégrer les constructions dans la pente, et de contrôler le ruissellement des eaux par la création de noues et d'un bassin de rétention.

Enfin, une deuxième zone 2AUA a été délimitée sur le secteur du Champ de la Val, pour restructurer la trame bâtie à l'Est de la commune, en frange de la zone d'activité des Hâtes du Vernoy.

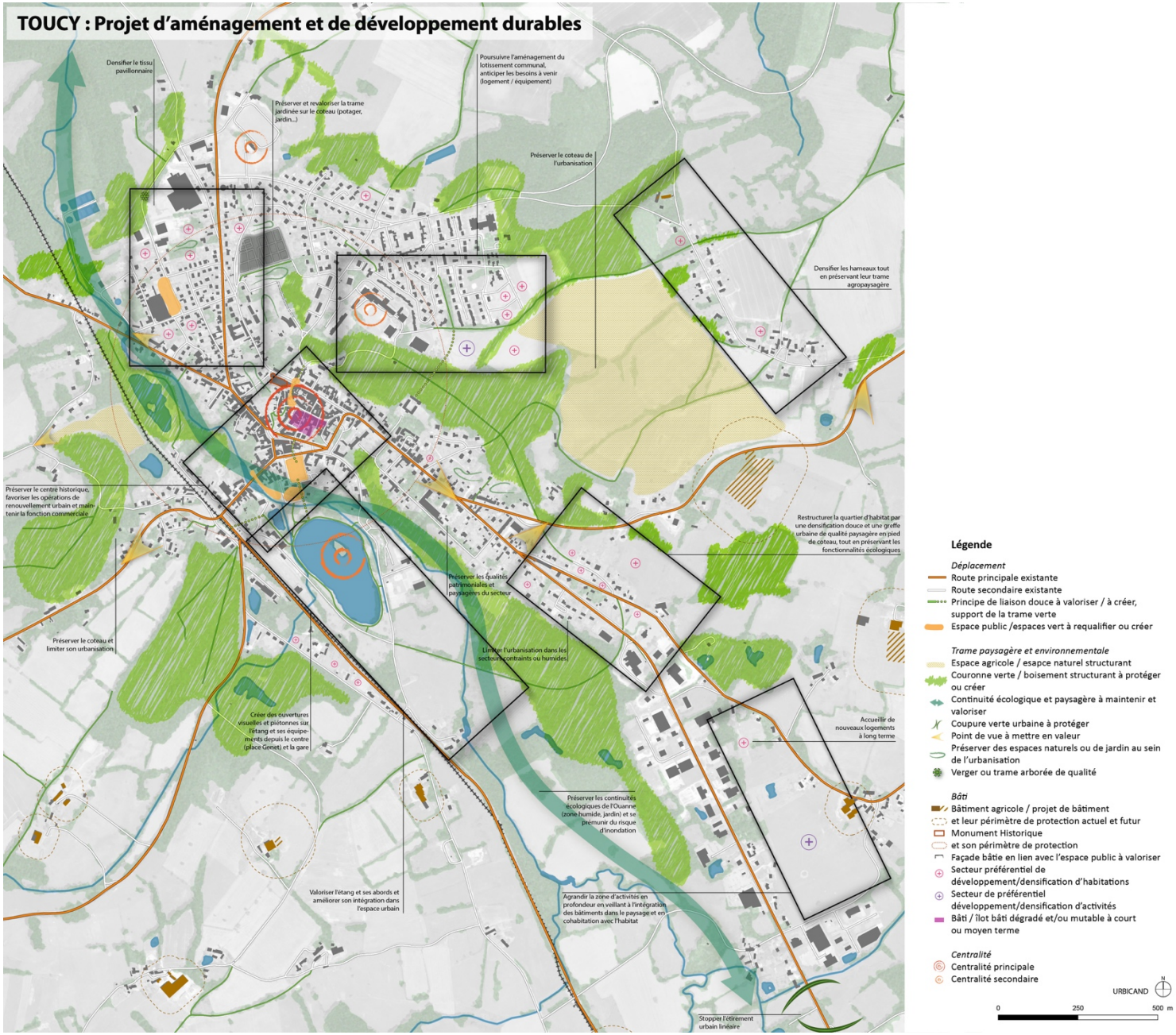
Pour compléter ses besoins fonciers, la commune a choisi de reporter son développement dans le hameau équipé de Champeau (2AUA). Le reste du projet de développement résidentiel de la commune est opérée par la densification douce du tissu pavillonnaire aux abords du bourg, et dans les hameaux des Brechots, Champleau et Les Avenières. Les élus ont néanmoins porté une grande attention à la qualité paysagère et patrimoniale du bourg, en lien avec le passage de la vallée de l'Ouanne. Pour cette raison, plusieurs terrains humides et fonds de jardin en bordure de la vallée et inscrits en zone urbaine (U) du PLUi du Toucycois ont été réintégrés en zone UC,afin d'éviter une densification non désirable en zone inondable. La municipalité a également fait le choix de protéger un certain nombre de haies, bosquets et alignements d'arbres au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Par ailleurs, les zones agricoles protégées repérées dans le cadre du PLUi du Toucycois ont été conservées.

Un inventaire du petit patrimoine et des cônes de vues d'intérêt à protéger au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme a également été mené. Enfin, plusieurs rez-de-chaussée commerciaux du bourg ont été préservés en vertu de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme.

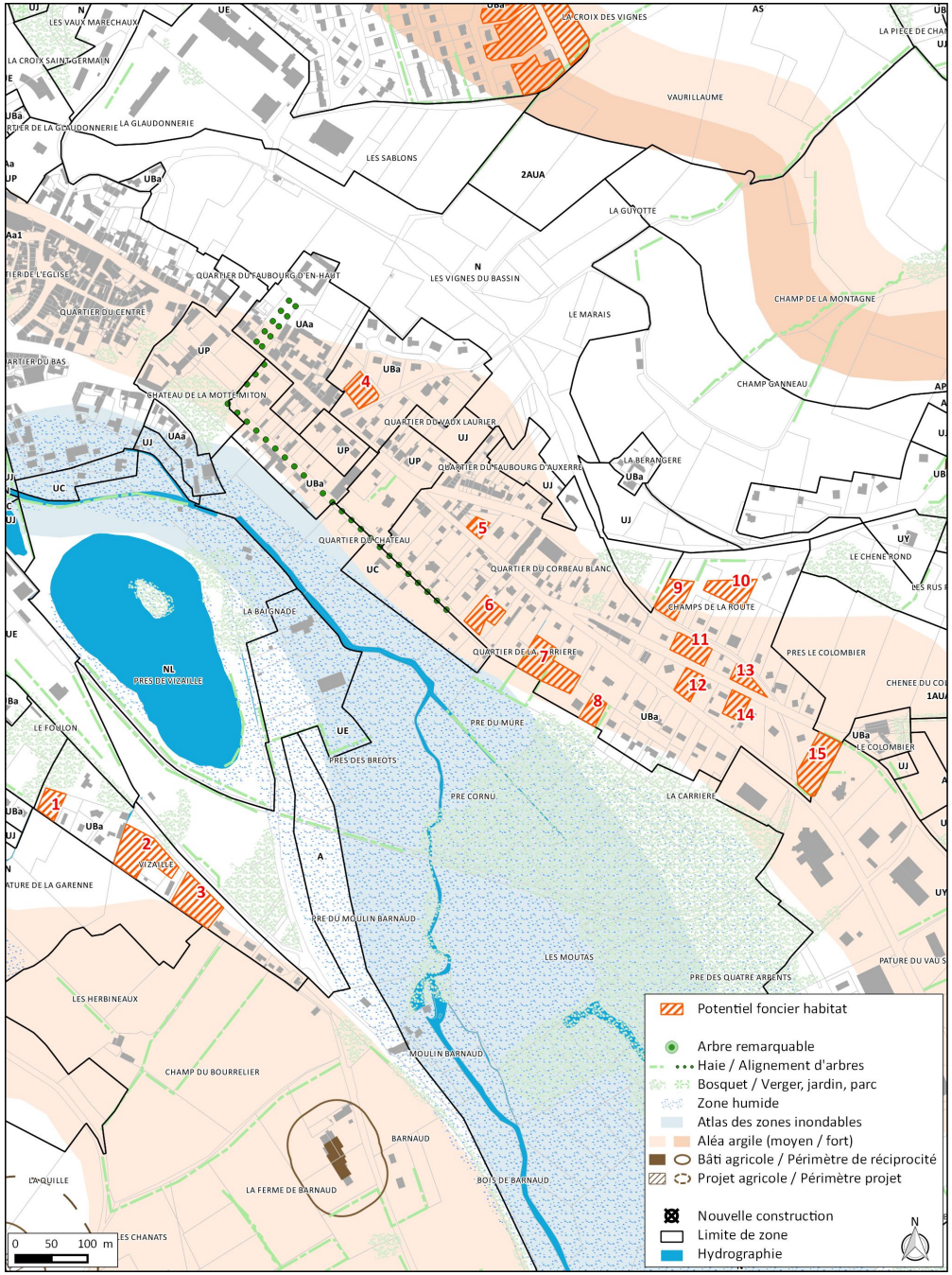
En matière de développement économique, les élus ont souhaité maintenir le potentiel de densification et d'extension de la zone d'activité des Hâtes du Vernoy délimité dans le PLUi du Toucycois. Une OAP a néanmoins été réalisée sur le secteur, afin d'intégrer les contraintes liées à la présence d'un périmètre de réciprocité, et pour assurer l'intégration paysagère de la zone.

Enfin, la zone de loisirs de l'étang située au sud-est du bourg a été agglomérée à la zone NL, permettant la vocation de loisirs dans le respect des milieux naturels. Néanmoins, une partie de la zone a été intégrée en zone UL, afin de permettre la réalisation d'un projet de piscine écologique.

En définitive, la commune de Toucy a réalisé un effort de déclassement des surfaces en extension du PLU du Toucycois de 3 ha, s'expliquant par le déclassement d'une zone 2AU située sur le coteau (risque de ruissellement) et la réduction d'une zone 2AU sur le secteur de la Guyotte.


TOUCY : Projet d'aménagement et de développement durables
Densifier le tissu pavillonnaire
Préserver et revaloriser la trame jardinée sur le coteau (potager, jardin...)
Poursuivre l'aménagement du lotissement communal, anticiper les besoins à venir (logement / équipement)
Préserver le coteau de l'urbanisation
Densifier les hameaux tout en préservant leur trame agropaysagère
Préserver le centre historique, favoriser les opérations de renouvellement urbain et maintenir la fonction commerciale
Restructurer la quartier d'habitat par une densification douce et une greffe urbaine de qualité paysagère en pied de coteau, tout en préservant les fonctionnalités écologiques
Préserver les qualités patrimoniales et paysagères du secteur
Préserver le coteau et limiter son urbanisation
Limiter l'urbanisation dans les secteurs contraints ou humides
Créer des ouvertures visuelles et piétonnes sur l'étang et ses équipements depuis le centre (place Genet) et la gare
Accueillir de nouveaux logements à long terme
Préserver les continuités écologiques de l'Ouanne (zone humide, jardin) et se prémunir du risque d'inondation
Valoriser l'étang et ses abords et améliorer son intégration dans l'espace urbain
Agrandir la zone d'activités en profondeur en veillant à l'intégration des bâtiments dans le paysage et en cohabitation avec l'habitat
Stopper l'étirement urbain linéaire
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public /espaces vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole / esapce naturel structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Bâti / îlot bâti dégradé et/ou mutable à court ou moyen terme
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

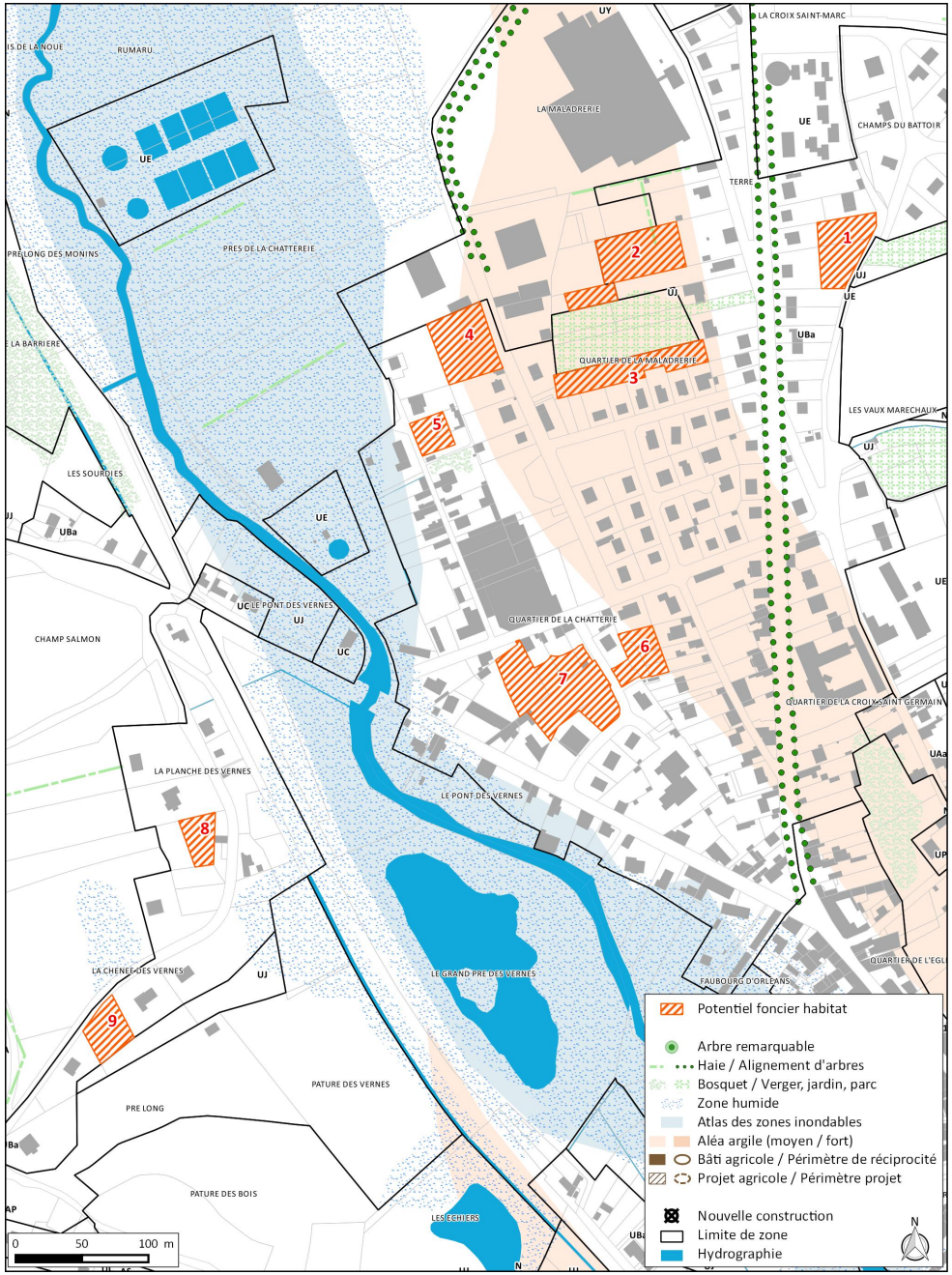


Secteur «Bourg-Est»

Les îlots n°1 ,2 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 11, 12, 13, 14 et 15 constituent des dents creuses, enclavées dans le tissu pavillonnaire existant. Il s'agit de fonds de jardins ne présentant pas de sensibilités environnementales particulières. Certains îlots, comme les n°7 et 8 présentent des haies. Afin de les maintenir urbanisables, ces éléments sont protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif. Elles ont donc été conservées en zone urbaine.

Secteur «Bourg-Nord»



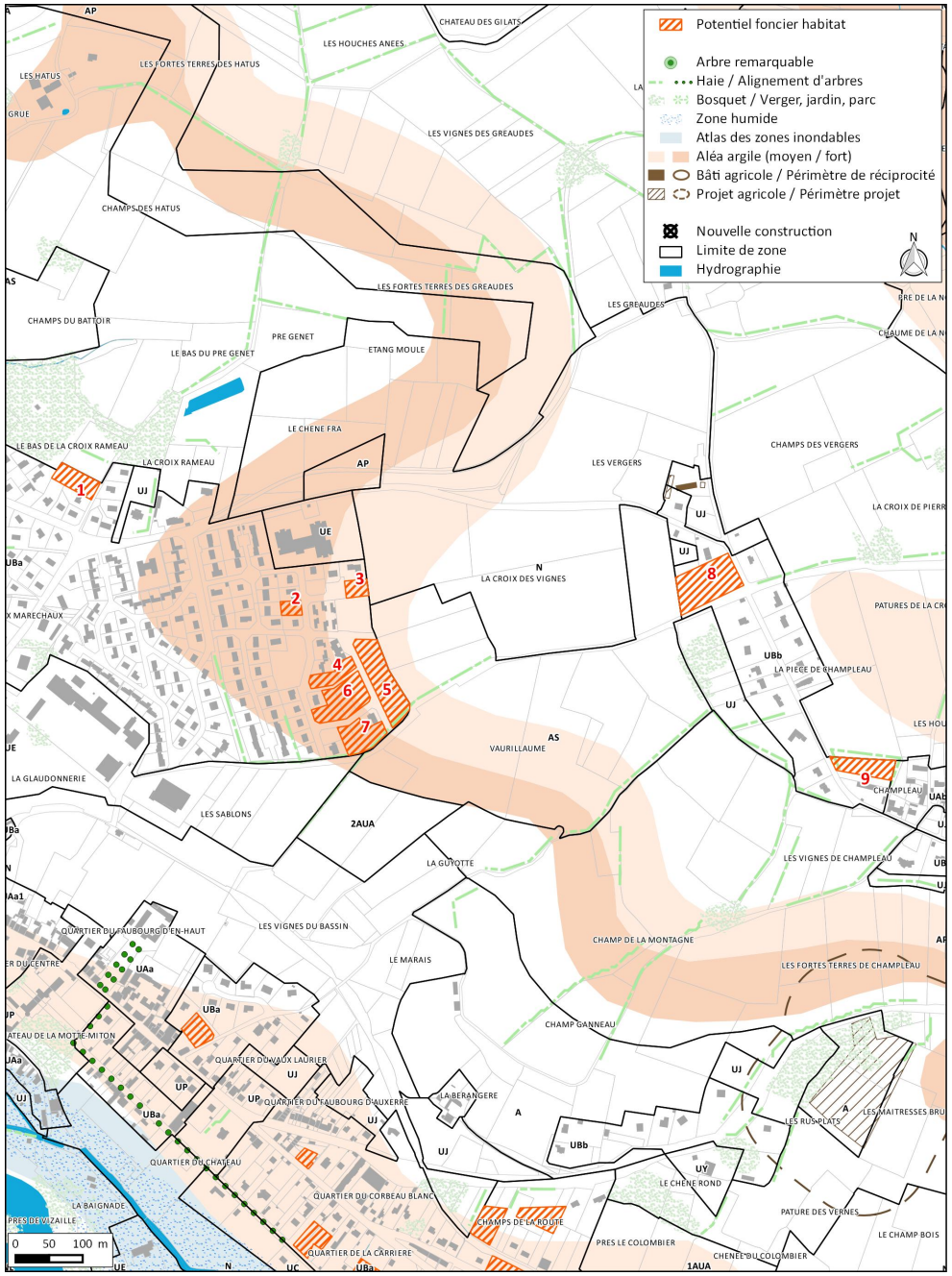
Le tissu pavillonnaire du lotissement de la Californie présente également plusieurs tènements en situation de dent creuse. Un verger a néanmoins été protégé compte tenu de son intérêt paysager, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le tènement a donc été exclu du repérage. De plus, les structures agro-naturelles intéressantes pour la faune locale ont été protégés, aussi bien en périphérie des îlots qu'à l'intérieur.

Les îlots n°1, 3, 4, 5, 6 et 7 sont des fonds de jardins ou cœurs d'ilots pouvant être densifiés sans poser de problèmes de desserte. Les îlots n°2 et 3 sont également des fonds de jardin dont la division et l'urbanisation sont assujetties à la réalisation d'accès depuis le parking de l'hôtel d'entreprises de Puisaye. Les îlots n°2, 3, 4 et 6 sont concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) mais l'intégration de dispositions particulières dans le PLUi permet de les maintenir urbanisable tout en tenant compte du risque.

Les îlots n°8 et 9 s's'inscrivent dans l'étirement pavillonnaire situé le long de la route des fours. Il s'agit de deux fonds de jardins ne présentant pas de sensibilités environnementales particulières. L'îlot n°9 est directement accessible par la route des fours. L'urbanisation de l'îlot n°8, en drapeau, est en revanche assujettie à la réalisation d'un accès depuis la route.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et ont donc été maintenues en zone urbaine.

Secteur «La Croix Rameau-Champleau»



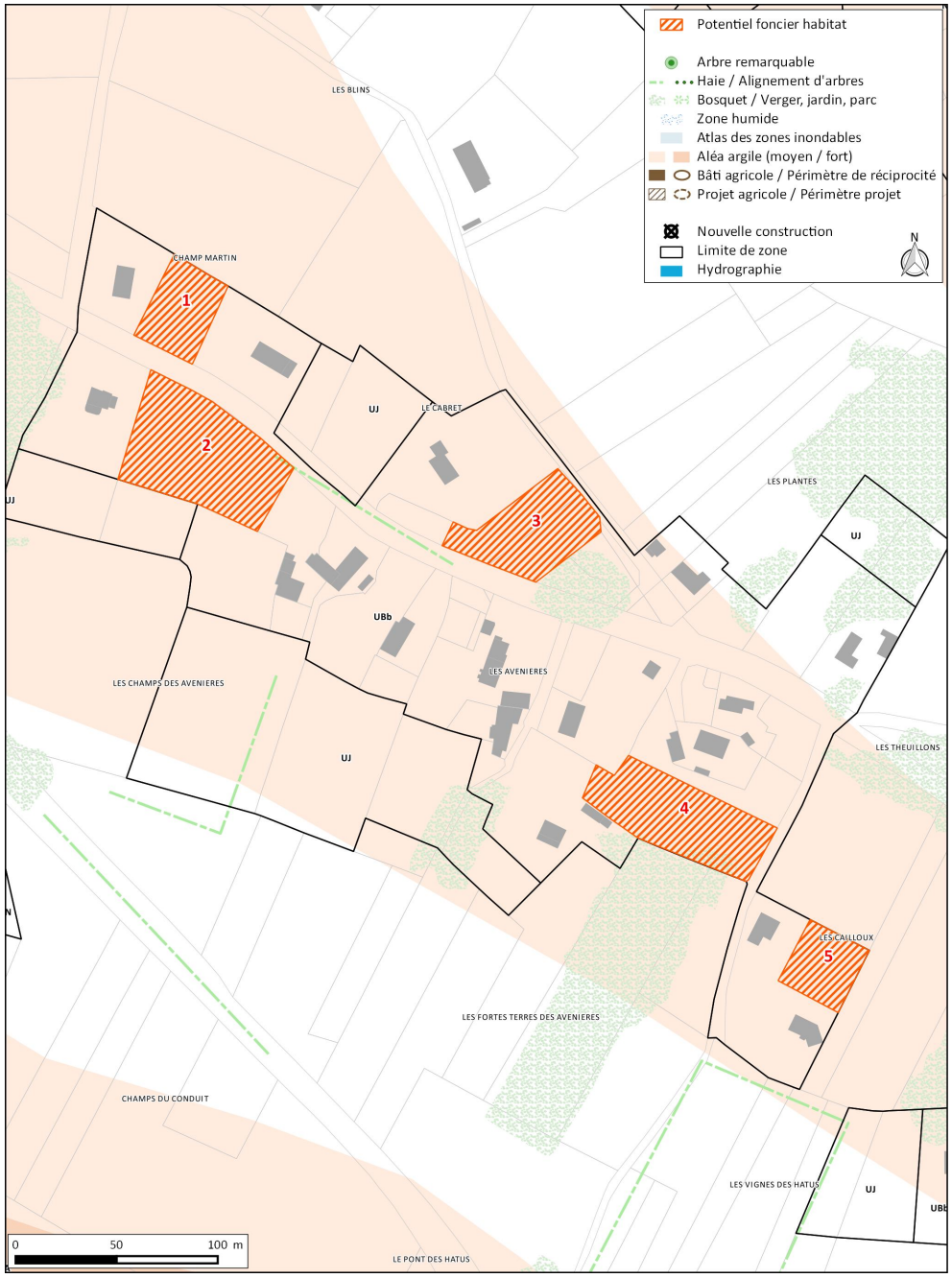
L'îlot n°1 est un espace vert résiduel s'insérant dans la trame pavillonnaire du lotissement de la Croix Rameau. Sans fonction agricole ni sensibilité écologique particulière, sa desserte s'effectue par la rue d'Arthe.

Les îlots n°2, 3, 4, 5, 6 et 7 appartiennent au lotissement des Cinq Quartauts, ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi. Il s'agit des 19 lots à bâtir aménagés et viabilisés. Leur urbanisation est jugée prioritaire par les élus. Les îlots étant concernés par un aléa moyen à fort lié au retrait/gonflement des argiles.

Les îlots n°8 et 9 se situent au sein du hameau de Champleau. Les îlots n°8 et 9 sont des jardins densifiables par division parcellaire et accessibles par la voie communale.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, ou à proximité.

Secteur «Les Avenières»



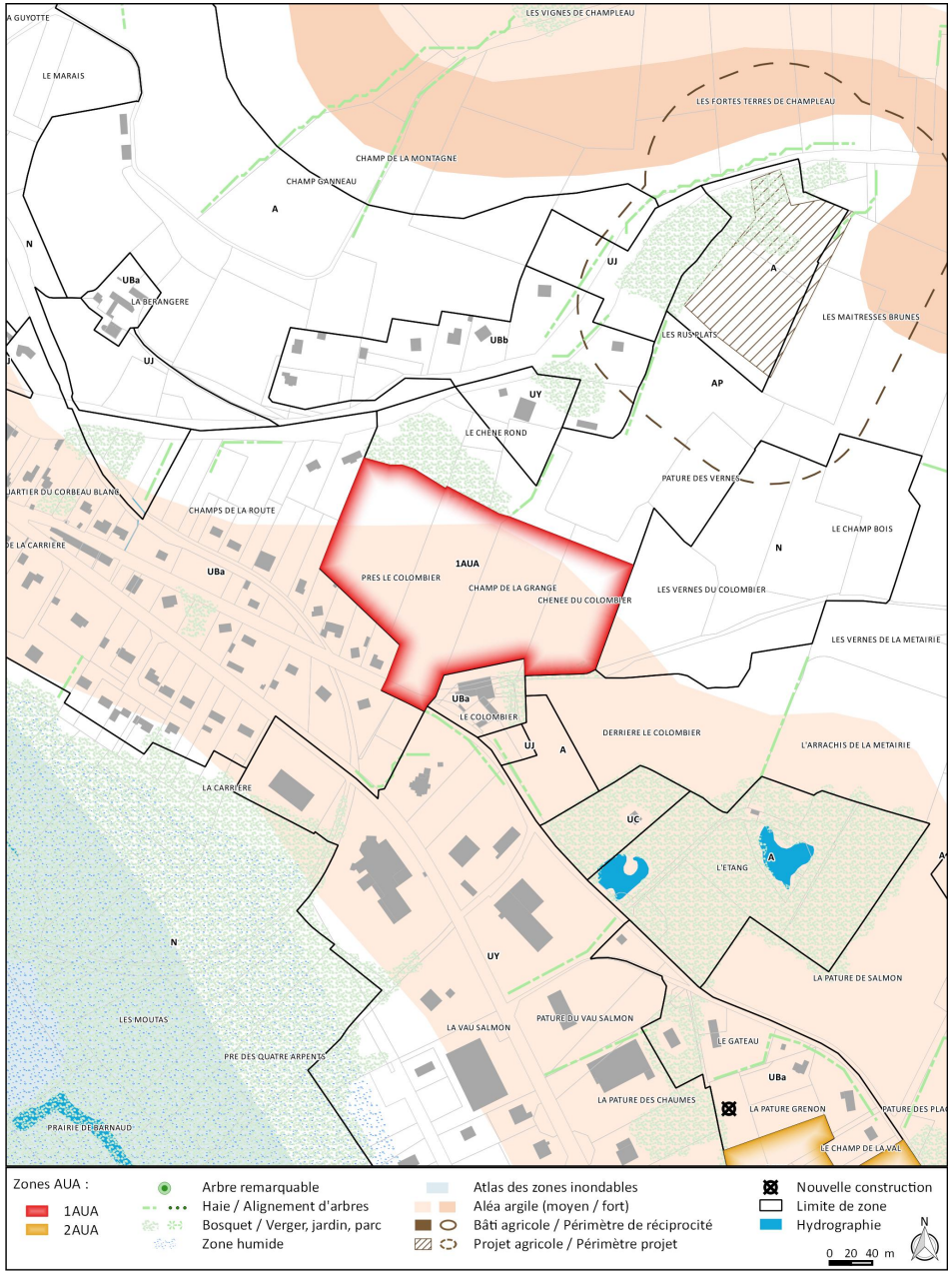
Le hameau des Avenières résulte d'un étirement pavillonnaire le long de la route communale qui le traverse.

Les îlots repérés sont des fonds de jardin densifiables par division parcellaire. Une haie en bordure de l'îlot n°2 devra néanmoins être protégée par le porteur de projet. L'îlot n°5, éloigné de la voie de desserte principale, possède néanmoins un accès commun avec deux autres constructions.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). L'intégration de dispositions particulières dans le règlement permet de limiter l'exposition au risque et de les maintenir urbanisables.

L'ensemble des îlots est desservi par le réseau d'eau potable et un assainissement collectif ou non collectif devra être mis en place.

Zone d'extension 1AUA « Le Corbeau Blanc »

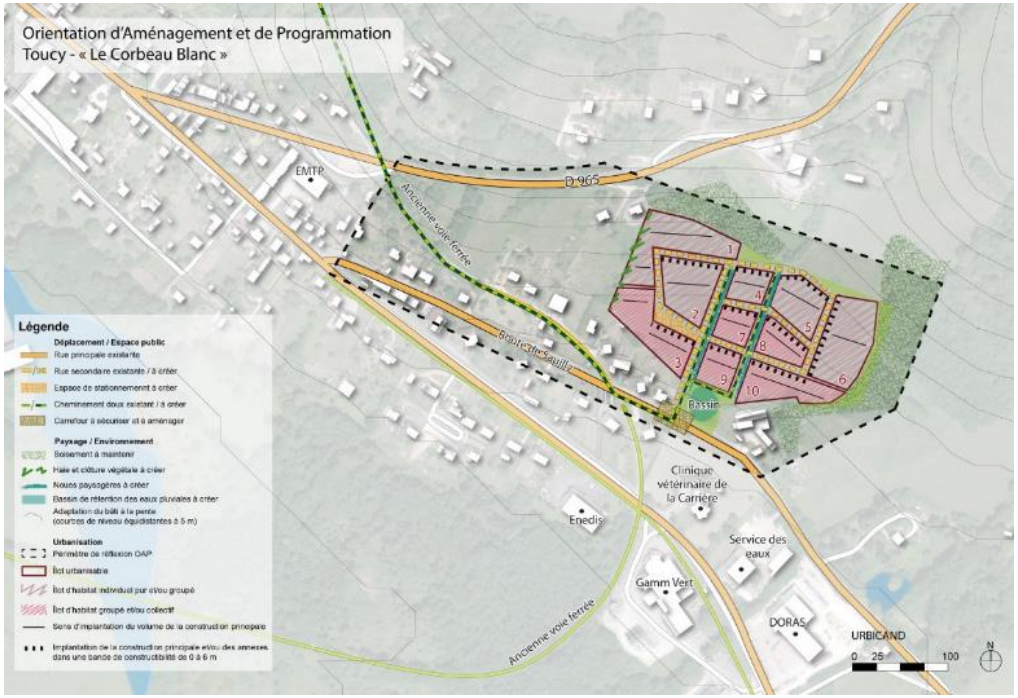


Le secteur d'extension urbaine (1AUA), une prairie agricole de 3,96 ha, est localisé à 1,4 km du centre bourg, au Sud-Est de la commune, entre la zone industrielle situé route d'Avallon et le quartier résidentiel le Corbeau Blanc. Situé en contrebas de la RD 965, il surplombe la route de Sauilly et l'ancienne voie de chemin de fer.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, mais pourrait nécessiter des extensions.

Le site est contraint par la topographie (position en promontoire sur un des versants de la vallée de l'Ouanne), par la présence d'un périmètre de captage d'eau éloigné, et également concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Néanmoins sa position dans la continuité du tissu existant et la prise en compte des sensibilités environnementales dans le règlement du PLUi justifient son maintien en urbanisable.

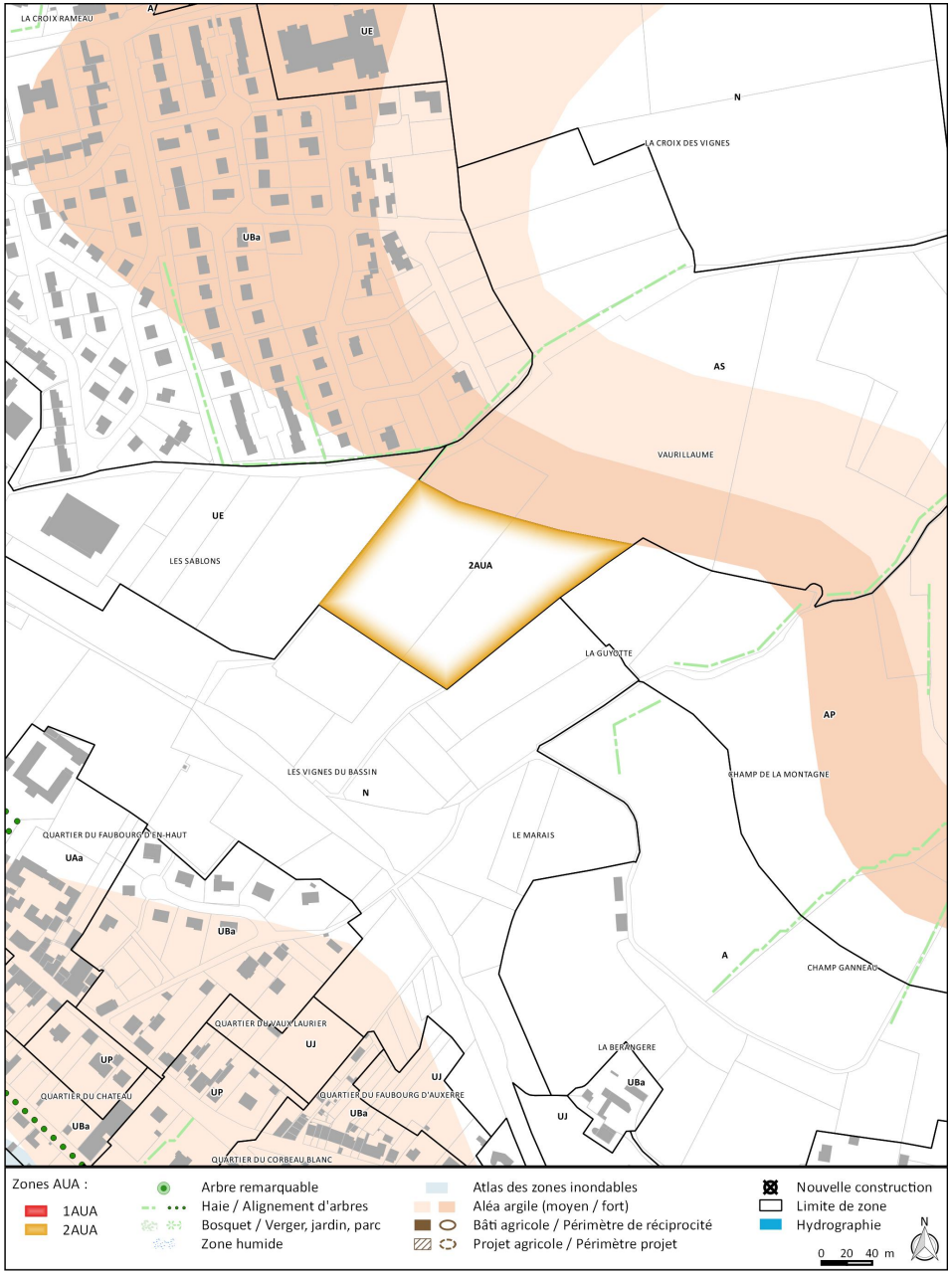
L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Le Corbeau Blanc » qui permet l'inscription harmonieuse des constructions dans la pente, tout en limitant les risques de ruissellement des eaux de pluie, par la création de deux noues paysagères et d'un bassin de rétention au sud du site.



La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés clairement définis dans l'OAP : préservation des boisements en limite est du secteur, plantation d'une haie en limite ouest, création de noues et d'un bassin de rétention, implantation des constructions principales perpendiculairement à la pente.

L'OAP « Le Corbeau Blanc» s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « renforcer les polarités pour organiser les bassins de vie », d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus », et de « revitaliser les cœurs de village et leur continuité bâtie ».

Zone d'extension 2AUA « La Croix Rameau »



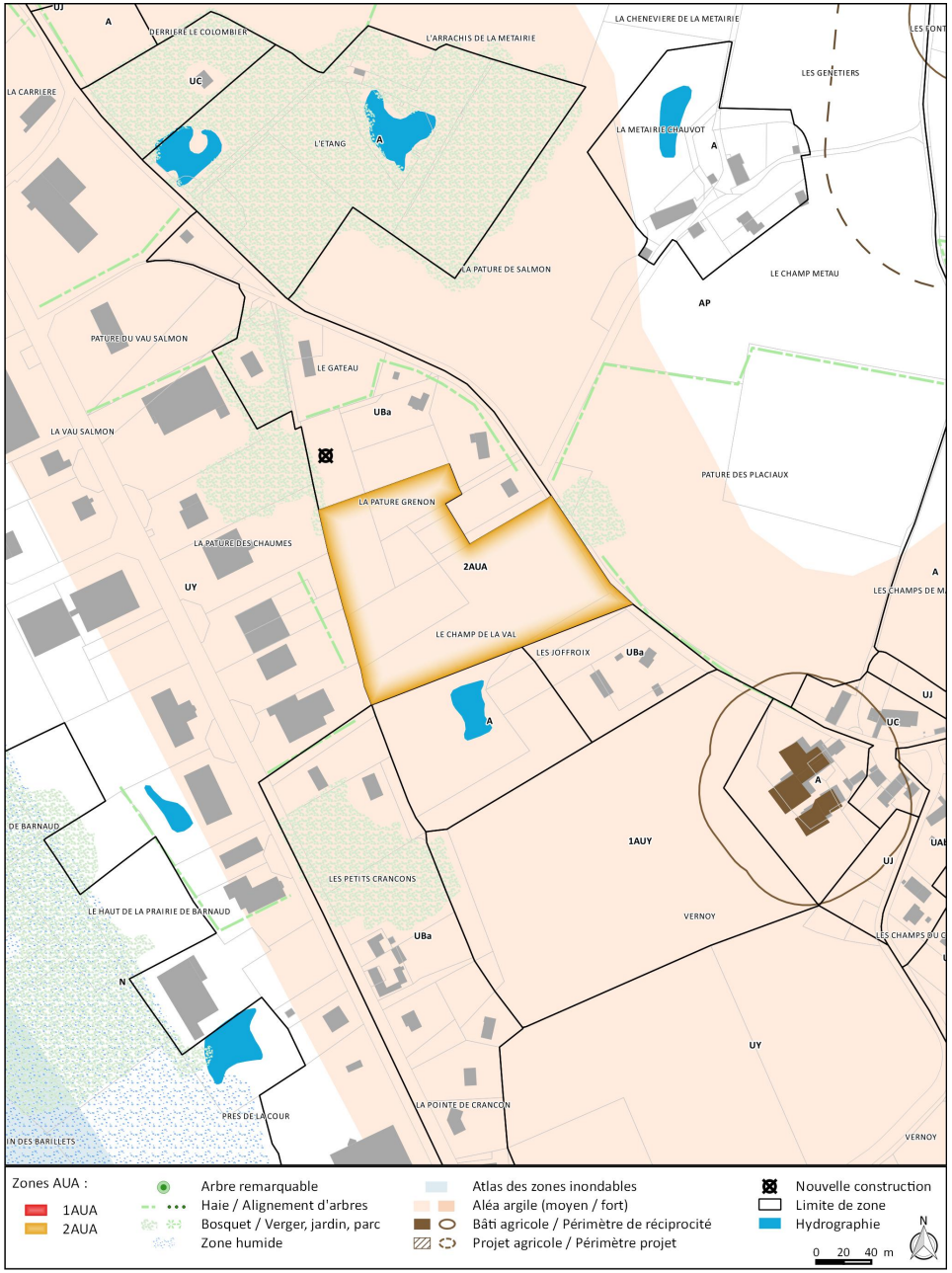
Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 1,9 ha, est localisé au nord de la commune, en bordure du lotissement de la Croix Rameau et de la zone d'équipement liée à la cité scolaire Pierre Larousse. L'ensemble de la zone est à proximité des réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif et nécessitera une extension pour être desservie.

Le site est une parcelle cultivée contrainte par la topographie (position en promontoire sur un des versants de la vallée de l'Ouanne), bordée au nord par une haie protégée au titre de l'article 151-23 du Code de l'urbanisme, et au sud par l'espace boisé couvrant le reste du coteau (N).

La zone est déjà identifiée au PLUi (PLUi du Toucycois) en vigueur en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite afin de protéger le coteau boisé et ainsi limiter le risque de ruissellement des eaux pluviales sur le bourg. Un report du foncier à urbaniser a été effectué sur la zone du « Corbeau Blanc ».

Dans la mesure où le comblement des dents creuses et des zones 1AU est jugé prioritaire par les élus, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zone d'extension 2AUA « Le Champ de la Val»

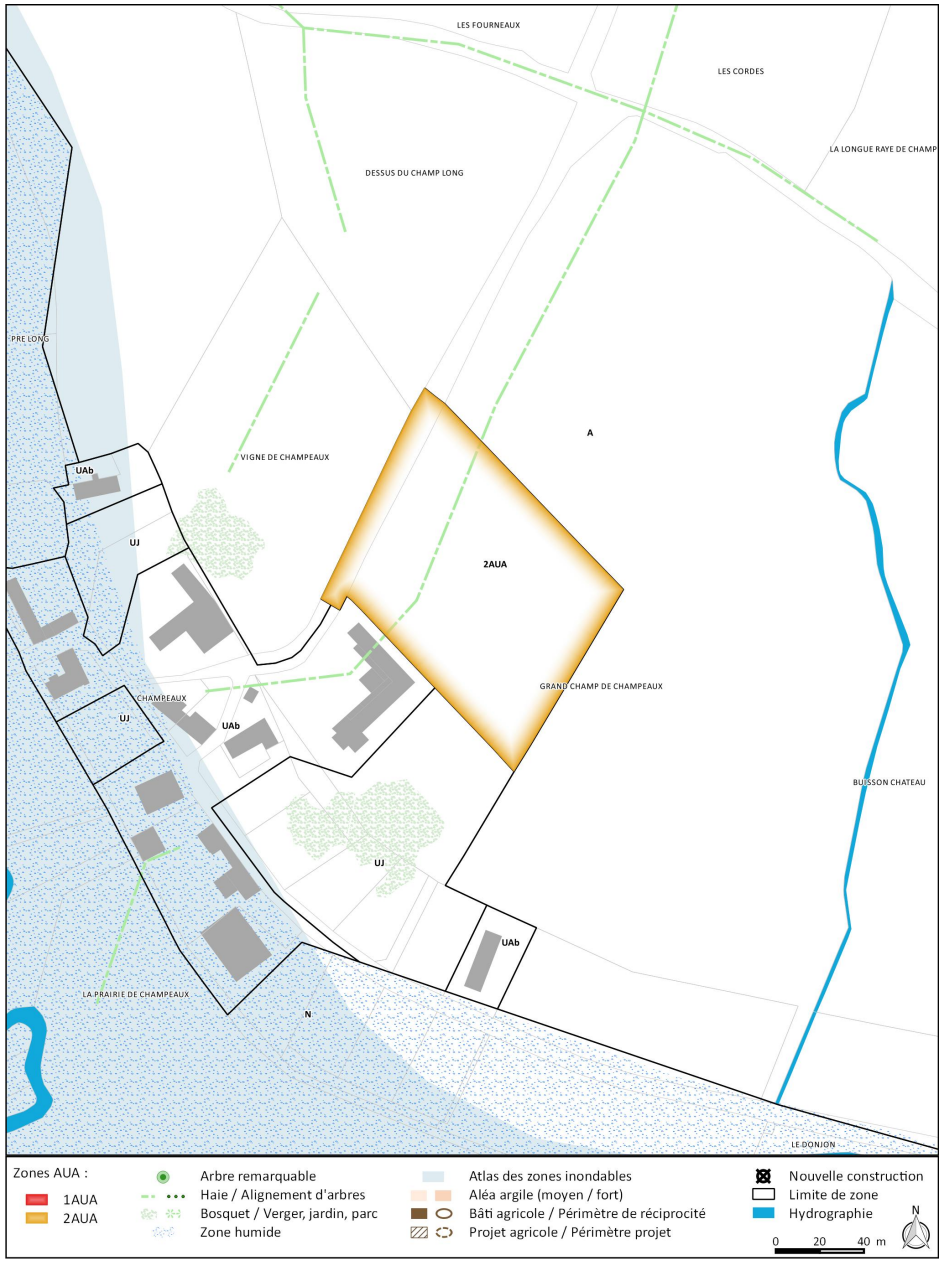


La zone d'extension urbaine, d'une superficie de 2,19 ha, est localisée au sud-est du bourg de Toucy, en bordure de la RD 159. Il s'agit d'une prairie agricole, enclavée entre la zone d'activité des Hâes du Vernoy au sud et le tissu pavillonnaire diffus s'étant développé le long de la RD 159.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Dans la mesure où le comblement des dents creuses et des zones 1AU est jugé prioritaire par les élus, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Zone d'extension 2AUA « Champeaux »



Le secteur d'extension urbaine, d'une superficie de 1,16 ha, est localisé au nord du hameau de Champeaux, à 2,9 km du bourg de Toucy.

Au regard du SCoT Puisaye-Forterre-Val d'Yonne, ce hameau peut être considéré comme un hameau principal et donc accueillir une zone d'extension urbaine. En effet, il s'est développé au XIXème siècle et accueille une dizaine d'habitations, aujourd'hui. Un arrêt de bus scolaire y est situé et permet l'accès à la cité scolaire de Toucy. De plus, le hameau accueille la Maison Familiale Rurale de Toucy, établissement scolaire proposant des formations continues et par alternance dans le domaine des services aux personnes.

Celle-ci est positionnée sur une prairie, située au nord du hameau. Elle est accessible par la voie menant à la MFR. La haie traversant le site est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le site est desservi par le réseau d'eau potable, sous réserve de réaliser une extension du réseau, et un assainissement autonome devra être mis en place.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que dent creuse. Du fait de sa superficie et de sa localisation en extension de la tâche urbaine, elle est désormais agglomérée à la zone 2AUA.

En effet, dans la mesure où le comblement des dents creuses et des zones 1AU est jugé prioritaire par les élus, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est assujettie à une modification ou une révision du PLUi et à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Bilan

38 tènements ont été identifiés sur la commune de Toucy au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 7,6 hectares mobilisable.

Quatre secteurs d'urbanisation en extension ont également été définis. Il s'agit des zones 1AUA «Corbeau Blanc», et des zones 2AUA «Champeaux», « Champ de la Val » et « La Crois Rameau ».

Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (18 à 22 logements à l'hectare), l'OAP « Corbeau Blanc » encadre la constructibilité d'environ de 71 à 87 logements individuels purs, groupés, collectifs et en résidence. Entre 80 et 118 logements sont attendus à plus long terme dans les trois zones 2AUA.

Les zones d'extension encadrent dont la production de 151 à 205 logements parmi les 365 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification). En complément, un objectif de remise sur le marché de 50 logements vacants a été fixé pour la commune dans le PADD.

Synthèse

- 1AUA « Corbeau Blanc » : 3,96 ha, soit 71 à 87 logements attendus,
- Zones 2AUA : 5,36 ha, soit 96 à 118 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 7,6 ha, soit 131 logements attendus :
    - 1,35 ha en lotissement aménagé non rempli, et 18 logements attendus ;
    - 6,25 ha dans les dents creuses, soit 113 logements attendus avec la densité du SCoT (18 log/ha).

A l'échelle de la commune de Toucy, 348 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.23. *Villeneuve-lès-Genêts*

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

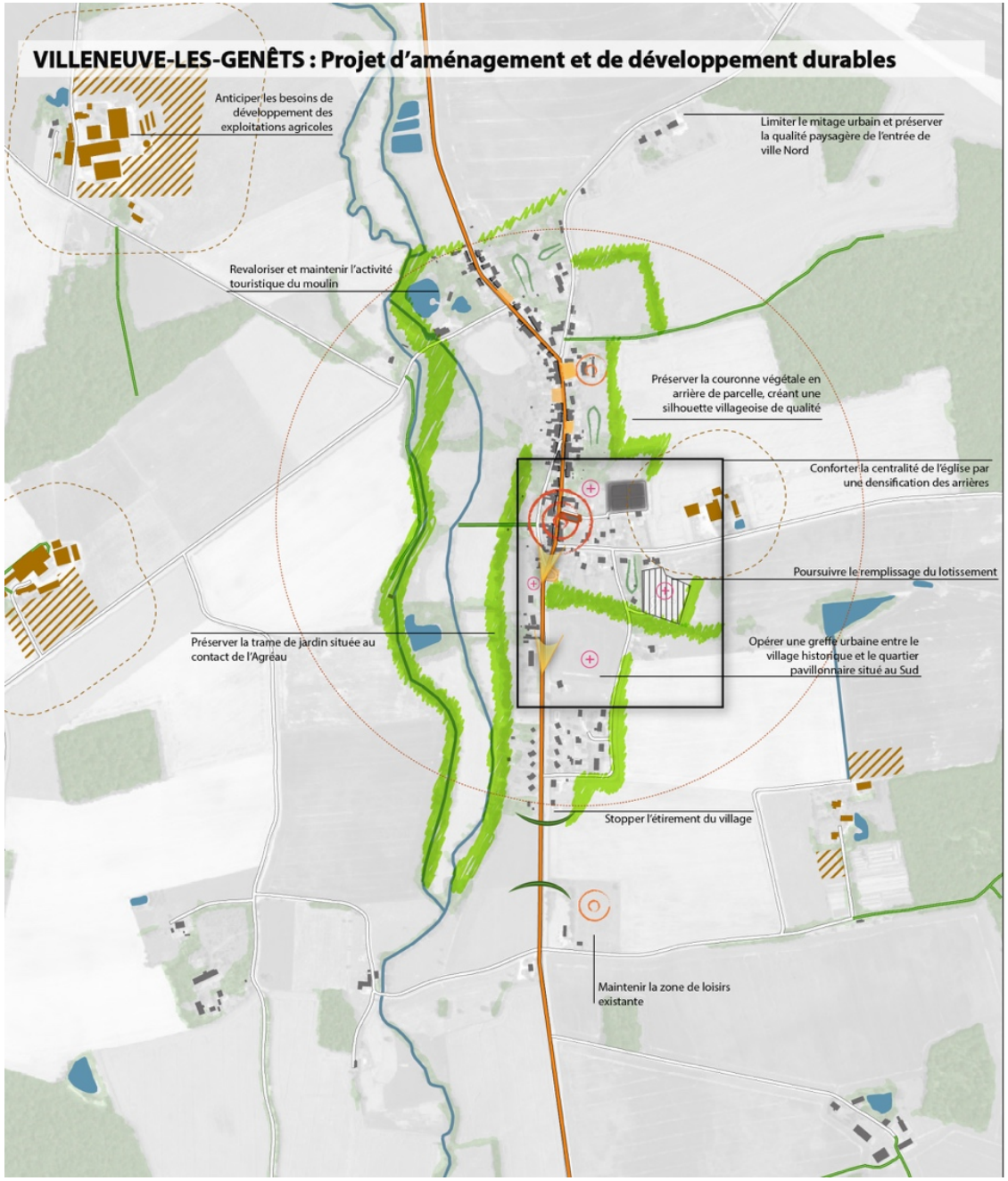
La commune de Villeneuve-lès-Genêts est constituée d'un village et de 4 hameaux de plus de 5 habitations.

Le village de Villeneuve-lès-Genêts est implanté à flanc de coteau, et bordé sur sa partie ouest par le ru de l'Agréau. La rive Ouest du cours d'eau est une zone humide en partie concernée par l'aléa inondation, au titre de l'atlas des zones inondables. Du fait de ces contraintes, le village s'est étiré naturellement depuis le noyau ancien vers le nord et le sud, le long de la RD18. Récemment, la trame urbaine de ce village-rue s'est néanmoins épaissie vers l'ouest, du fait de la création d'un lotissement, dont certains lots ne sont pas construits à ce jour.

Depuis les entrées de ville Est et Ouest, le village offre une silhouette urbaine de qualité, confortée par la présence de jardins en arrière de parcelle. Afin de préserver ses qualités paysagères, et éviter la création de seconds rideaux, les élus ont choisi d'intégrer les franges non bâties du village à la zone UJ. Cela concerne également tous les fonds de jardins en bordure de l'Agréau situés en zone humide. Ainsi, les ripisylves du cours d'eau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et le chemin existant a été protégé au titre de l'article L.151-38 du code de l'urbanisme.

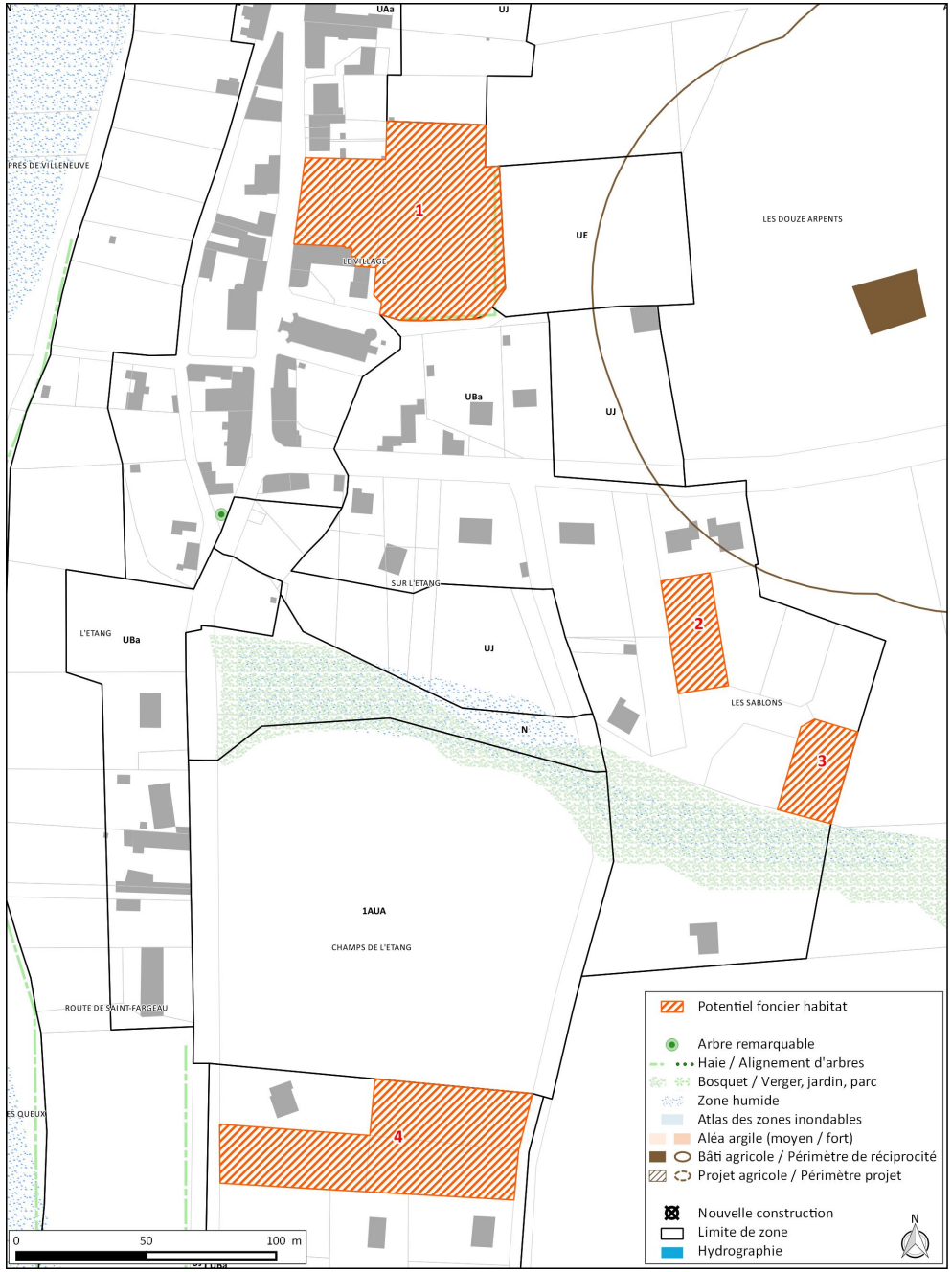
Le projet de développement résidentiel défini par la municipalité priorise le remplissage des dents creuses situées entre l'église et le cimetière, dans le lotissement du Champ de l'Etang, ainsi que dans les hameaux de la Motte-Petit-Pas et des Clouries en complément, et dans l'optique de restructurer l'enveloppe urbaine. Une zone 1AUA a ainsi été délimitée entre le village historique et le quartier résidentiel du Champ de l'Etang. Son urbanisation est encadrée par l'OAP « Champs de l'Etang ». Le bosquet au nord de la zone a été intégré à la zone naturelle (N) et a été protégé au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Il est ciblé dans l'OAP comme espace de loisirs, support de la mobilité douce vers le bourg.

Enfin, de manière à ne pas entraver les activités de l'exploitation agricole située à l'est du cimetière, le tènement couvert par le périmètre de réciprocité agricole a été intégré à la zone UJ. Pour limiter le mitage urbain et la diffusion de l'habitat en entrée de ville, des zones UC ont été délimitées (nouvelles constructions interdites). Sur la rive ouest de l'Agréau, un tènement en partie en zone humide a été ciblé en zone UC, afin d'éviter une densification susceptible d'imperméabiliser la rive de manière trop importante.


VILLENEUVE-LES-GENÊTS : Projet d'aménagement et de développement durables
Anticiper les besoins de développement des exploitations agricoles
Limiter le mitage urbain et préserver la qualité paysagère de l'entrée de ville Nord
Revaloriser et maintenir l'activité touristique du moulin
Préserver la couronne végétale en arrière de parcelle, créant une silhouette villageoise de qualité
Conforter la centralité de l'église par une densification des arrières
Poursuivre le remplissage du lotissement
Préserver la trame de jardin située au contact de l'Agréau
Opérer une greffe urbaine entre le village historique et le quartier pavillonnaire situé au Sud
Stopper l'étirement du village
Maintenir la zone de loisirs existante
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer, support de la trame verte
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère et environnementale
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Lotissement viabilisé
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
URBICAND
N
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Secteur «Bourg»

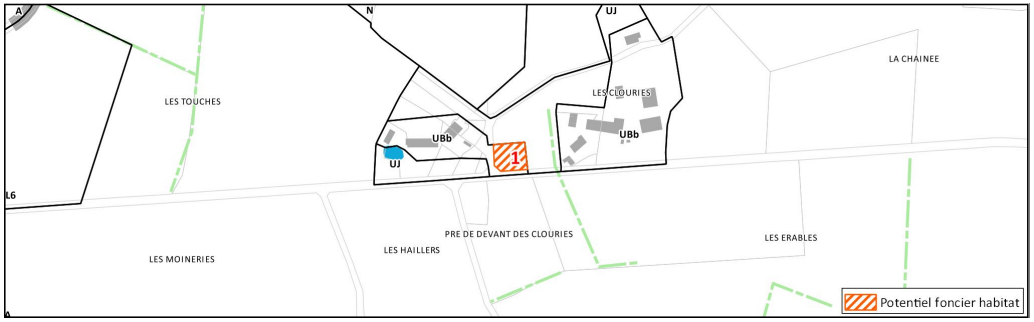


L'îlot n°1 est un fond de jardin se greffant à la centralité urbaine du village, encadrée par la rue principale et la rue de l'égalité. L'îlot est en situation de dent creuse, bordé à l'est par le cimetière et au sud par le tissu pavillonnaire. Un mur protégé au titre de l'article 151-19 du Code de l'Urbanisme sépare l'îlot de la rue principale. Si de nouvelles ouvertures doivent être percées pour permettre l'accès depuis la rue principale, celles-ci seront limitées et mutualisées en cas de constructions sur des parcelles contiguës. De même, une haie qui borde le cimetière est protégée au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

Les îlots n°2 et 3 sont des lots viabilisés non bâtis appartenant aux lotissements du Champ de l'Etang et des Sablons. Le lot 4 est un jardin privé représentant un potentiel de densification aur regard de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUA.

L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter des extensions de réseaux.

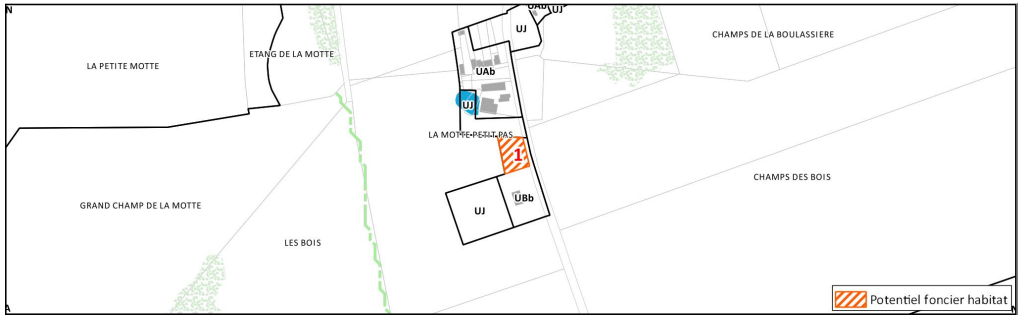
Secteur «Les Clouries»



L'îlot concerné se situe au sein du hameau Les Clouries, bordant la D217. Il s'agit d'un espace vert résiduel sans fonction agricole ni sensibilité écologique particulière. En revanche, la parcelle contigüe est traversée par une haie bocagère protégée au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme du fait de l'intérêt qu'elle représente en tant que corridor écologique, et a été intégrée à la zone UJ.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par le réseau d'eau potable et un assainissement autonome devrait être mis en place.

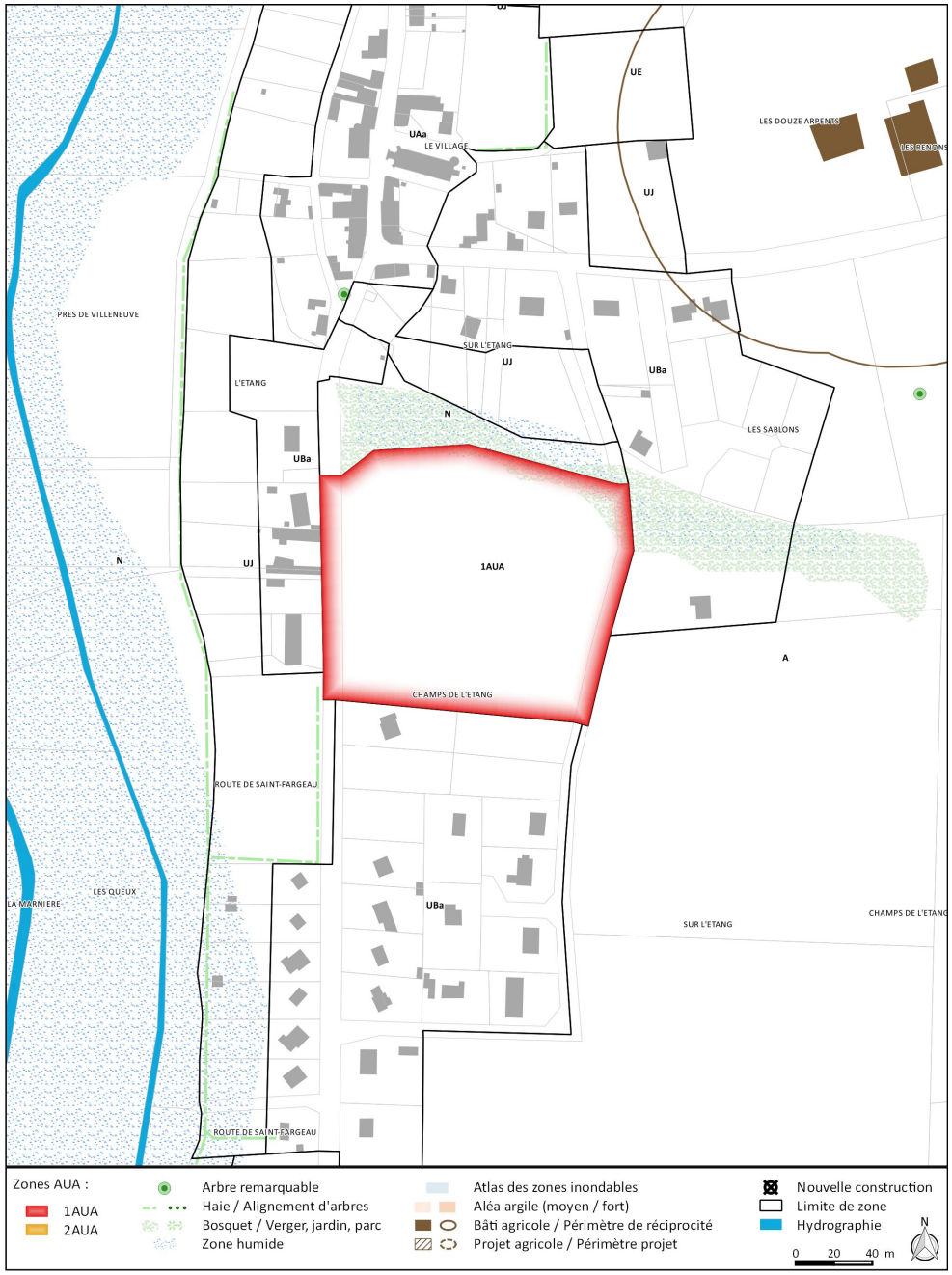
Secteur «La Motte Petit Pas»



Un potentiel en densification se situe au sein du hameau de la Motte Petit Pas. Le hameau se caractérise par la présence de plusieurs jardins potagers conférant une certaine qualité paysagère au hameau. Ces espaces jardinés ont été intégrés à la zone UJ. L'îlot n°1 se situe sur une prairie de fauche. Le tènement concerné se situe néanmoins en situation de dent creuse, entre deux habitations.

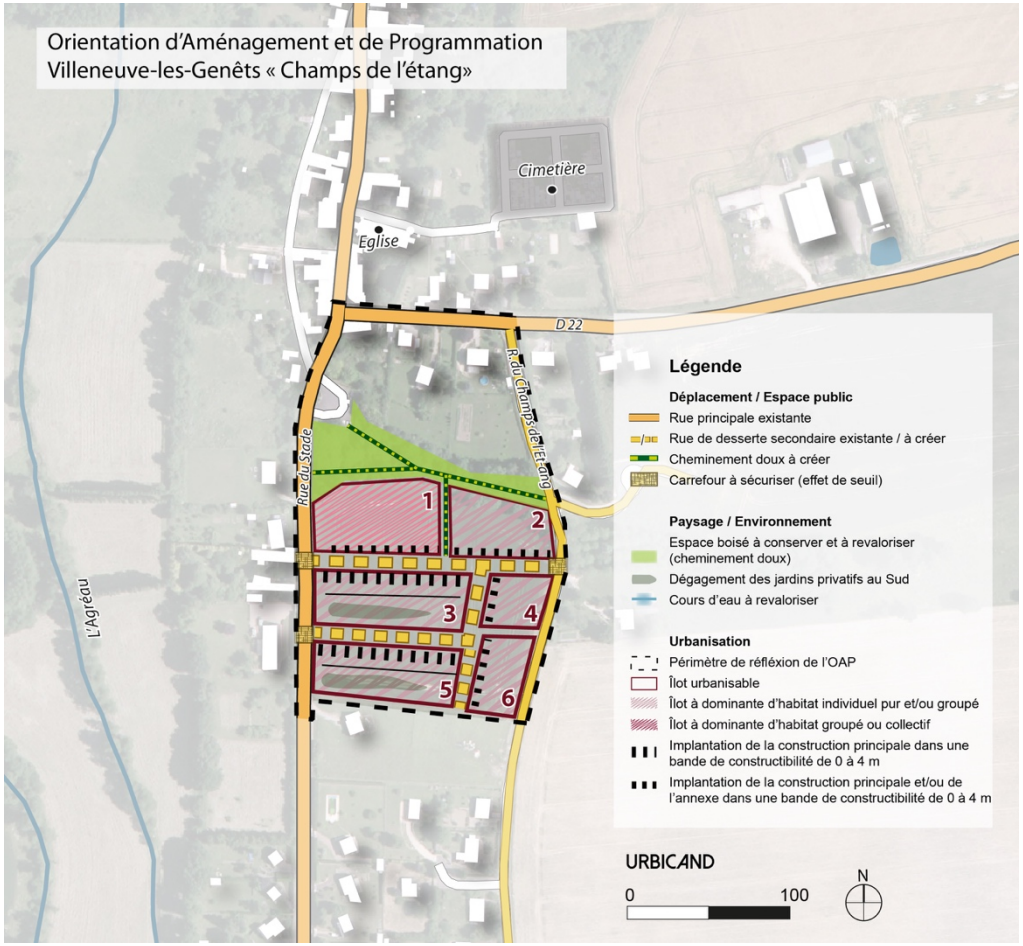
L'ensemble de ces parcelles est desservi par le réseau d'eau potable et un assainissement autonome devrait être mis en place.

Zone d'extension 1AUA « Champs de l'Etang »



La zone d'extension urbaine « Champs de l'Etang », d'une superficie de 1,9 ha, est une parcelle cultivée (blé) située au Sud du village dans le prolongement du tissu résidentiel existant. Elle est desservie par la rue du Stade à ouest, et par la rue du Champs de l'Etang, à l'est. Au nord, le tènement est longé par une zone boisée au caractère humide, protégée au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

L'urbanisation de la zone est encadrée par une OAP, qui permettra de reconnecter le lotissement du Champs de l'Etang situé au sud du village au centre historique, et de reconnecter la trame urbaine entre la rue des Genêts et la rue du Champ de l'Etang. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter des extensions de réseaux.



L'OAP « Champs de l'Etang » s'inscrit ainsi dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier d' «adaptation de l'offre de logements aux besoins multiples et aux revenus » et enfin de « revitaliser les cœurs de village et leurs continuités bâties ».

Bilan

6 tènements ont été identifiés sur la commune de Villeneuve-lès-Genêts au sein de l'enveloppe urbaine, soit une superficie de 1,17 hectares mobilisables.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA « Champs de l'Etang ». Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), entre 23 et 29 logements sont attendus, parmi les 31 logements définis pour la commune au PADD. Les autres logements seront produits spontanément au sein de l'enveloppe urbaine (densification).

Synthèse

- 1AUA « Champs de l'Etang » : 2,02 ha, soit 71 à 87 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 1,17 ha, soit 14 logements attendus :

A l'échelle de la commune de Villeneuve-lès-Genêts, 37 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

5.24. *Villiers-Saint-Benoit*

Rappel des objectifs de développement fixés par la commune en phase PADD

La commune de Villiers-Saint-Benoit est constituée d'un village et de 4 hameaux de plus de 5 habitations.

Le village de Villiers-Saint-Benoit est implanté à flanc de coteau, de part et d'autre de l'Ouanne. Le cours d'eau s'accompagne de terrains humides et de ripisylves, participant à la qualité paysagère de la silhouette du village, notamment depuis l'entrée de ville sud-ouest. Compt tenu des contraintes topographiques et environnementales (zones humides, coteau), les développements récents de la tâche urbaine ont été effectués en entrée ouest du village et sur l'autre rive de l'Ouanne, au sud.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols susceptibles d'accroitre le risque de ruissellement des eaux pluviales, la municipalité a choisi de stopper le développement urbain du village sur le coteau. Ainsi, les dernières parcelles inscrites en zone urbaine au PLUi du Toucycois, situées en bordure de la route de Sommecaise, ont été reclassées en zone UJ. Les secteurs urbains isolés sur le coteau ont également été classés en zone UC, afin d'y empêcher la construction de nouvelles habitations. Dans le même objectif, les haies et bosquets freinant les ruissellements et l'érosion du coteau ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

Dans la vallée de l'Ouanne, les terrains situés en zone humide et concernés par le risque inondation ont été reclassés en zone UC. La frange sud du village historique a été conservée en zone UJ afin d'empêcher une trop grande imperméabilisation des sols. Les ripisylves et bosquets ont été protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

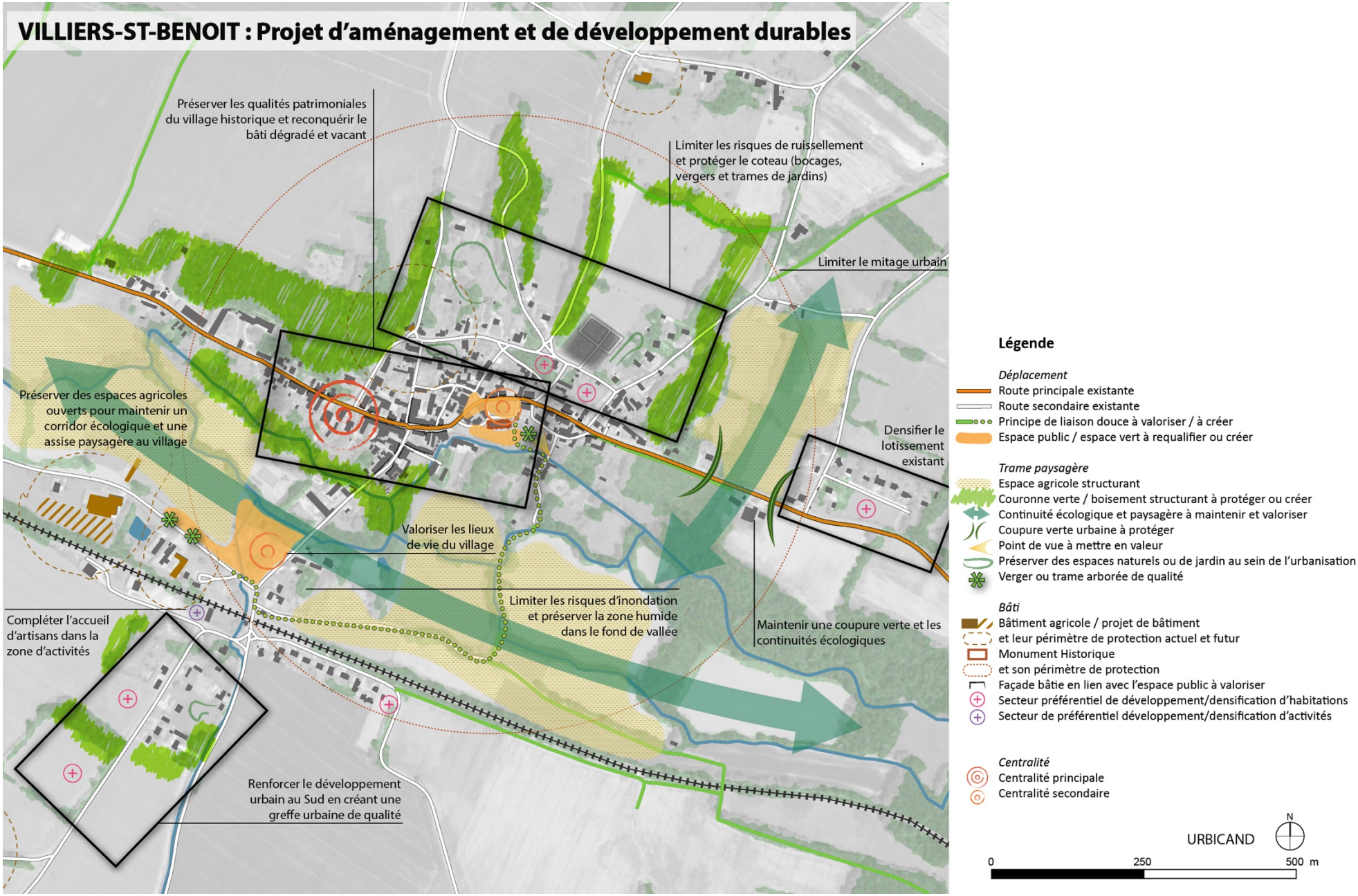
Une zone agricole sensible a été délimitée entre le village et le lotissement de la Belle Idée afin de fixer une limite d'urbanisation, et préserver le corridor écologique existant entre la vallée et le réseau de haies et les bosquets plus au nord.

En matière de préservation du paysage, la municipalité a choisi de conserver la zone agricole paysagère (AP) du PLUi du Toucycois située à l'ouest du bourg. L'entrée sud-ouest du village a été également protégée par le biais d'un cône de vue au titre l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

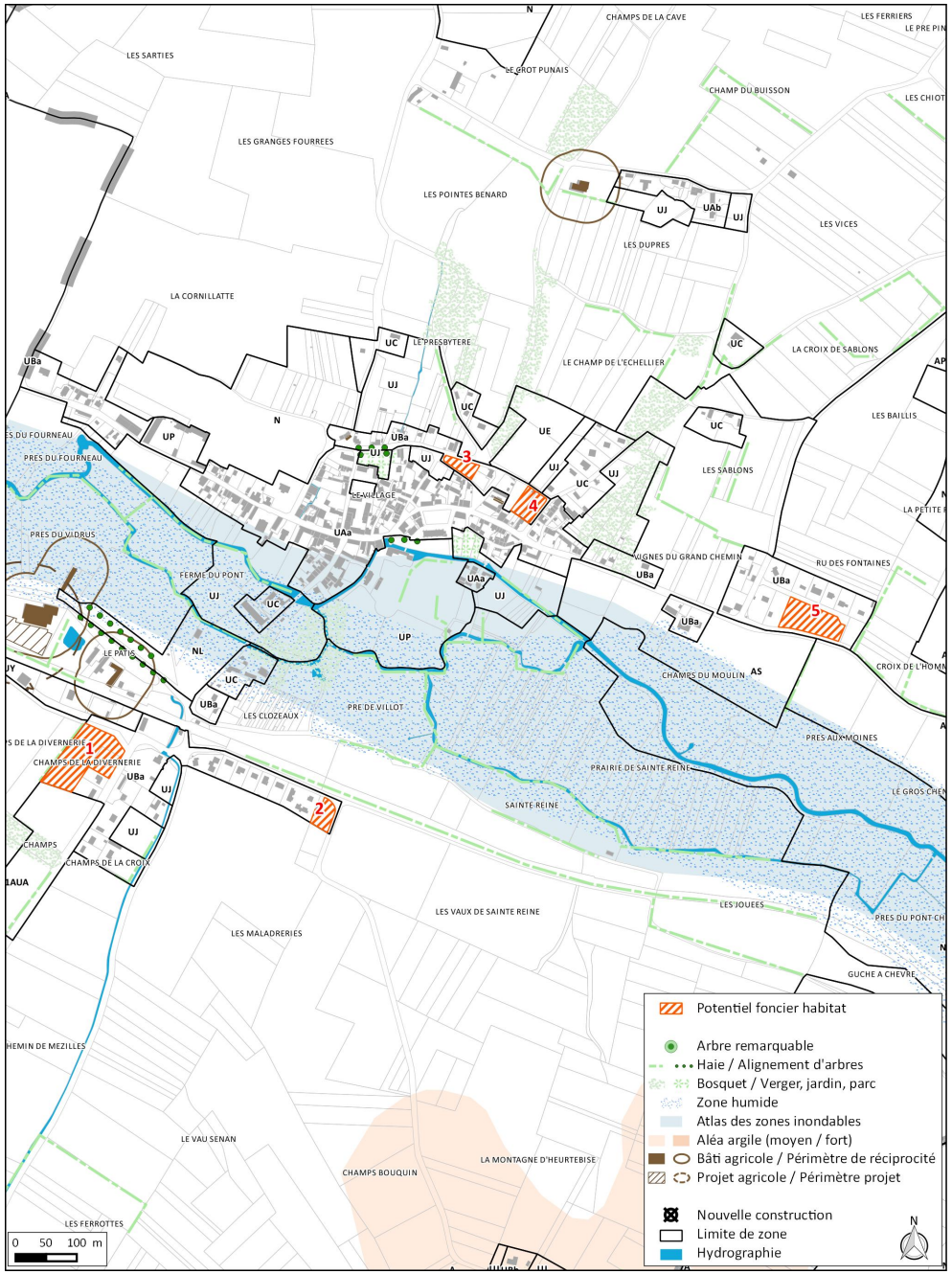
Du fait de possibilités de développement limitées dans le village, tant en extension qu'en densification (tissu urbain historique très dense), le projet résidentiel de la municipalité s'est orienté naturellement au sud, avec une zone d'extension et une zone urbaine (secteur de la Dévernerie) déjà pré ciblées au PLUi du Toucycois. Les zones d'extension sur le secteur de la Dévernerie ont été conservées, et réunies en une seule zone 1AUA. La surface d'origine a néanmoins été réduite, en raison de la réduction de l'enveloppe foncière attribuée à la commune dans le cadre du PADD. L'urbanisation de la 1AUA est encadrée par l'OAP « La Dévernerie », dont les principes d'aménagement ont été retravaillés par les élus pour recomposer le tissu bâti et le maillage viaire du secteur. Dans la même logique, la constructibilité des terrains situés au nord de la zone 1AUA a été maintenue, mais est désormais encadrée par la même OAP. Pour préserver les qualités paysagères de l'entrée de ville et limiter l'impact du développement urbain, les terrains situés le long de la route de Sommecaise ont été classés en zone UJ et A.

Le reste du développement résidentiel sur la commune a été ciblé dans les dents creuses identifiées dans les hameaux de la Villote et des Bergers.

En matière de développement économique, une dent creuse a été recensée dans la zone d'activités communale et permettra l'accueil de nouvelles entreprises.


VILLIERS-ST-BENOIT : Projet d'aménagement et de développement durables
Préserver les qualités patrimoniales du village historique et reconquérir le bâti dégradé et vacant
Limiter les risques de ruissellement et protéger le coteau (bocages, vergers et trames de jardins)
Limiter le mitage urbain
Préserver des espaces agricoles ouverts pour maintenir un corridor écologique et une assise paysagère au village
Densifier le lotissement existant
Valoriser les lieux de vie du village
Limiter les risques d'inondation et préserver la zone humide dans le fond de vallée
Maintenir une coupure verte et les continuités écologiques
Compléter l'accueil d'artisans dans la zone d'activités
Renforcer le développement urbain au Sud en créant une greffe urbaine de qualité
Légende
Déplacement
Route principale existante
Route secondaire existante
Principe de liaison douce à valoriser / à créer
Espace public / espace vert à requalifier ou créer
Trame paysagère
Espace agricole structurant
Couronne verte / boisement structurant à protéger ou créer
Continuité écologique et paysagère à maintenir et valoriser
Coupure verte urbaine à protéger
Point de vue à mettre en valeur
Préserver des espaces naturels ou de jardin au sein de l'urbanisation
Verger ou trame arborée de qualité
Bâti
Bâtiment agricole / projet de bâtiment
et leur périmètre de protection actuel et futur
Monument Historique
et son périmètre de protection
Façade bâtie en lien avec l'espace public à valoriser
Secteur préférentiel de développement/densification d'habitations
Secteur de préférentiel développement/densification d'activités
Centralité
Centralité principale
Centralité secondaire
N
URBICAND
0
250
500 m

Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine



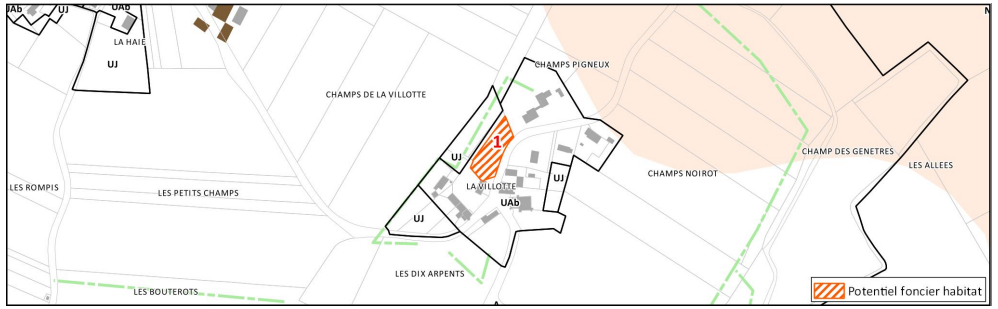
Secteur «Bourg»

Les îlots n°3 et 4 sont des fonds de jardins accessibles par la route densifiables par la rue des Fosses. L'îlot n°5 est une dent creuse située au sein du lotissement de la Belle Idée. La parcelle correspond à des lots viabilisés, et est accessible par la voie de desserte interne du quartier.

Les îlots n°1 et 2 se situent sur l'autre rive de l'Ouanne, en extension du quartier de la Dévernerie. L'îlot n° 2 est une parcelle lotie Sainte-Reine, enclavé entre la dernière habitation du quartier et sa voie desserte. L'îlot n°1 s'insère en continuité de la trame pavillonnaire déjà constituée. Son urbanisation est encadrée par l'OAP « La Dévernerie », au même titre que les deux zones 1AUA situées plus au sud, afin de recomposer le tissu bâti et le maillage viaire.

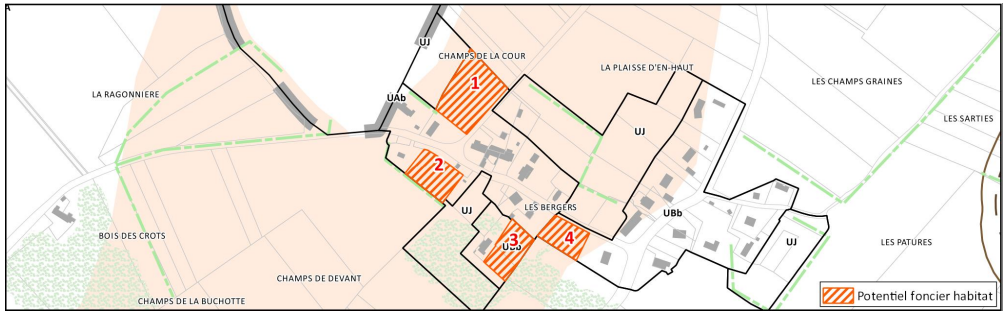
L'ensemble de ces parcelles sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Secteur « La Villote »



Le tènement retenu dans le hameau de la Villote est un fond de jardin sans sensibilité écologique particulière, situé en bordure de la D22 desservant le hameau. Le tènement est desservi par le réseau d'eau potable et un assainissement autonome devrait être mis en place.

Secteur « Les Bergers »

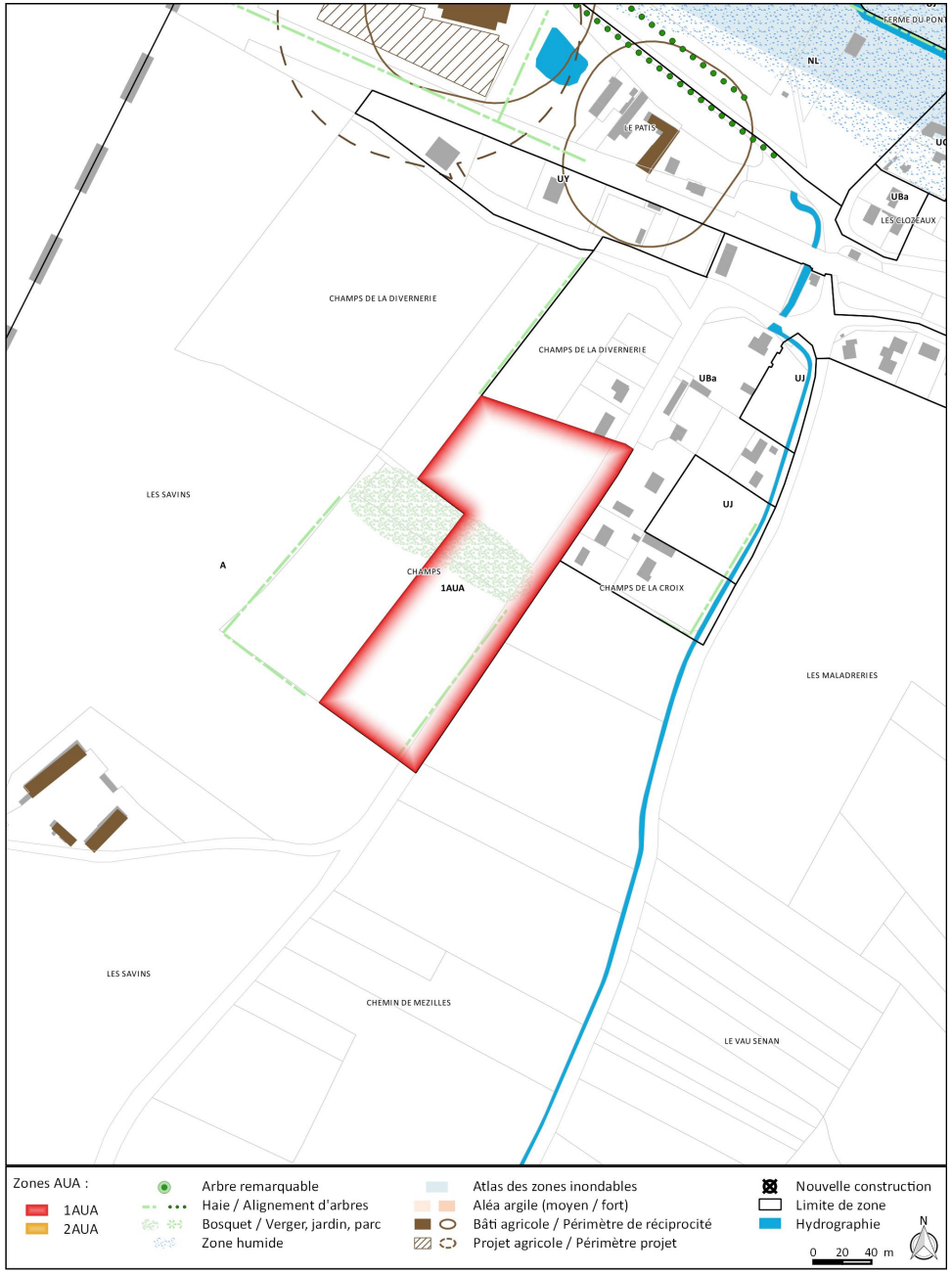


Les îlots n°2, 3 et 4 sont des fonds de jardin ou des espaces verts résiduels, sans sensibilité écologique particulière. L'îlot n°1 se situe sur une friche agricole, sans intérêt écologique particulier.

Tous les îlots sont concernés par un aléa moyen retrait-gonflement des argiles (PPRN) mais ont été maintenus urbanisables car le règlement du PLUi intègre des dispositions particulières pour limiter le risque.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par le réseau d'eau potable et un assainissement autonome devrait être mis en place.

Zone d'extension 1AUA « La Dévenerie »



La zone d'extension urbaine est située au Sud de la commune dans le faubourg de la Dévernerie, en bordure de la départementale D132. Le tènement est un terrain de culture (orge) d'une superficie de 2,25 ha, scindé en deux par un bosquet protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif, mais pourrait nécessiter une extension du réseau.

La zone avait déjà été identifiée dans le PLUi (PLUi du Toucycois) en tant que zone 1AU. Sa superficie a néanmoins été réduite du fait d'un recalibrage nécessaire des zones d'extensions de la commune vis-à-vis du PADD.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « La Dévenerie » qui permet de restructurer la trame bâtie du faubourg autour d'une desserte viaire cohérente, tout en maintenant la trame bocagère caractérisant le site. Pour cette raison, le périmètre d'OAP intègre un tènement de 0,54 ha en zone UAb à la réflexion sur l'avenir du secteur. Au total, le périmètre d'OAP couvre une superficie totale de 2,79 ha, mobilisable pour du logement.

La trame verte et paysagère est largement prise en compte par des principes d'aménagements adaptés clairement définis dans l'OAP : préservation de la trame bocagère existante, plantation d'une haie arbustive en limite nord, dégagement des jardins le long de la RD 132.

Bilan

10 tènements ont été identifiés sur la commune de Villiers-Saint-Benoit au sein de l'enveloppe urbaine (hors OAP La Dévernerie), soit une superficie de 1,96 hectares mobilisable.

Un secteur d'urbanisation en extension a également été défini. Il s'agit de la zone 1AUA « La Dévernerie ». Dans le respect des densités urbaines fixées par le SCOT (12 à 15 logements à l'hectare), l'OAP encadre la constructibilité de 34 à 42 logements parmi les 50 logements définis pour la commune au PADD

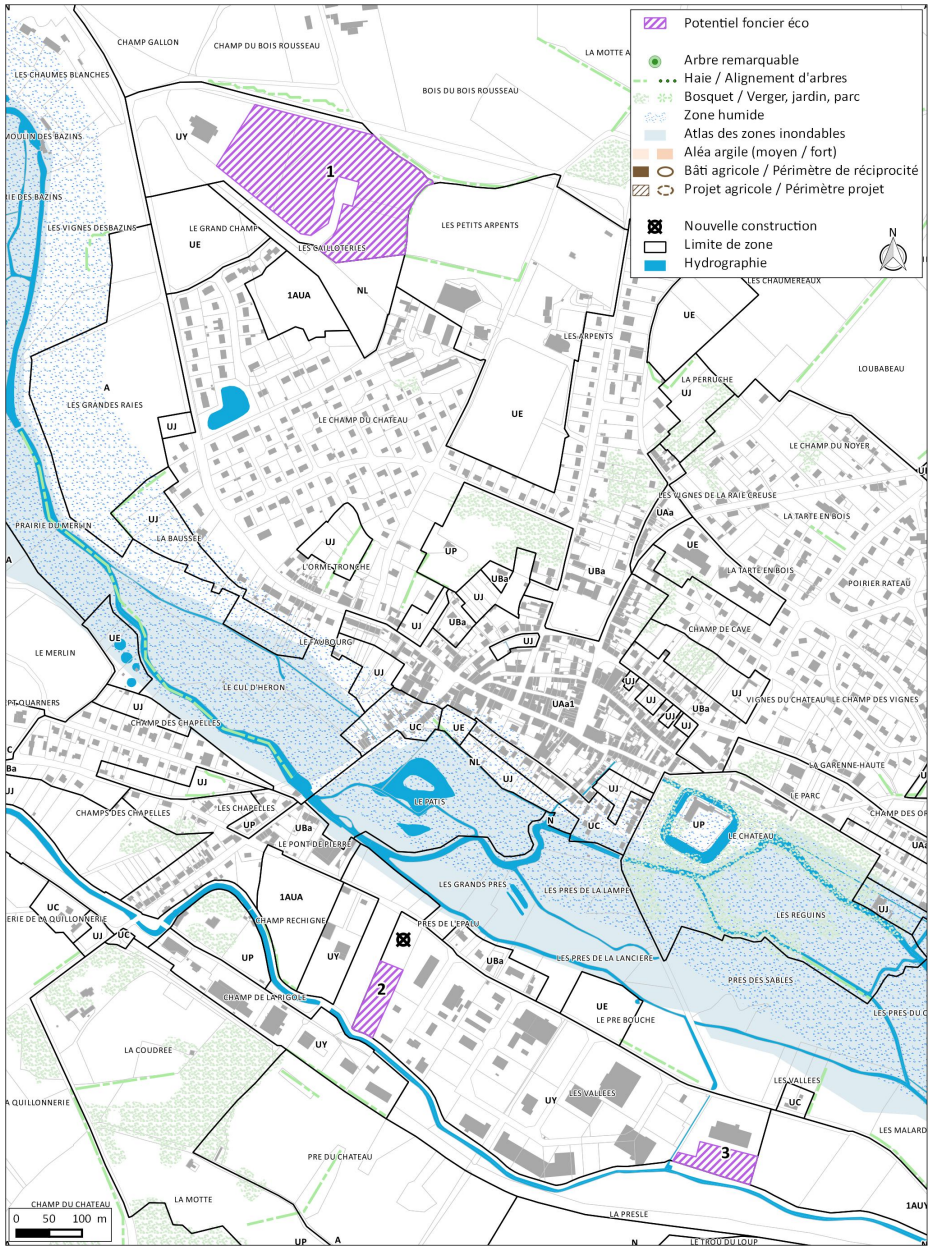
Synthèse

- OAP « La Dévernerie» : 2,79 ha, soit 33 à 42 logements attendus,
- Enveloppe urbaine : 1,96 ha, soit X logements attendus :
    - 0,42 ha en lotissement aménagé non rempli, et 4 logements attendus ;
    - 1,54 ha dans les dents creuses, soit 12 logements attendus avec la densité du SCoT (12 log/ha).

A l'échelle de la commune de Villers-Saint-Benoit, 62 logements sont attendus à minima à l'horizon 2035.

6. Justification des choix de développement économique par commune

6.1. Bléneau



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Zone d'activités « Les Grands Champs »

La zone industrielle des Champs Gilbarts est considérée à l'échelle du secteur Coeur de Puisaye comme une zone économique d'intérêt communautaire (niveau 1), pour ses fonctions d'industrie et d'artisanat. Ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, la zone est déjà aménagée mais seul un lot est construit à ce jour. La construction du reste des lots disponibles est un objectif jugé comme prioritaire pour les élus de la commune.

Le tènement n°1 est donc un terrain viabilisé libre, situé au sein de la zone d'activité économique existante. L'îlot est actuellement occupé par une prairie sur une superficie de 4,8 ha, sans sensibilité écologique particulière.

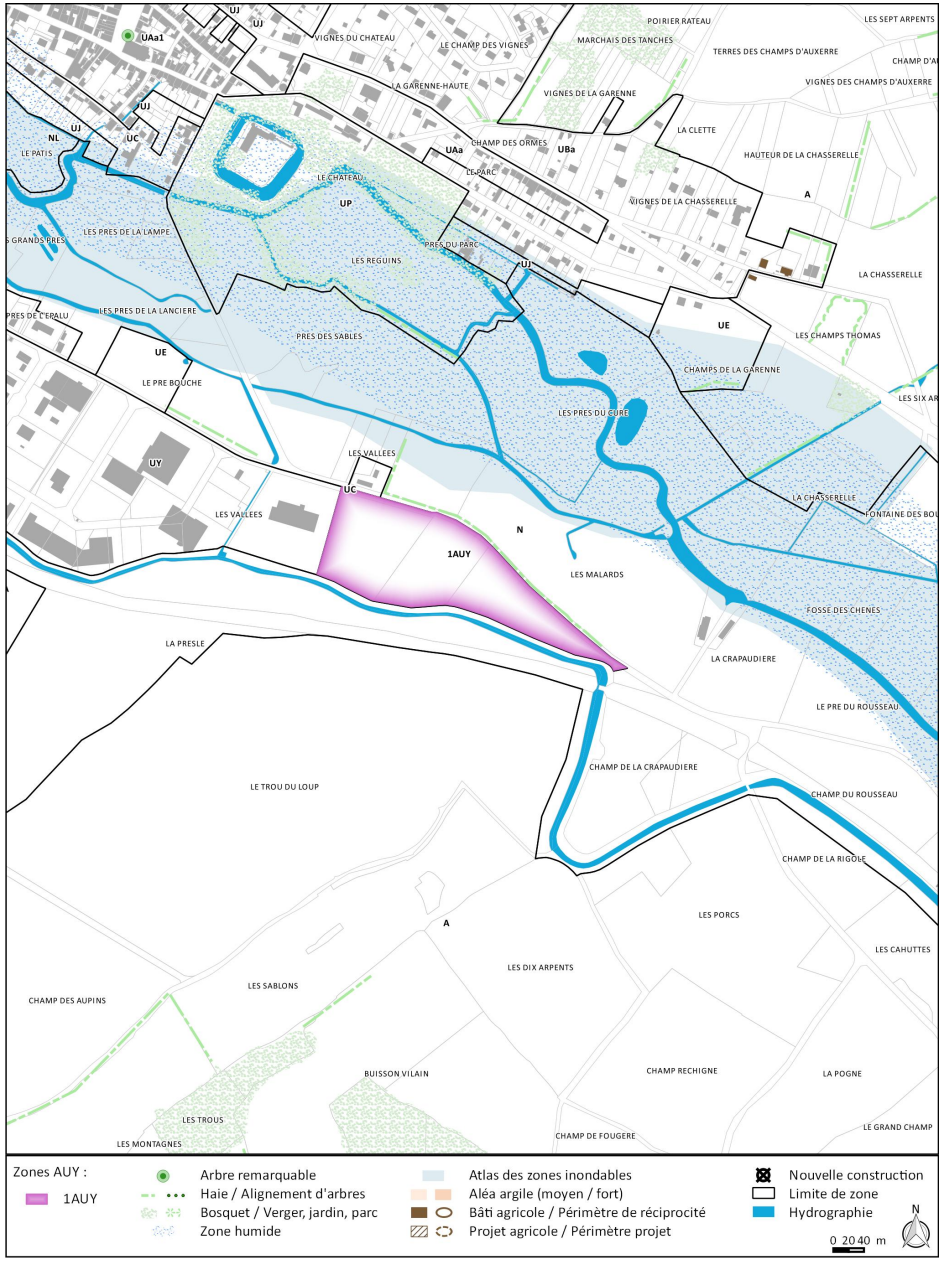
Zone d'activités « Les Vallées"

L'îlot n°2 est une dent creuse située au sein de la zone d'activité économique des Vallées, et desservie par la route des Vallées au nord, et bordée par la rigole de Saint-Privé au Sud. L'îlot est actuellement occupé par une prairie sur une superficie de 0,4 ha, viabilisable et sans sensibilité écologique particulière. La parcelle attenante, agglomérée à la zone UL, sera aménagée en tant que parking relais. L'îlot n°3 est un espace vert résiduel de 0,5 ha situé sur l'unité foncière de la société « RLD », raccordé eu réseau de desserte interne à la zone économique.

L'ensemble de la zone dispose de réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité mais nécessiterait des extensions pour être desservi.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Bléneau représentent un potentiel foncier de 5,7 ha à destination économique.

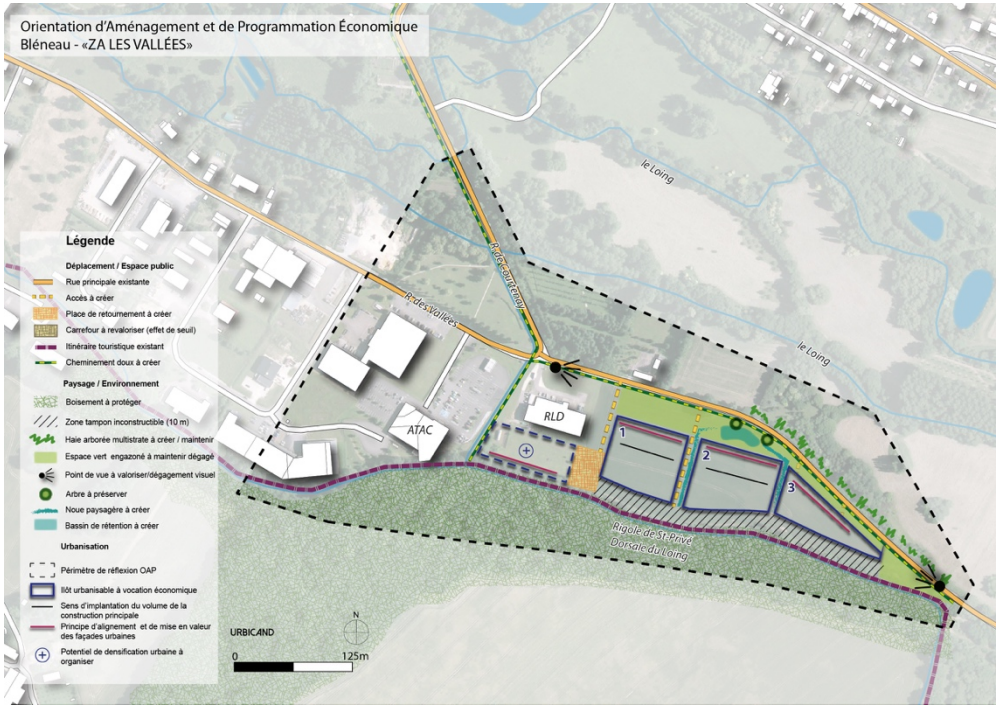
Zone d'extension 1AUY « ZI Les Vallées »



La zone industrielle des Vallées à Bléneau est identifiée à l'échelle de du territoire Cœur de Puisaye comme stratégique pour des implantations dédiées à la petite industrie. Le PADD prévoie son développement, modéré, sur du foncier viabilisé ou viabilisable.

La zone d'extension urbaine 1 AUY, d'une superficie de 3,4 ha, doit accueillir des activités économiques. Il s'agit actuellement d'une clairière cultivée (blé) localisée dans le prolongement du parc d'activités des Vallées, enclavée entre la vallée du Loing, au nord, et un boisement longeant la rigole de Saint-Privé, au Sud. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais nécessiterait une extension.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZI Les Vallées » qui permet d'assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs dépendances et d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans le fonctionnement global de la zone. L'OAP intègre également les éléments à valeur écologique (haies, cours d'eau).



L'OAP « Les Vallées » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « poursuivre

la dynamique industrielle et artisanale locale », d' « accompagner ces aménagements [touristiques] par une offre de liaisons douces lisibles et connectée » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le paysage ».

Les principes d'aménagement du secteur « Les Vallées » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

- Poursuivre le développement du parc d'activités,
- Dans la continuité de l'existant, assurer l'intégration paysagère des nouvelles constructions et de leurs dépendances (parkings, zones de stockage, etc.),
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans le fonctionnement global de la zone,
- Valoriser les qualités paysagères du site (ambiance de clairière forestière).

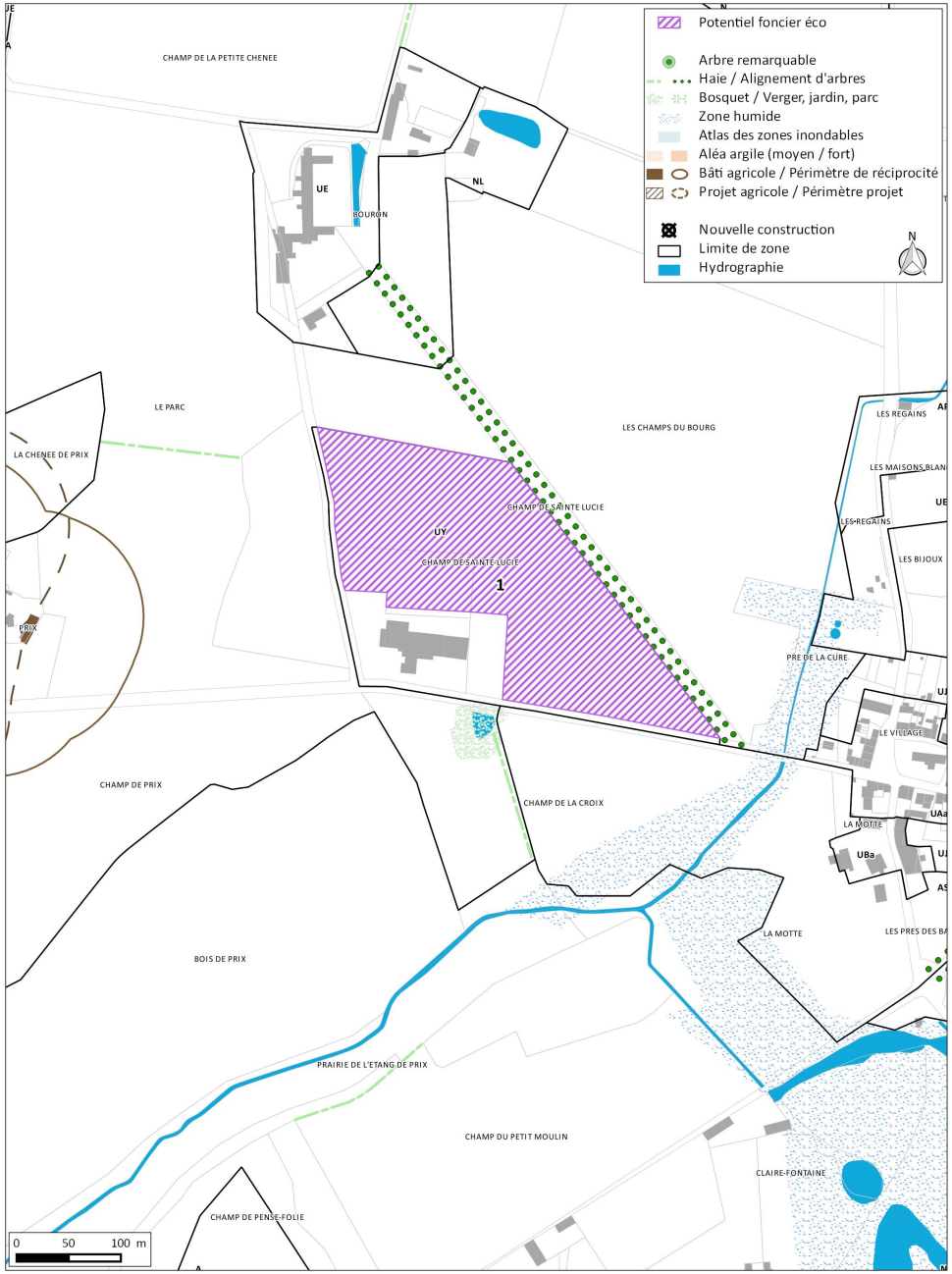
Le périmètre d'OAP porte sur un secteur d'une superficie de 14,7 ha (périmètre de l'OAP) situé dans le prolongement du parc d'activité des Vallées. La grande superficie du périmètre s'explique par la prise en compte de ses abords, et en particulier la vallée du Loing au Nord et le passage de l'itinéraire touristique de la Vallée du Loing le long de la rigole de Saint-Privé au Sud. La parcelle en extension à vocation économique (1AUY) couvre une superficie de 3,45 ha, mobilisable pour le développement de nouvelles activités industrielles et artisanales.

La sensibilité paysagère et environnementale du site a motivé la production d'une OAP pour le secteur. La trame verte et paysagère est ainsi prise en compte par des principes d'aménagements définis dans l'OAP : création d'une bande de recul paysagère en bordure de la rigole, traitement architectural des façades perceptibles depuis la rue des Vallées, préservation d'une haie au Nord de la rue des Vallées, gestion des eaux pluviales par la création d'un système de noues connecté à un bassin de rétention paysager, protection de deux cônes de vues en bordure de la rue des Vallées.

Le secteur étant également concerné par une OAP paysagère, les principes fixés par l'OAP « Les Vallées » sont prééminents par rapport à ceux fixés par l'OAP « Traversée de Bléneau ».

3 îlots urbains seront aménagés et accueilleront des activités industrielles et/ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés. Par ailleurs, une dent creuse située sur le tènement de l'entreprise RLD pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement spontanée et accueillir un bâtiment d'activité.

6.2. Champcevrais



Potentiel de densification urbaine

Le PLUi anticipe les besoins de développement de l'entreprise S.N.B.A sur la commune de Champcevrais.

En phase de redéploiement, l'établissement anticipe des besoins futurs, à l'est à l'ouest en continuité du bâtiment, sur des terrains viabilisés par la commune de Champcevrais, représentant un potentiel de 5 ha.

L'ensemble de la zone dispose de réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité mais nécessiterait des extensions pour être desservi.

6.3. Champignelles

Potentiel de densification urbaine

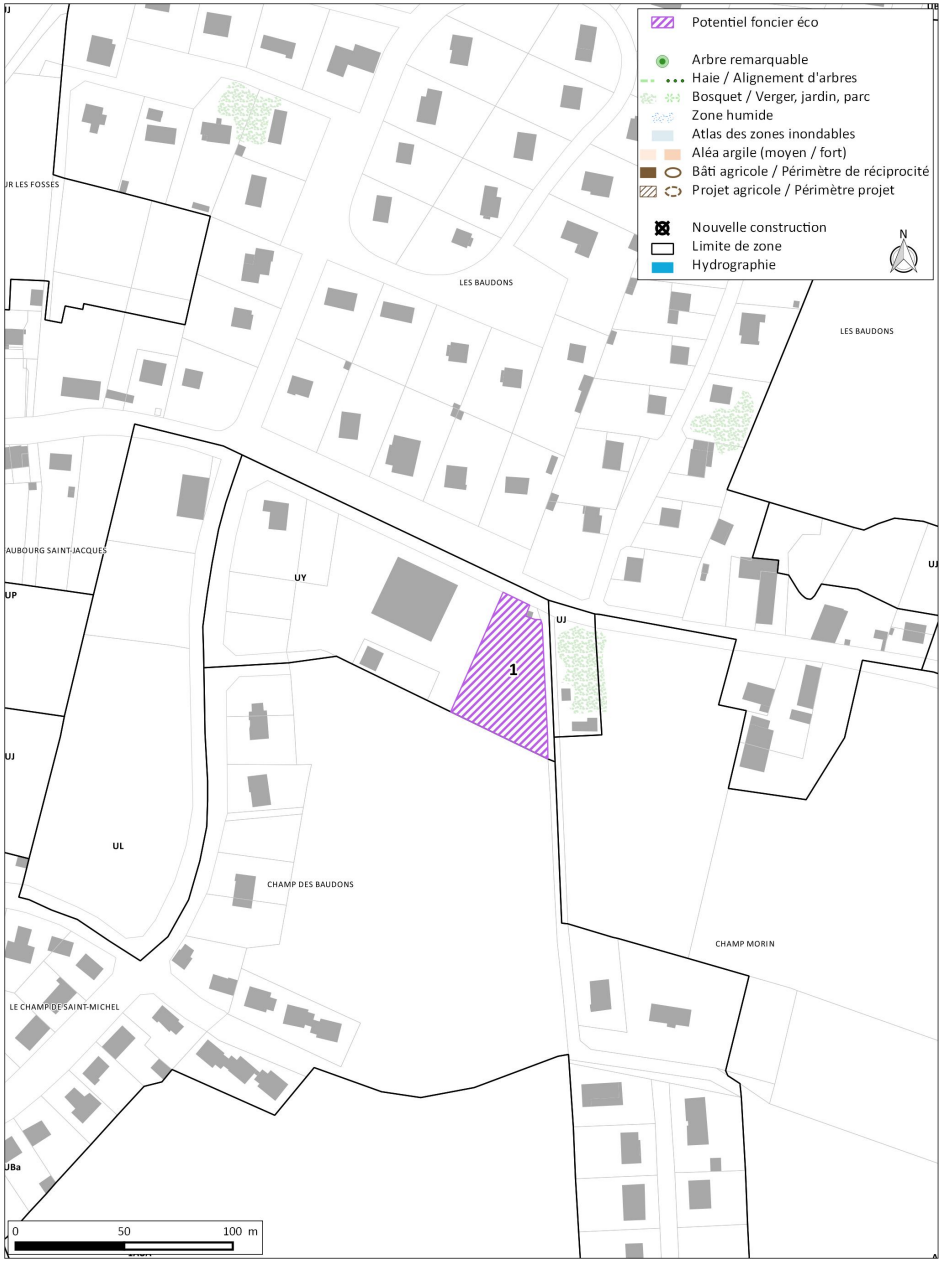
Zone d'activité de « La Rouletterie »

Le développement de la zone d'activités économiques de la Rouletterie à Champignelles correspond à la mobilisation du foncier aménagé, sans extension nouvelle. Ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, la zone est déjà aménagée mais seuls deux lots sont construits à ce jour.

La construction du reste des lots aménagés est un objectif prioritaire pour les élus de la commune. Il s'agit des tènements n°1, 2, 3 et 4, occupés par des cultures de blé sur une superficie de 4,2 ha, sans sensibilité écologique particulière, hormis la présence d'un bosquet protégé au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanise en bordure de l'îlot n°2.

L'ensemble de la zone dispose de réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif à proximité mais pourrait nécessiter des extensions pour être desservi.

Secteur « Baudons-Saint-Michel »



Une dent creuse à vocation économique se situe à l'entrée Est de bourg, entre le lotissement des Baudons et le lotissement Saint-Michel, en cours de remplissage.

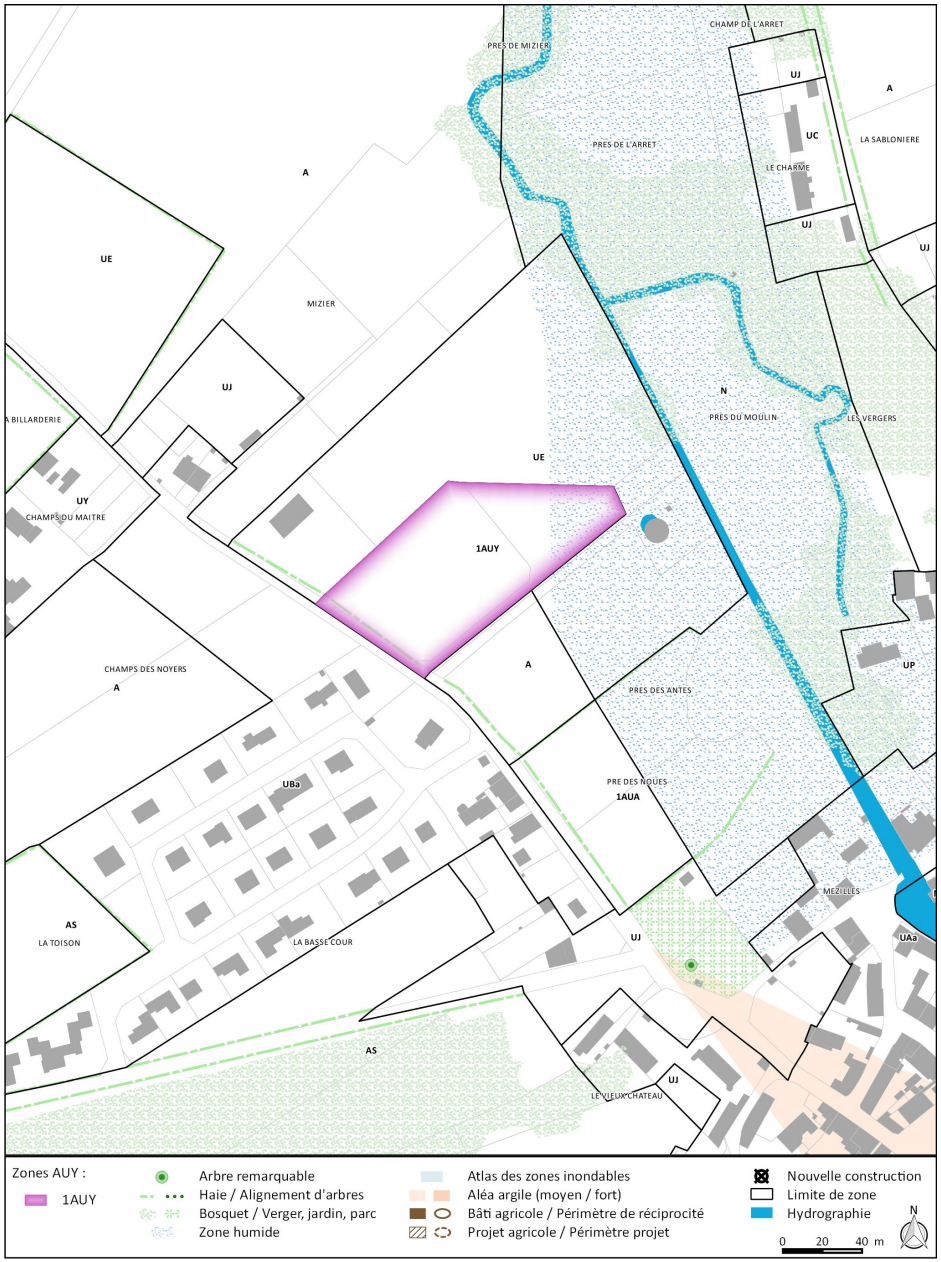
Il s'agit d'un espace vert d'une superficie de 0,23 ha, en situation d'enclave entre le bâtiment du maxi marché, la rue de la paix, et le futur lotissement au sud.

Afin de renforcer la mixité urbaine et sociale du quartier, l'OAP « Baudons-Saint-Michel » couvrant le secteur prévoit la mobilisation du tènement, pour l'accueil d'un nouveau commerce.

Le tènement est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Champignelles représentent un potentiel foncier de 4,43 ha à destination économique.

6.4. Mézilles



Potentiel d'extension urbaine

Zone d'extension 1AUY « Entrée Ouest »

Le PLUi anticipe les besoins de développement du Centre d'Aide par le Travail (CAT) sur la commune de Mézilles, pour la construction d'un bâtiment de stockage permettant l'entreposage de plaquettes forestières. Ce besoin foncier porte sur une parcelle de prairie de 8 100 m², bordée par une zone d'équipement (UE) accueillant la station d'épuration de la commune.

Son classement en zone à urbaniser répond donc principalement au besoin d'extension de l'entreprise. Néanmoins, les élus de la commune souhaitent se laisser la possibilité d'accueillir de nouvelles entreprises. Le tènement pourra donc être divisé en fonction de la taille et de la nature de l'activité de(s) entreprise(s) à accueillir.

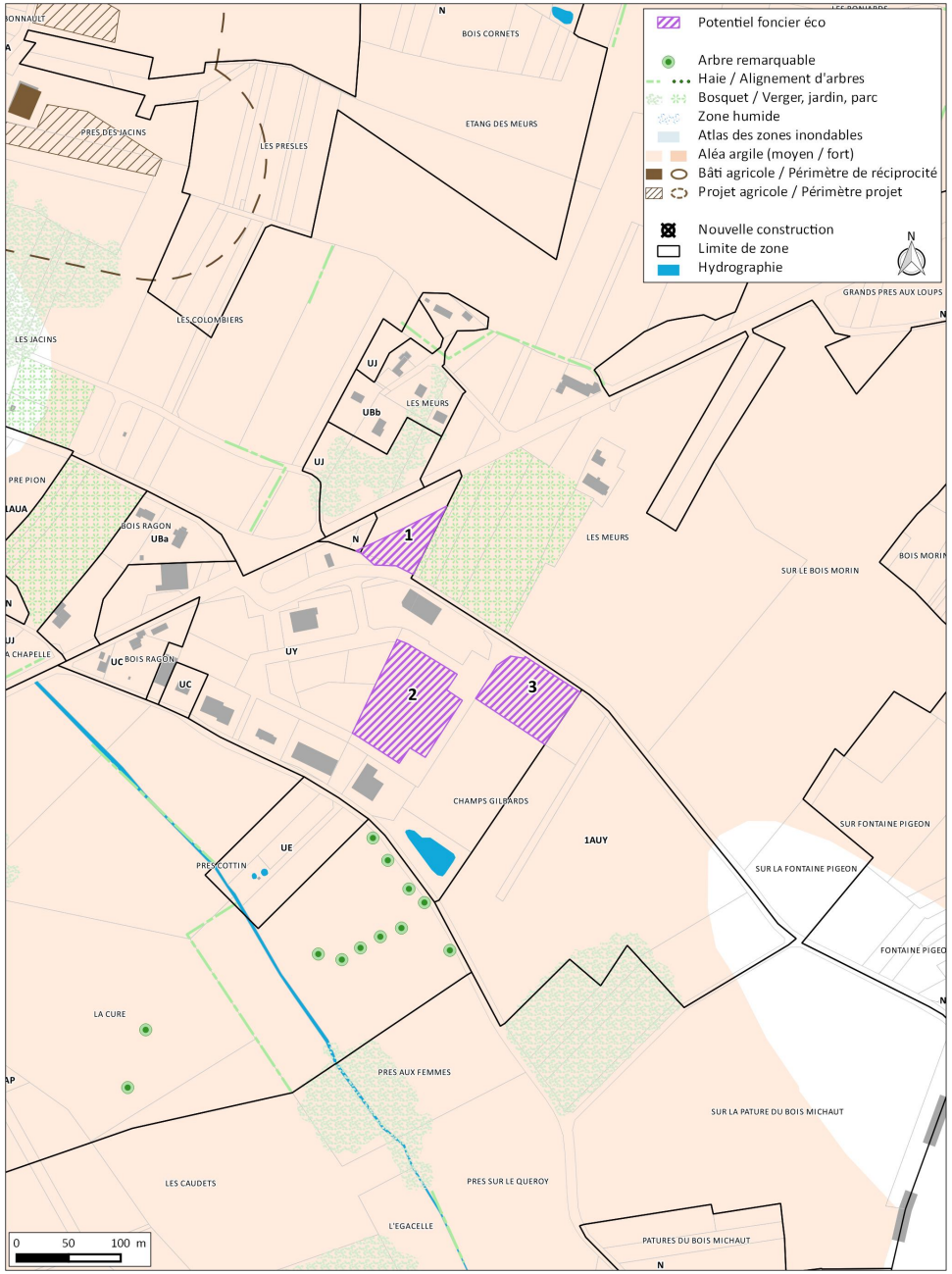
L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que zone UE à vocation d'activités économiques. Sa superficie a néanmoins été réduite du fait de l'extension récente de la station d'épuration (identifiée en UE à vocation d'équipement au règlement graphique), et du souhait de préservation d'un espace agricole tampon (A) entre la zone d'extension d'habitat (1AUA) et la future zone d'activités.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée Ouest » qui permet de desservir le secteur en sécurisant les débouchés sur la route de Tannerre par l'aménagement de carrefours successifs, tout en préservant les habitations existantes et à venir vis-à-vis de l'extension du CAT.

Bien qu'en partie sur une zone humide, cette dernière est protégée au titre de l'article L.15123 du code de l'urbanisme, assurant sa prise en compte.

6.5. Pourrain



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Zone d'activités « Les Champs Gilbarts »

Le développement de la zone d'activités économiques des Champs Gilbarts à Pourrain est identifié à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye et au PADD comme stratégique pour des implantations dédiées à l'artisanat.

Sa proximité géographique avec économiques de Toucy et Auxerre, en bordure de la RD 965, participe au dynamisme de la ZA des Champs Gilbarts. Les élus souhaitent ainsi être en capacité de répondre favorablement aux demandes reçues, en comblant prioritairement les lots aménagés et viabilisés restants, puis en ouvrant à l'urbanisation la deuxième tranche de la zone faisant l'objet d'un classement 1AUY dans le règlement graphique.

L'îlot n°1 se situe en extension de la zone d'activité existante, enclavé entre la RD 965 imposant un recul de 37,5 mètres depuis l'axe du à son statut de route à grande circulation, la RD 111 desservant le nord de la zone d'activités, et un espace de verger protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Le tènement découpé de cette manière accueillerait utilement un établissement économique supplémentaire.

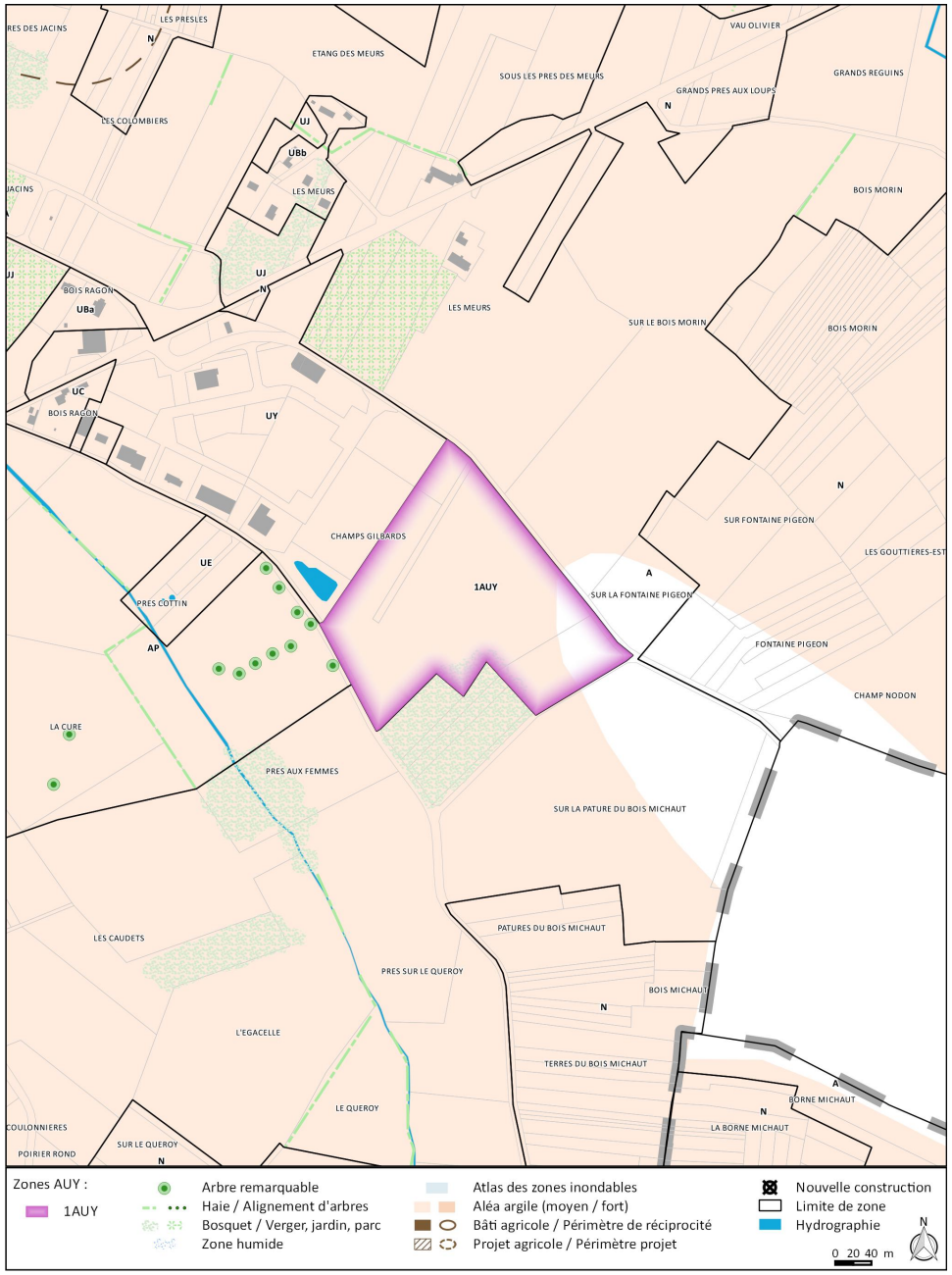
Les tènements n°2 et 3 sont des terrains viabilisés et aménagés libres, situé au sein de la zone d'activité économique existante. L'îlot n°2 est en position de dent creuse, du fait de la présence de bâtiments d'activités autour du tènement. L'îlot n°3, bien qu'aménagé, se situe au contact de l'espace agricole. Les deux tènements sont actuellement occupés par une prairie, sans sensibilité écologique particulière.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) et des dispositions particulières sont intégrées dans le règlement écrit, limitant l'exposition au risque.

L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Pourrain représentent un potentiel foncier de 1,42 ha à destination économique.

Zone d'extension 1AUY « Les Champs Gilbarts »

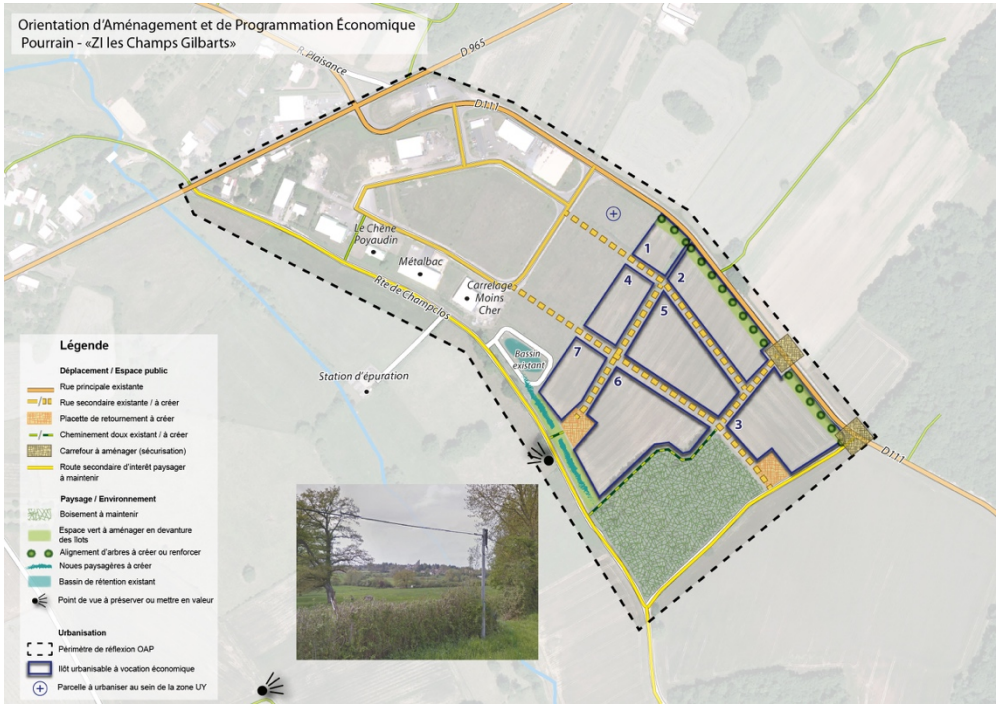


Le développement de la zone d'activités économiques des Champs Gilbarts à Pourrain est identifié à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye et au PADD comme stratégique pour des implantations dédiées à l'artisanat.

La zone d'extension urbaine à vocation économique est située au Sud-Est de la zone d'industrielle les Champs Gilbart dans le prolongement de la trame viaire existante, et est actuellement occupé par des prairies sur une superficie de 5,6 ha. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter localement des extensions.

La zone est déjà identifiée au PLUi (PLUi du Toucycois) en vigueur en tant que zone AUi à vocation économique.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « ZA Les Champs Gilbarts » qui permet de limiter l'impact des nouvelles constructions et d'intégrer la gestion des eaux pluviales dans le fonctionnement global de la zone.



Le périmètre de l'OAP « Les Champs Gilbarts » était déjà intégré au document d'urbanisme actuellement en vigueur (PLUi du Toucycois) en tant que zone à urbaniser (AUi), mais son aménagement n'était pas encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le choix a été faire de préciser l'organisation et la sécurisation de la trame viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis par le biais de cette OAP.

L'OAP « Les Champs Gilbarts » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « poursuivre la dynamique industrielle et artisanale locale » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le paysage ».

Les principes d'aménagement du secteur « Les Champs Gilbarts » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

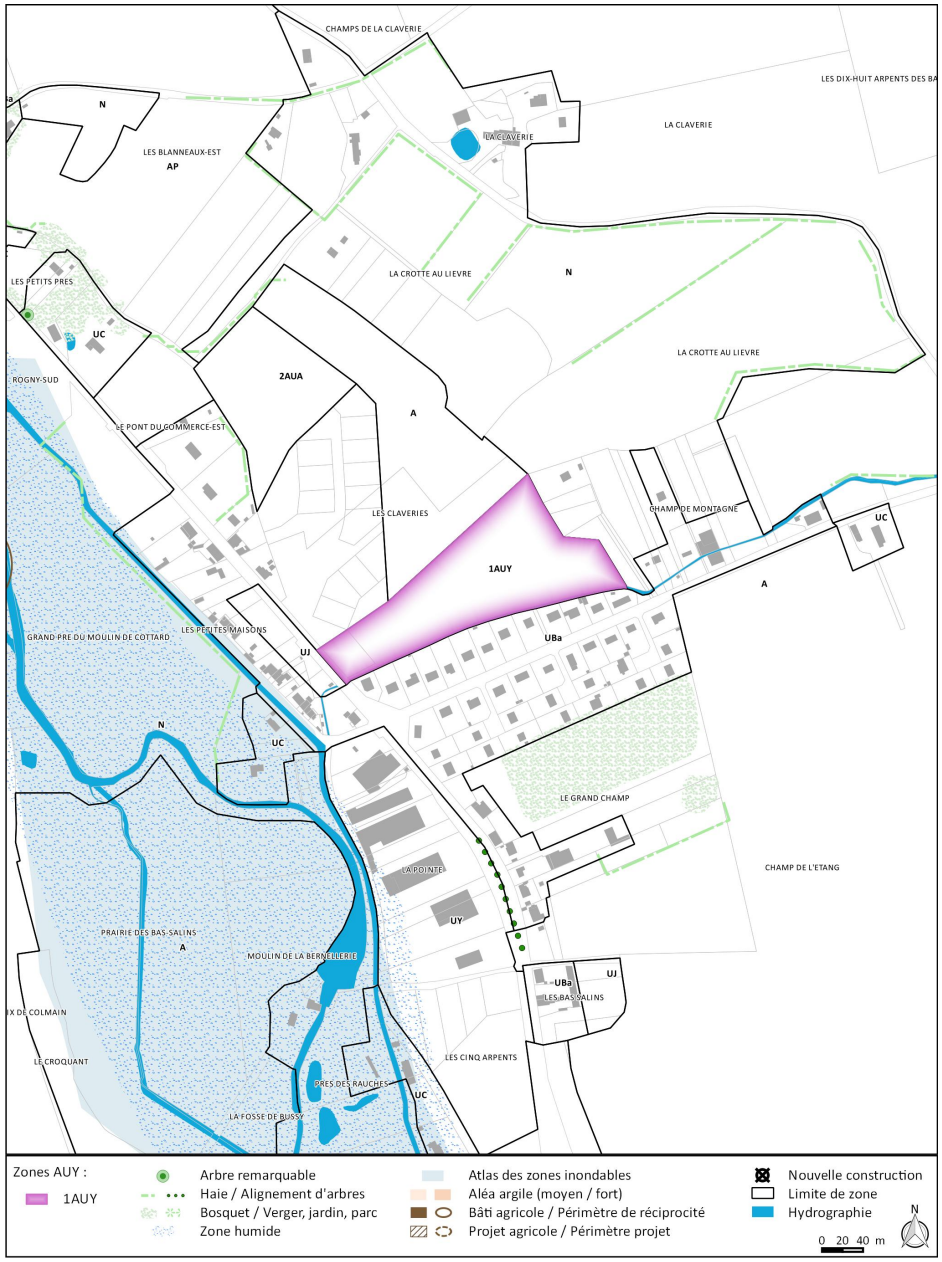
- Renforcer le développement économique de la commune,
- Limiter l'impact visuel des constructions,
- Prévoir des accès pour un développement urbain à très long terme à l'Est (hors temporalité du PLUi).

Le périmètre d'OAP porte sur un secteur d'une superficie de 8,04 ha (périmètre de l'OAP) situé dans le prolongement de la zone artisanale des Champs Gilbarts, au sud du village, en bordure de la RD 985. La superficie du périmètre s'explique par la prise en compte d'un bosquet à préserver au sud-est de la zone. La parcelle en extension à vocation économique (1AUY) couvre une superficie de 5,62 ha, mobilisable pour le développement de nouvelles activités industrielles et artisanales.

La trame verte et paysagère est prise en compte par des principes d'aménagements définis dans l'OAP : création d'une bande de recul paysagère en bordure de la RD111, création d'une noue paysagère le long de la route de Champclos, raccordée au bassin de rétention existant, préservation d'un bosquet au sud-est de la zone, protection d'un cône de vue sur le village.

7 îlots urbains seront aménagés et accueilleront des activités industrielles et/ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés. Par ailleurs, une dent creuse aménagée au nord de la zone UY existante pourra faire l'objet d'une opération d'aménagement spontanée et accueillir un bâtiment d'activité.

6.6. Rogny-les-Sept-Ecluses



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Zone d'activité « Les Claveries »

La définition du secteur d'extension permet d'anticiper les besoins de développement de l'entreprise SBPI (Société Bourguignonne de Plomberie Industrielle) située à 100 m de la zone d'extension, de l'autre côté de la RD 90, et d'accueillir éventuellement d'autres d'entreprises industrielles/artisanales en fonction du foncier restant.

Ce besoin foncier porte sur un tènement en prairie de 2,19 ha, situé en entrée de ville Sud-Est de la commune. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter localement des extensions.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Claveries » fixant des principes d'aménagement afin de protéger les habitations des nuisances générées par l'activité industrielle, et d'intégrer la zone d'extension dans son contexte naturel et paysager.

L'OAP « Les Claveries » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « poursuivre

la dynamique industrielle et artisanale locale » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le paysage ».

Les principes d'aménagement du secteur « Les Champs Gilbarts » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

- Répondre aux besoins d'extension de l'entreprise SPBI,
- Accueillir de nouvelles entreprises et diversifier l'offre d'activités économiques existante,
- Intégrer les futures constructions dans la pente,
- Protéger les habitations des nuisances générées par l'activité industrielle.

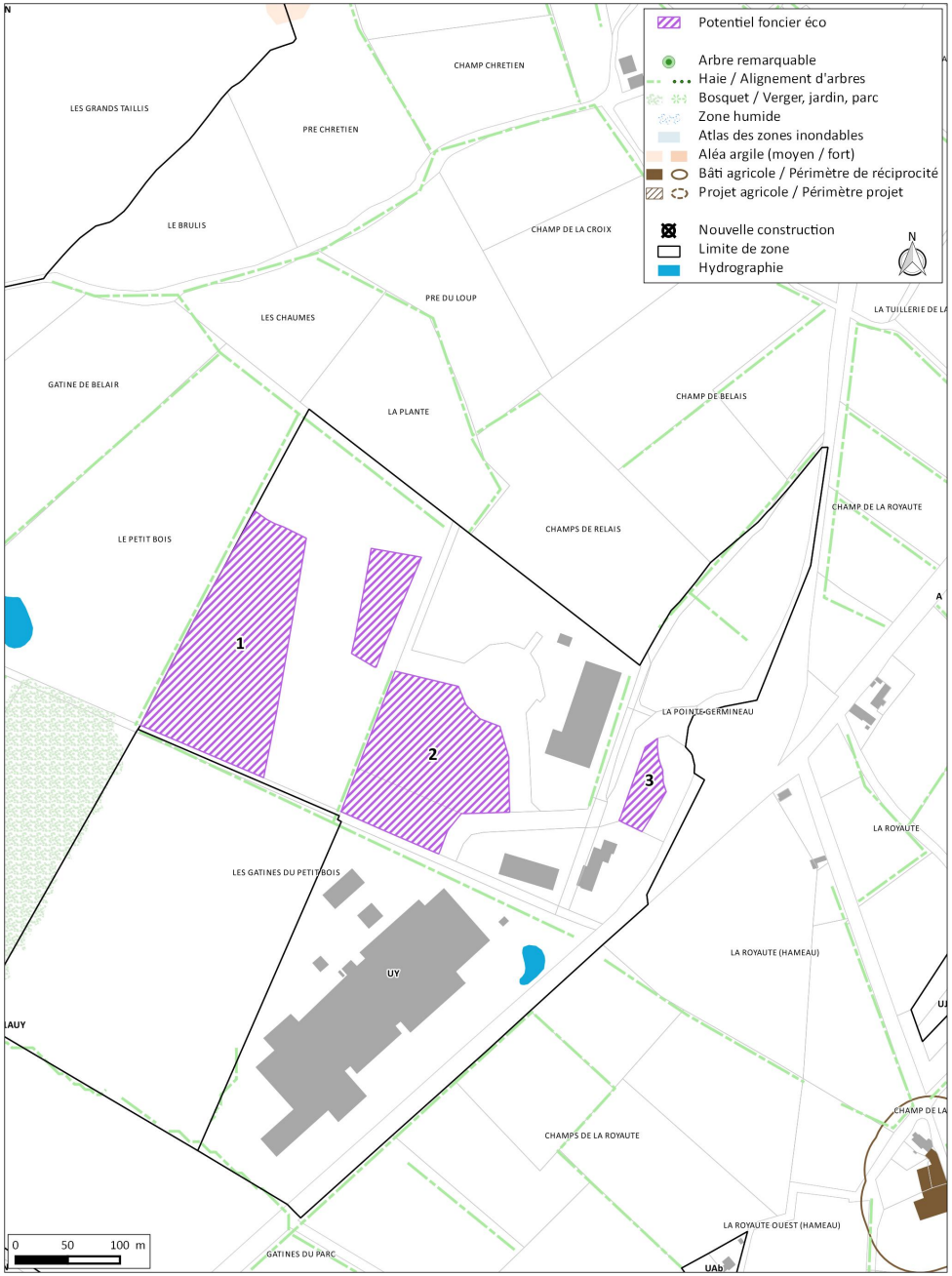
Le périmètre d'OAP porte sur un secteur d'une superficie de 2,19 ha (périmètre de l'OAP) de terre agricole, en entrée de ville Sud-Est de la commune de Rogny-les-Sept-Ecluses. La définition du secteur d'extension et de l'OAP permettent d'anticiper prioritairement les besoins de développement de l'entreprise SBPI (Société Bourguignonne de Plomberie Industrielle) située à 100 m de la zone d'extension, de l'autre côté de la RD 90, et d'accueillir éventuellement d'autres d'entreprises industrielles/artisanales en fonction du foncier restant.

Le secteur est bordé par une trame pavillonnaire développée le long de la route de Champcevrais, ainsi que le long de la rue André Henriat. A terme, le lotissement des Claveries en cours d'aménagement, bordera la partie ouest du secteur d'activité. La proximité de la future zone d'activité vis-à-vis de l'habitat apporte une vigilance par rapport aux nuisances potentielles, et a motivé la réalisation d'une OAP sur le secteur.

Afin de protéger les habitations des nuisances générées par l'activité industrielle, et d'intégrer la zone d'extension dans son contexte naturel et paysager, plusieurs principes d'aménagement sont explicités dans l'OAP : création d'une frange végétale en lisière des constructions existantes ou à venir, plantation d'une haie arborée au nord-ouest et sud-est des ilots, aménagement d'une noue paysagère sera aménagée en limite nord de la zone et connexion à la noue existante, adaptation des constructions à la pente.

4 îlots urbains seront aménagés et accueilleront des activités industrielles et/ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés.

6.7.Saint-Fargeau



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Zone d'activités « Les Gâtines »

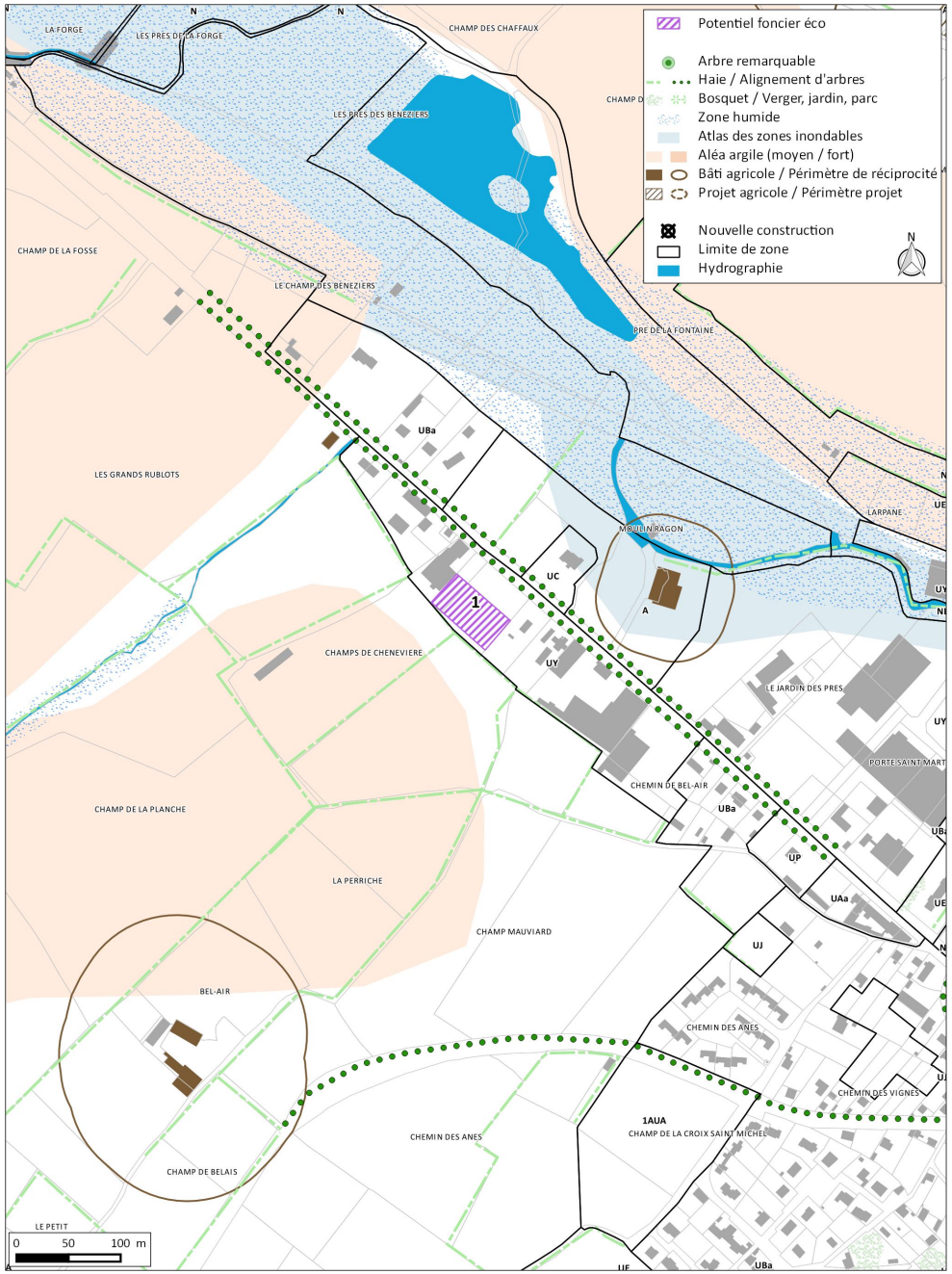
Le développement de la zone industrielle des Gâtines à Saint-Fargeau est identifié à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye et au PADD comme stratégique pour des implantations dédiées à l'artisanat et à la petite industrie.

Une bonne partie de la zone des Gâtines, classée en UY et ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, est aujourd'hui aménagée ou en cours d'aménagement. Un tènement d'environ 4,5 ha reste à aménager sur la partie Ouest (îlot 1). Les élus souhaitent ainsi prioriser l'urbanisation des lots aménagés et viabilisés restants (îlots n°2, 3 et 4), ainsi que de la partie non aménagée (îlot n°1). L'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone, faisant l'objet d'un classement 1AUY dans le règlement graphique, est également prévu.

Les tènements n°2 et 3 sont des terrains viabilisés et aménagés libres, situé au sein de la zone d'activité économique existante. L'îlot n°1 est un terrain viabilisé mais non aménagé, à l'exception de sa partie nord, comportant un bassin d'orage. Les tènements sont actuellement occupés par une prairie, sans sensibilité écologique particulière. Les haies bocagères traversant le secteur ont été néanmoins protégées au titre de l'article 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Comme la desserte de la zone 1AUY se fera nécessairement par la zone UY existante, l'OAP « Les Gâtines » propose un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur portant à la fois sur la zone UY restant à aménager et la partie 1AUY. L'OAP considère également le passage d'une ligne haute tension sur l'îlot n°1.

L'ensemble de ces tènements sont desservies par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais nécessitera des extensions.



Zone d'activité « Michel de Toro »

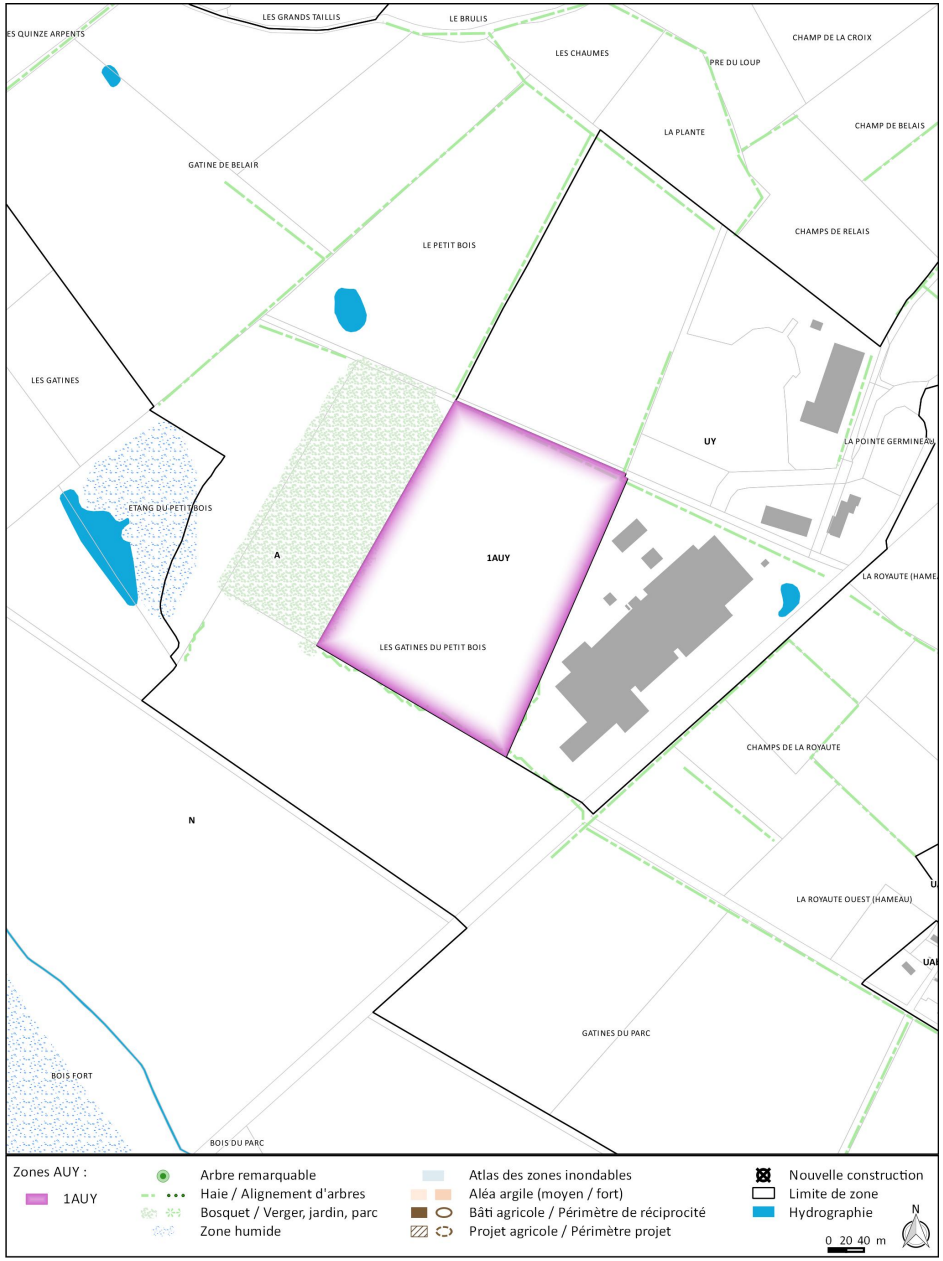
Le développement de la zone d'activités économiques Michel de Toro à Toucy correspond à la mobilisation du foncier aménagé, sans extension nouvelle.

L'îlot n°1 est une dent creuse située au sein de la zone d'activité économique et desservie par l'Avenue Michel de Toro. L'îlot est en situation de dent creuse entre deux bâtiments, et occupé actuellement par une prairie sur une superficie de 0.25, viabilisée et sans sensibilité écologique particulière.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Saint-Fargeau représentent un potentiel foncier de 9,25 ha à destination économique.

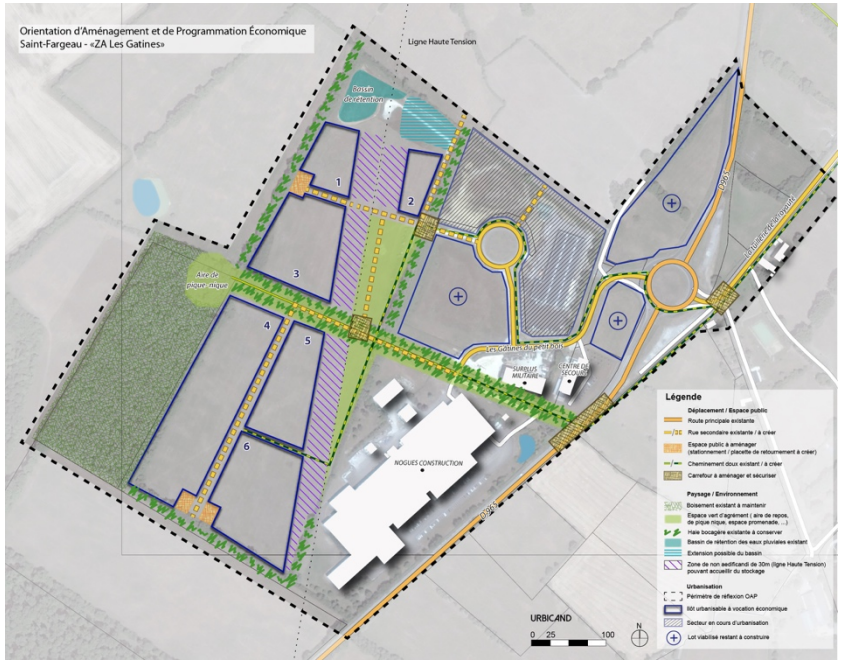
Zone d'extension 1AUY « Les Gâtines »



Le développement de la zone industrielle des Gâtines à Saint-Fargeau est identifié à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye et au PADD comme stratégique pour des implantations dédiées à l'artisanat et à la petite industrie. La zone est déjà identifiée au PLU en vigueur en tant que zone 2AUE à vocation économique.

Une bonne partie de la zone des Gâtines, classée en UY et ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, est aujourd'hui aménagée ou en cours d'aménagement. L'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone, faisant l'objet d'un classement 1AUY dans le règlement graphique, est prévu sur une prairie de fauche d'une superficie de 7,7 ha. L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter des extensions ponctuelles.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Gâtines ». Comme la desserte de la zone 1AUY se fera nécessairement par la zone UY existante, l'OAP propose un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur portant à la fois sur la zone UY restant à urbaniser et la partie 1AUY. L'OAP considère également le passage d'une ligne haute tension sur la partie est du tènement.



Le périmètre de l'OAP « Les Gâtines » était déjà intégré au document d'urbanisme actuellement en vigueur (PLU de Saint-Fargeau), à la fois en tant que zone urbaine (UEa) et en tant que zone d'extension à vocation économique (2AUE). Son aménagement n'était toutefois pas encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le choix a été faire de préciser l'organisation de la trame viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis, et de prendre en compte la présence d'une ligne haute tension grevant la zone, par le biais de cette OAP.

L'OAP « Les Claveries » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « poursuivre la dynamique industrielle et artisanale locale » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le paysage ».

Les principes d'aménagement du secteur « Les Gâtines » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

- Renforcer le développement économique de la commune,
- Organiser les modalités de développement de la zone UY (partie non aménagée),
- Considérer les nuisances liées au passage d'une ligne électrique haute tension (l'implantation de nouvelles constructions et de nouveaux établissements sensibles est interdite sur une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne),
- Limiter l'impact visuel du développement urbain de la zone industrielle depuis la D965 et les chemins aux alentours,
- Préserver les aménités environnementales et paysagères du site (bocage),
- Encourager le développement des modes de déplacements actifs (marche et vélo) à l'occasion des migrations pendulaires (domicile-travail),
- Ne pas enclaver la zone industrielle et prévoir des accès/ dessertes à très long terme.

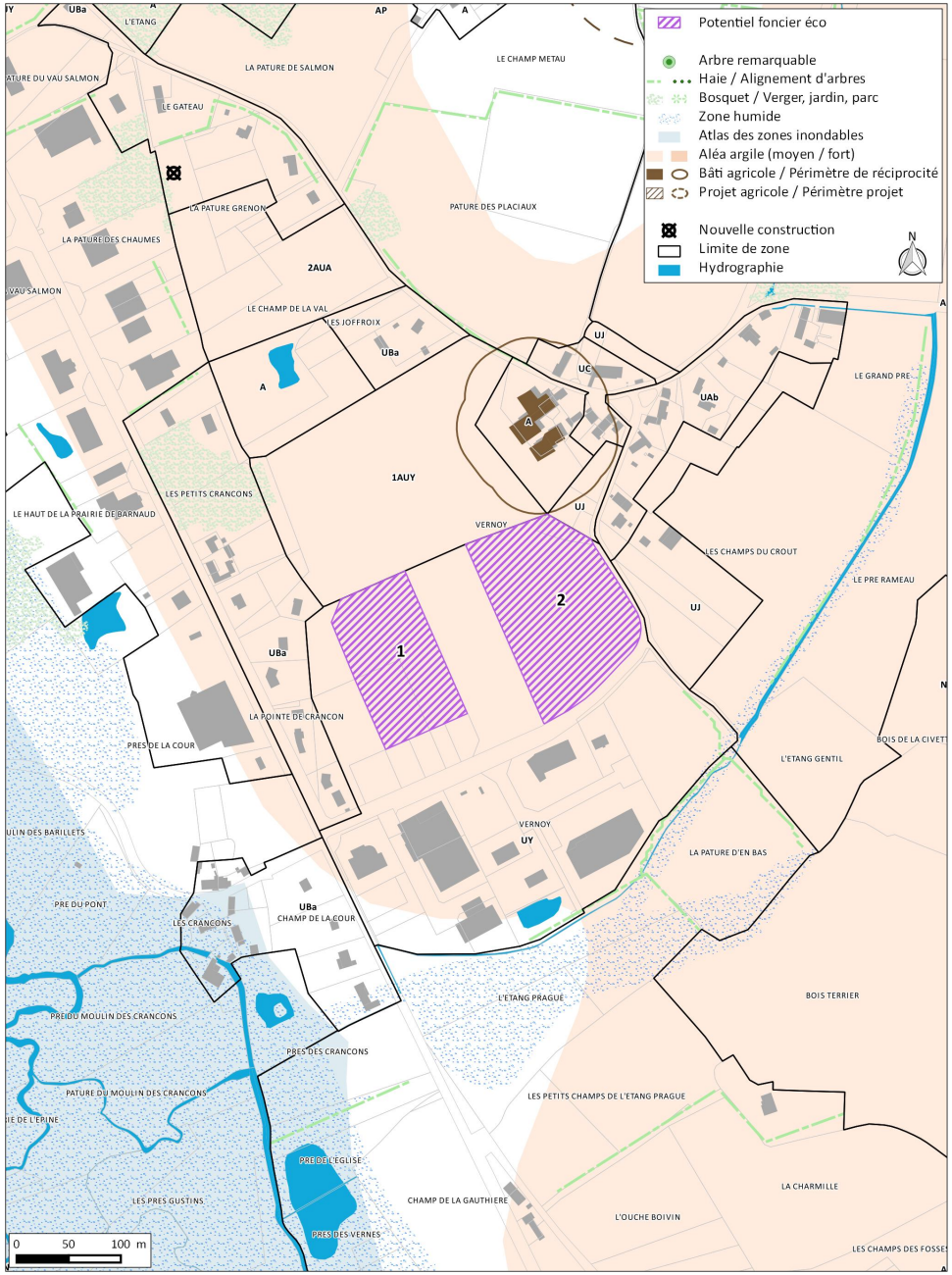
Le périmètre d'OAP porte sur un secteur d'une superficie de 17,7 ha (périmètre de l'OAP) dans le prolongement de la zone d'activité des Gâtines existante. Le périmètre de l'OAP couvre à la fois une zone UY en cours d'aménagement d'une superficie de 6,1 ha, ainsi qu'une zone AUY d'une superficie de 7,6 ha. La définition d'un système viaire commun aux deux zones a motivé la réalisation de cette OAP. La vaste superficie du périmètre d'OAP s'explique également par la prise en compte d'un bosquet à préserver, en partie sud-ouest.

Afin de préserver la qualité paysagère de la zone d'activité, la trame bocagère découpant le site sera conservée, tout comme le bosquet situé au sud-ouest de la zone.

En vue de limiter les nuisances liées au passage d'une ligne à haute tension sur la zone d'activités, l'implantation de nouvelle construction et de nouveaux établissements sensibles est interdite sur une bande de 30 m de part et d'autre de la ligne. L'espace non construit servira de support à l'aménagement d'espaces verts d'agrément et de liaisons douces.

6 îlots urbains seront aménagés et accueilleront des activités industrielles et/ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés.

6.8. Toucy



Potentiel foncier repéré dans l'enveloppe urbaine

Zone d'activité « Les Hâtes du Vernoy »

La zone industrielle des Hâtes du Vernoy est considérée à l'échelle du secteur Coeur de Puisaye comme une zone économique d'intérêt communautaire (niveau 1), pour ses fonctions artisanales et commerciales. La zone des Hâtes du Vernoy, classée en UY et ayant fait l'objet d'une procédure antérieure au PLUi, est aujourd'hui aménagée.

Deux tènements aménagés et viabilisés d'environ 1,26 ha (îlot n°1) et 1,96 ha (îlot n°2) restent à urbaniser au nord de la zone. Les élus souhaitent ainsi prioriser l'urbanisation de ces deux tènements, occupés actuellement par une prairie de pâture et sans sensibilité écologique particulière. L'ouverture à l'urbanisation de la deuxième tranche de la zone, faisant l'objet d'un classement 1AUY dans le règlement graphique, est également prévu.

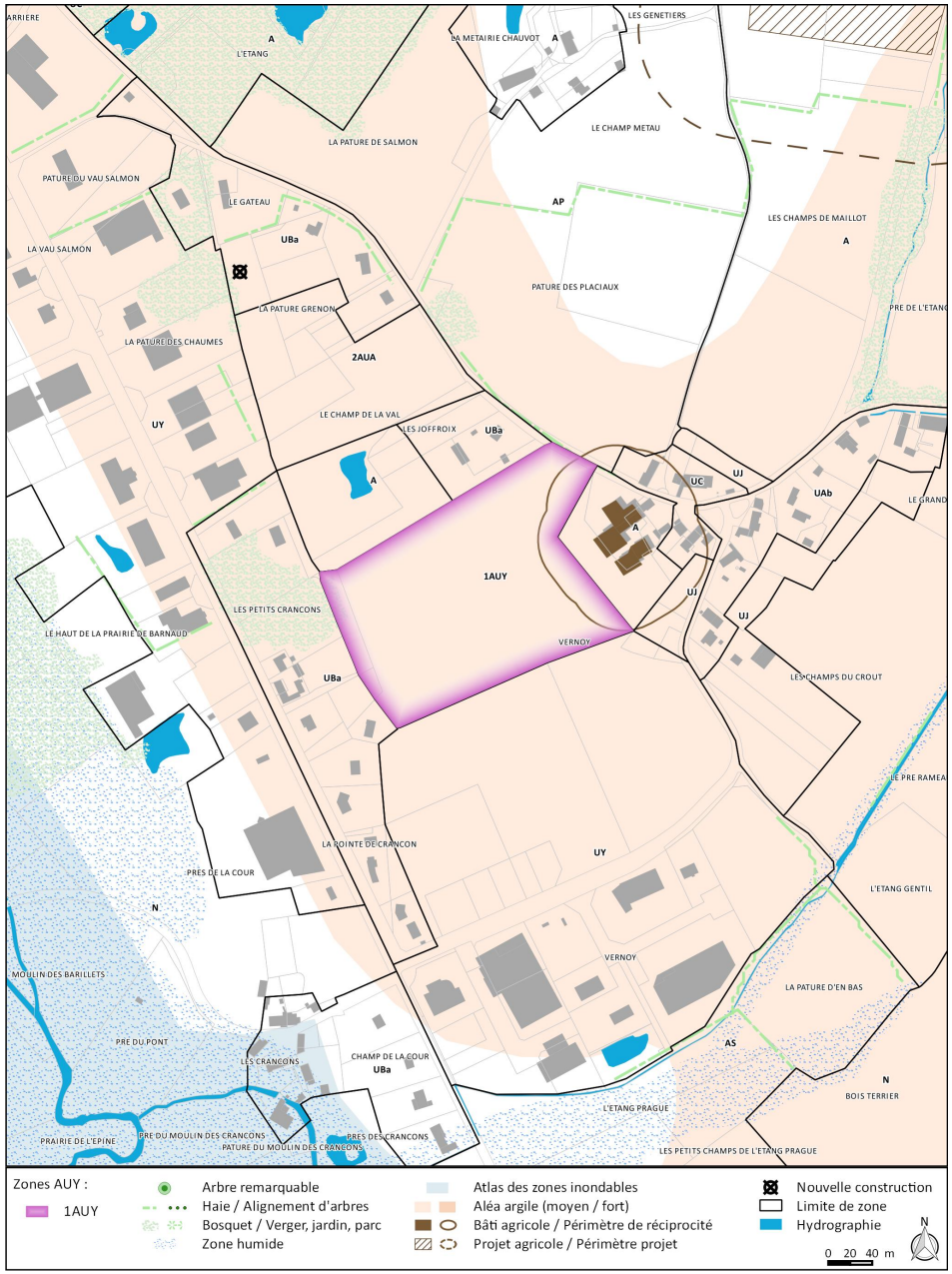
Comme la desserte de la zone 1AUY se fera nécessairement par la zone UY existante, l'OAP « Les Hâtes du Vernoy » propose un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur portant à la fois sur la zone UY restant à urbaniser et la partie 1AUY.

Les îlots sont tous concernés par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés) et intégré dans le règlement écrit.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter des extensions ponctuelles.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Toucy représentent un potentiel foncier de 3,22 ha à destination économique.

Zone d'extension 1AUY « Les Hâtes du Vernoy »



Le développement de la zone d'activités économiques des Hâtes du Vernoy à Toucy est identifié à l'échelle du territoire Cœur de Puisaye et au PADD comme stratégique pour des implantations dédiées au commerce et à l'artisanat.

La zone 1 AUY est localisée au Sud-Est du bourg, dans le prolongement de la zone d'activités les Hâtes du Vernoy (UY) existante et est actuellement occupé par des prairies de pâture sur une superficie de 3,55 ha.

Le tènement est concerné par un aléa moyen lié au retrait/gonflement des argiles. Il s'agit d'un secteur où le risque est maîtrisable (mouvement possible mais de nature et d'intensité mesurables et pouvant être maîtrisés). A noter également, l'existence d'un périmètre de réciprocité agricole à l'est de la zone, rendant inconstructible une partie de la zone mais permettant son usage pour du stockage et/ou du stationnement.

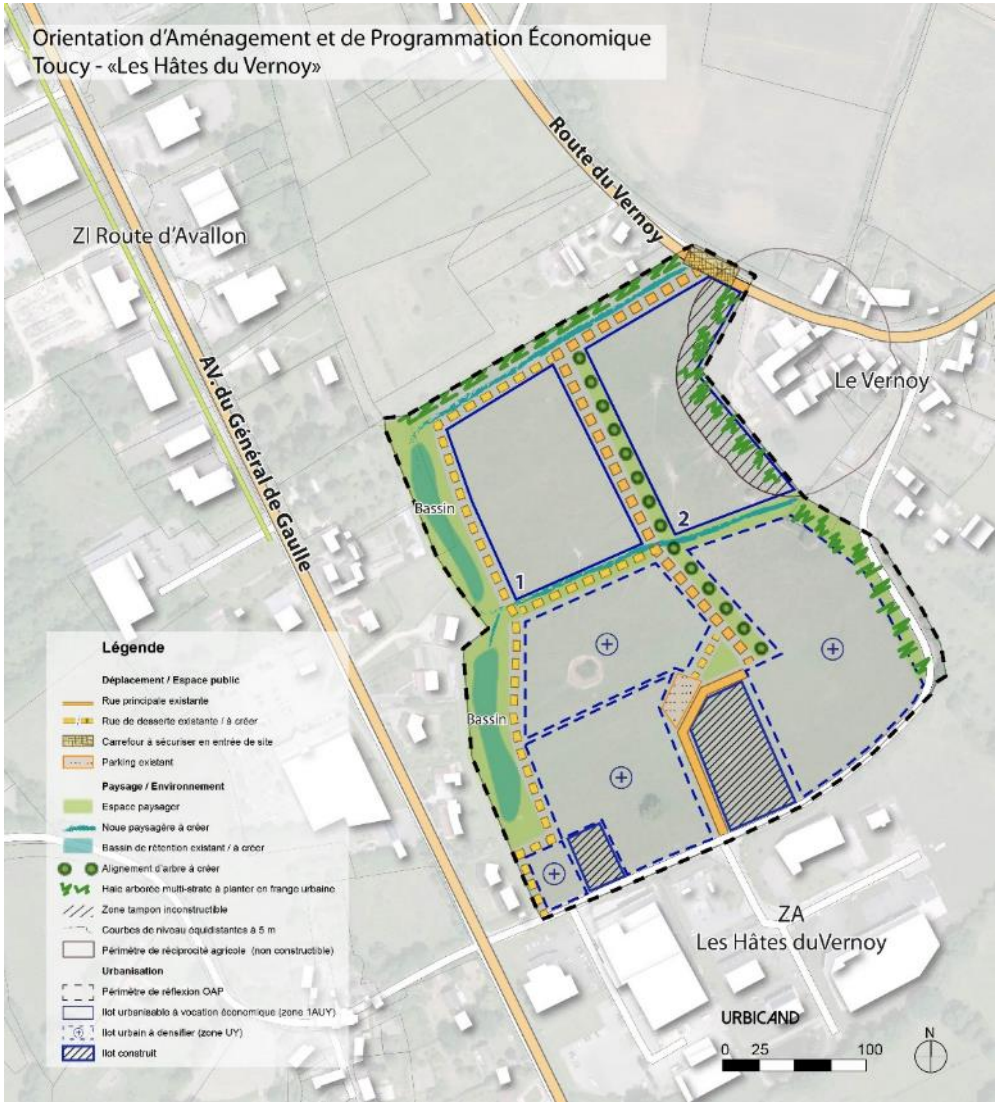
L'ensemble de la zone est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif mais pourrait nécessiter des extensions ponctuelles.

La zone est déjà identifiée au PLUi (PLUi du Toucycois) en vigueur en tant que zone AUE à vocation économique. Sa superficie a néanmoins été réduite du fait de l'aménagement récent de sa partie sud-est, où le potentiel foncier restant a été identifié en dents-creuses.

L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation « Les Hâtes du Vernoy ». Comme la desserte de la zone 1AUY se fera nécessairement par la zone UY existante, l'OAP propose un schéma d'aménagement d'ensemble du secteur portant à la fois sur la zone UY restant à urbaniser et la partie 1AUY.

Le périmètre de l'OAP « Les Hâtes du Vernoy » était déjà intégré au document d'urbanisme actuellement en vigueur (PLUi du Toucycois) en tant que zone à urbaniser (AUi), mais son aménagement n'était pas encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Le choix a été faire de préciser l'organisation et la sécurisation de la trame viaire ainsi que l'implantation des ilots bâtis par le biais de cette OAP.

L'OAP « Les Hâtes du Vernoy » s'inscrit dans la continuité des objectifs fixés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), en particulier de « poursuivre la dynamique industrielle et artisanale locale » et de « soigner l'intégration des espaces urbains dans le paysage ».



Les principes d'aménagement du secteur « Les Hâtes du Vernoy » répondent donc aux objectifs du PADD suivants :

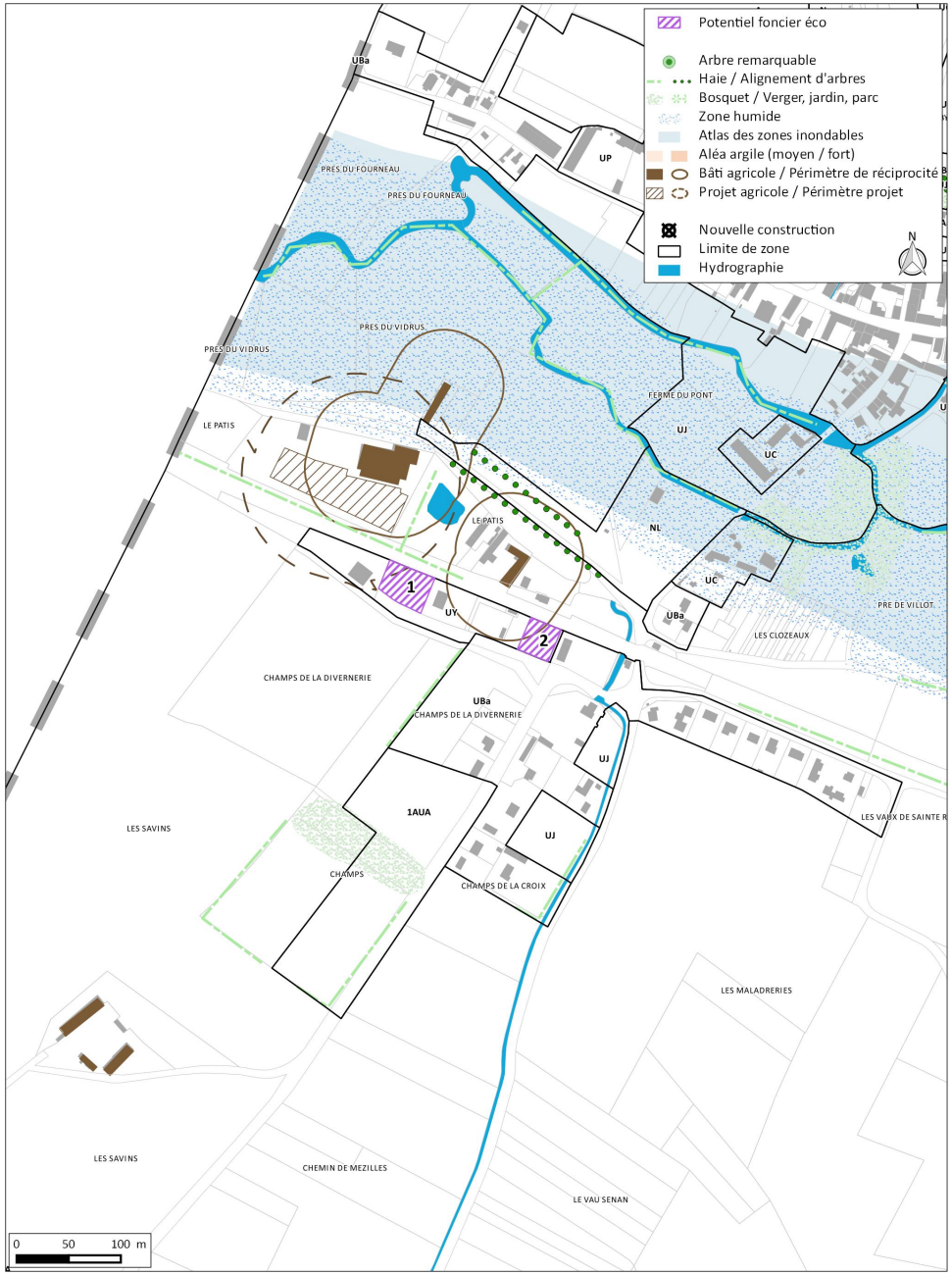
- Renforcer le développement économique de la commune,
- Organiser les modalités de développement de la partie non aménagées de la zone d'activités du Vernoy (UY) en cohérence avec la zone 1 AUY,
- Considérer les nuisances liées à la présence d'un périmètre de réciprocité agricole au Nord-Est,
- Préserver l'intimité des habitations limitrophes (bande tampon),
- Favoriser une bonne intégration du projet urbain dans le coteau,
- Limiter les risques de ruissellement des eaux pluviales.

Le périmètre d'OAP porte sur un secteur d'une superficie de 9,81 ha (périmètre de l'OAP) dans le prolongement de la zone d'activité des Hâtes du Vernoy. Le périmètre de l'OAP couvre à la fois une zone UY en cours d'aménagement d'une superficie de 5,8 ha, ainsi qu'une zone AUY d'une superficie de 3,9 ha. La définition d'un système viaire commun aux deux zones a motivé la réalisation de cette OAP.

La trame verte et paysagère est prise en compte par des principes d'aménagements définis dans l'OAP : plantation d'une haie en bordure du hameau du Vernoy, traitement paysager de la voie de desserte principale, création d'un système des noues paysagères et de bassins de rétention paysager en bordure est de la zone.

8 îlots urbains seront aménagés et accueilleront des activités industrielles et/ou artisanales. En fonction de la taille et de la nature de l'activité des entreprises à accueillir, ces îlots pourront être fusionnés (dans le cas de l'accueil d'une entreprise nécessitant une emprise foncière très importante) ou divisés.

6.9. Villiers-Saint-Benoit



Potentiel de densification urbaine

L'îlot n°1 et 2 sont des dents creuses situées dans la zone artisanale de la Dévernerie, au sud-ouest du bourg de Villiers-Saint-Benoit.

Au nord de la zone artisanale, la présence de deux exploitations contraint les possibilités de densification. En effet, un de réciprocité agricole de 50 mètres de rayon empêche l'urbanisation d'une dent creuse repérée initialement. Un périmètre de réciprocité lié à un projet de création d'un bâtiment agricole de 100 mètres de rayon couvre également une partie de la zone artisanale.

L'îlot n°1 est un espace vert résiduel de 1600 m² pouvant être urbanisé pour accueillir un établissement économique supplémentaire. L'îlot n°2 est également un espace vert résiduel de 1000 m². L'urbanisation des deux îlots est assujettie au respect des périmètres agricoles de réciprocité et de projet.

L'ensemble de ces parcelles est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement collectif.

Au total, les îlots repérés en zone UY à Villiers-Saint-Benoit représentent un potentiel foncier de 0.26 ha à destination économique.

7. Justification des STECAL

7.1.1. *Les STECAL en zone N*

Sur les 20 STECAL zonés en N, seuls 5 STECAL concernent un projet de création, la plupart des STECAL étant intégrés dans un précédant document d'urbanisme.

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m²)	Estimation surface artificialisée en m²
Hébergement touristique et activités annexes	Beauvoir	Moulin des arts	Activité existante	Chambre d'hôtes et représentations artistiques	NL1	3824	100
	Saint-Privé	La Maison Haute	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	25360	100
	Saint-Fargeau	Base de loisirs et centre de vacances Daniel Bailly	Activité existante	Centre de vacances	NL1	11593	100
		Centre de vacances Viva	Activité existante	Centre de vacances	NL1	31256	100
	Toucy	Ecodomaine des Gilats	Activité existante	Chambre d'hôtes	NL1	15706	100
	Pourrain	Domaine de l'Ocrerie	Activité existante	Chambre d'hôtes salle de conférence / art plastique et hébergement	NL1	1957	100
	Saint-Fargeau	Hôtel des grands chênes	Activité existante	Hôtel	NL2	13146	650
	Saint-Fargeau	Camping de la Calanque	Activité existante	Camping	NL3	66523	1000
	Saint-Fargeau	Les Phelisons	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	NL3	89914	1000
	Villeneuve-lès-Genêts	Camping du bois guillaume	Activité existante	Camping	NL3	50991	1000
Activité culturelle, touristique et sportive existante ou à créer	Pourrain	Anciens gisements d'ocre	Activité à créer	Mise en valeur du site /locaux techniques	NL4	11989	25
		Domaine de l'Ocrerie	Activité existante	Local technique lié à de l'hébergement insolite	NL4	12428	25
	Mézilles	ChronoVert	Activité existante	Terrain de moto-cross	NL4	174475	25
	Parly	La Métairie Bruyère	Activité existante	Centre d'art	NL5	13639	200
	Toucy	Les Monins	Activité existante	Salle d'exposition	NL5	10440	200
	Saint-Fargeau	Base de loisirs du Bourdon	Activité à créer	Services / loisirs / tourisme	NL6	11219	650
						4862	650
	Toucy	Pyramide du Loup	Activité existante	Site touristique / Musée	NL7	32698	1000
Parc animalier et de loisirs	Champignelles	Les Madoires	Activité à créer	Bâtiments et locaux annexes liés au parc animalier	NL8	8965	650
	Villeneuve-lès-Genêts	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier / accrobranche	NL9	32974	1000

Beauvoir > Moulin des Arts (NL1)

Le Moulin des Arts est une chambre d'hôtes comprenant trois chambres. Le site est ouvert aux représentations théâtrales et musicales.

Dans le cadre du développement de leurs activités culturelles, les propriétaires souhaitent pouvoir aménager une annexe (type kiosque) pour des représentations artistiques.

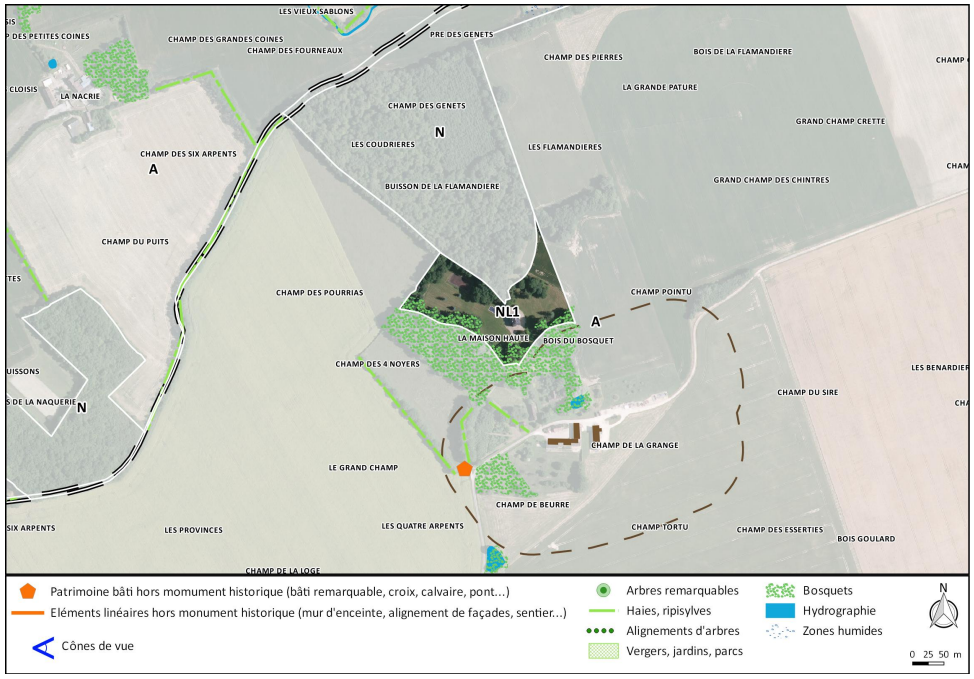
La zone NL2 autorise à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, la réalisation de bâtiments et d'installations indispensables à l'exercice des activités du site (salle de représentation), sous conditions d'une emprise au sol maximale de **100 m²** et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Saint Privé > La Maison Haute (NL1)

La maison Haute de Saint-Privé est une chambre d'hôtes existante.

Le STECAL concerne le bâtiment et son parc (2,5 ha) et autorise la réalisation de bâtiments et d'installations indispensables à l'exercice des activités de la chambre d'hôtes, sous conditions de respecter une emprise au sol de 100 m² maximum à l'échelle de l'unité foncière du STECAL et une bonne insertion dans l'environnement.

La constructibilité de la partie sud du STECAL est limitée par la protection d'un boisement au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

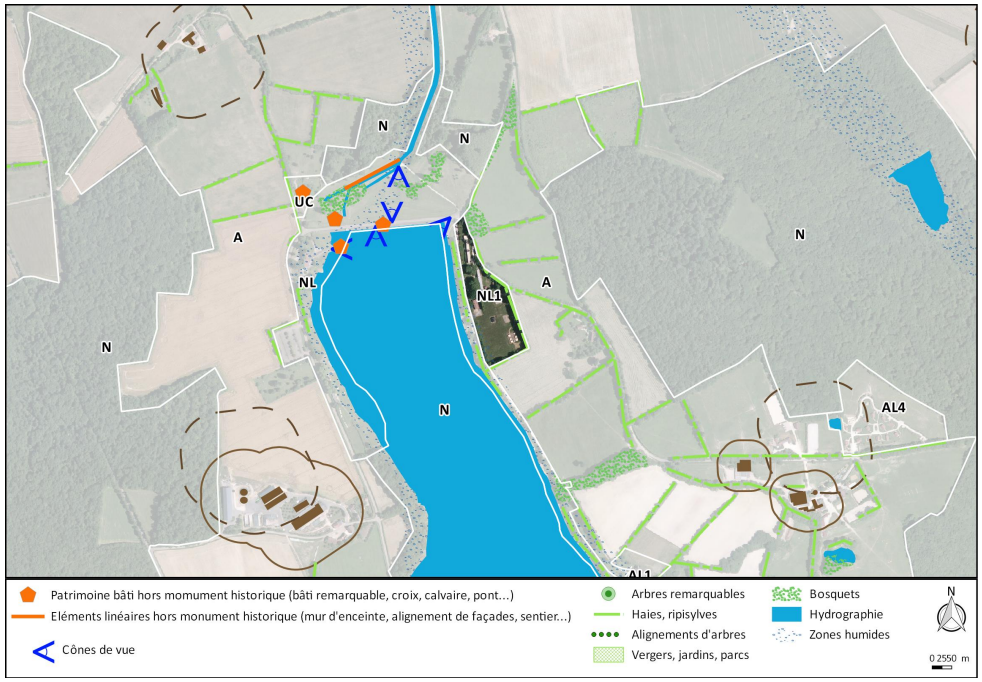


Saint Fargeau > Centre de vacances Viva (NL1)

Le centre de vacances Viva comporte un bâtiment, datant de 1976 et regroupe 9 dortoirs, 10 chambres de 4 à 5 personnes, ainsi que deux salles d'activités et une salle à manger, pour une capacité totale de 90 places.

La zone NL1 autorise à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, la réalisation de bâtiments, d'annexes, d'extension et d'installations techniques indispensables à l'exercice des activités du centre, sous conditions de respecter une emprise au sol de **100 m²** maximum et une bonne insertion du projet dans l'environnement.

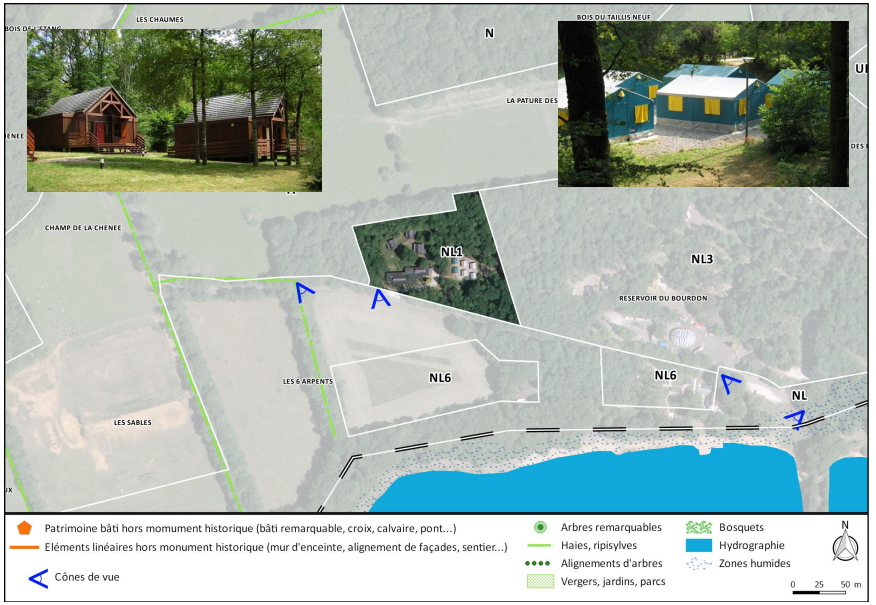
L'aménagement du site devra par ailleurs tenir compte des principes de préservation et valorisation du réservoir du Bourdon fixés par l'OAP paysagère « Jardin de la digue ».



Saint Fargeau > Base de loisirs et centre de vacance Daniel Bailly (NL1)

La base de loisirs Daniel Bailly est un centre de vacances situé à proximité du réservoir du Bourdon. Conçu pour l'accueil de groupes et individuels, il propose des activités de découverte de pleine nature, liées ou non à l'eau (tels que canoë, kayak, kayak-polo, voile, vélo...), et des stages de préparation ou d'entraînement des associations sportives. La base de loisirs dispose de capacité d'hébergement avec trois chalets de 12 couchages, un dortoir de 18 couchages ainsi que dix emplacements pour tentes lourdes (8 couchages par tentes), ainsi qu'une salle de restauration conçue pour 60 couverts.

Le périmètre de la zone NL1 englobe l'ensemble de la propriété. L'emprise au sol maximale des constructions (bâtiment, extensions, habitations légères de loisirs, locaux et installations techniques) est néanmoins limitée **à 100 m² à** l'échelle de l'unité foncière du STECAL, ce qui laisse par exemple la possibilité de créer 2 ou 3 chalets et un local technique. Par ailleurs, l'aménagement du site devra s'intégrer au projet d'aménagement d'ensemble du secteur règlementé par l'OAP paysagère « Base de loisirs »[14].

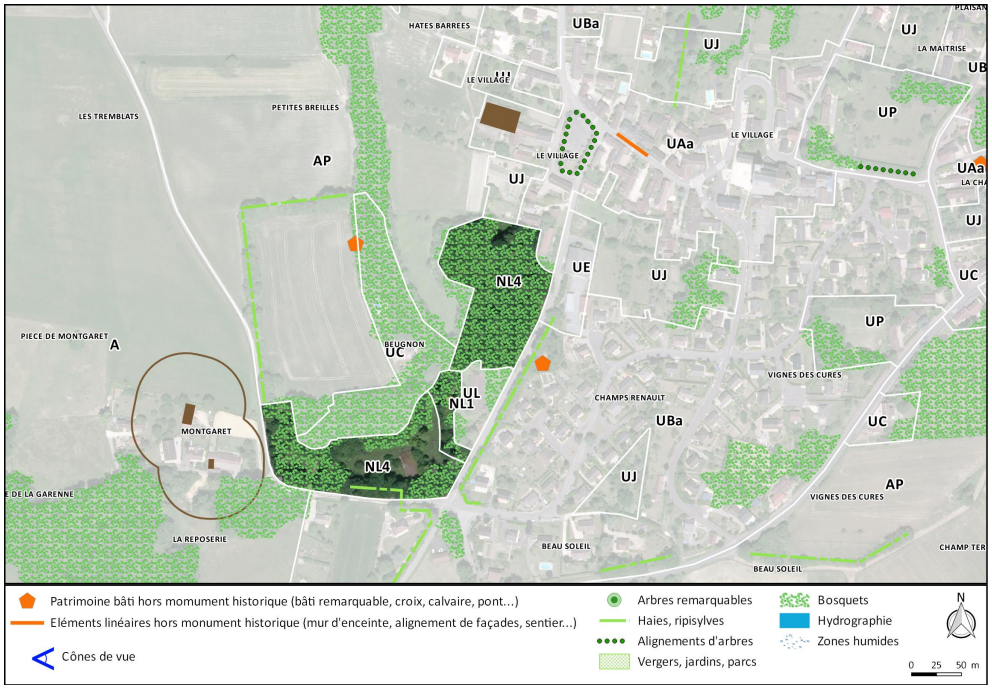


Pourrain >)- Ocrerie (NL1) Anciens gisements d'ocre (NL4) - Domaine de l'Ocrerie (NL4)

[14] Cf. page suivante.

En vue de revaloriser l'ancien site d'exploitation de l'ocre de Pourrain, la commune souhaite classer le site en zone NL4.

Les limites du STECAL NL4 comprennent l'ensemble du boisement où se situent les anciens gisements d'ocre. Pour limiter l'impact des constructions, la zone NL1 autorise sur l'unité foncière du STECAL, une emprise au sol maximale des constructions de **25 m²**, ce qui permet l'implantation d'aménagements légers et limités en superficie (type kiosques et auvents) ou la construction de locaux sanitaires et techniques nécessaires au développement du site.



Le Domaine de l'ocrerie fait également l'objet d'un STECAL. Récemment réhabilité (printemps 2018), l'ancien bâtiment de l'ocrerie de Pourrain accueille aujourd'hui une chambre d'hôtes et accueille régulièrement des ateliers ouverts au public sur les thèmes du maquillage, de l'image de soi et de la morphopsychologie.

En vue de permettre le développement de cette nouvelle activité touristique, une zone

UL a été délimitée sur la partie urbanisée de la propriété, une zone NL2 sur la partie boisée limitrophe des constructions, et une zone NL sur la partie sud du parc.

L'objectif de ce zonage est de ne pas limiter les possibilités d'évolution des bâtiments existants (zone UL en continuité de l'enveloppe urbaine du village), tout en laissant une marge de constructibilité à l'arrière du parc (zone NL1). En effet, les porteurs de projets souhaitent pouvoir construire une salle de conférence et un local permettant d'accueillir des ateliers d'art plastique. Or, la zone NL1, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de **100 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.

Sur le reste du parc, classé en NL, les porteurs de projet pourront accueillir des habitations légères de loisirs comme l'autorise le règlement de la zone.

Pour préserver le caractère boisé du site, les bosquets ont protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, ce qui réduit d'autant les secteurs de constructibilité possibles.

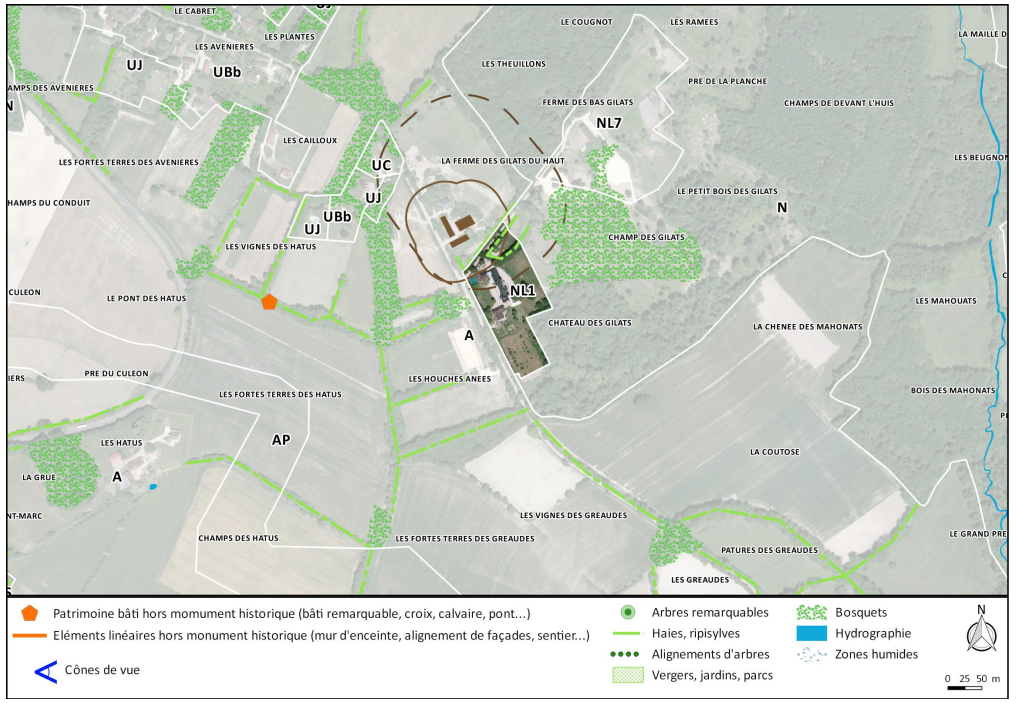
Toucy > Eco domaine des Gilats (NL1)

L'Eco domaine des Gilats est une propriété réunissant un manoir et d'anciens bâtiments de ferme. Après plusieurs années de rénovation écologique et la création d'une association (l'Ecodomaine des Gilats), le site accueille aujourd'hui une chambre d'hôtes, d'une capacité maximale d'hébergement de 30 couchages. Le site accueille également :

- des séminaires, des stages sur l'auto construction de capteurs solaires, l'écoconstruction, la création de bassins de phytoépuration et la construction de réacteurs Gillet-Pantone ;
- un Ecofestival (2002 - 2004 - 2006 - 2008) qui ont rassemblé plusieurs milliers de personnes sur le plan national.
- des stages s'inscrivant dans une démarche de recherche, d'évolution et de bien-être ;
- des activités sportives (équitation) ;
- et autres manifestations.

La délimitation du secteur NL1 est basée sur un périmètre restreint autour des constructions existantes. La partie Sud du STECAL concerne le jardin lié au manoir. Le STECAL autorise la réalisation de bâtiments et d'installations indispensables à l'exercice des activités prévues (extension, création d'annexes, assainissement autonome, …), sous conditions d'une emprise au sol maximale de **100 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL et d'une bonne insertion du projet dans l'environnement.

Pour autant, la partie nord de la zone NL1 est contrainte par la présence d'une exploitation en activité et l'existence d'un périmètre de réciprocité agricole de 50 mètres et d'un périmètre de projet agricole de 100 mètres.



Saint-Fargeau > Hôtel Les Grands Chênes (NL2)

L'hôtel des grands chênes est un hôtel trois étoiles composé d'une maison bourgeoise de 17 chambres, de 5 « maisonnettes », d'une piscine et dans un parc arboré d'environ 9 ha.

Afin de limiter l'impact de constructions nouvelles sur le site, et préserver ses paysages boisés et agricoles, le plan de zonage découpe la propriété en quatre parties, avec :

- une zone NL sur la partie jardinée du parc de la propriété (la zone NL interdisant de nouvelles constructions),
- une zone N sur la partie boisée du parc (en vue de maintenir les boisements),
- une zone A sur la partie Est du parc concerné par des près,
- et une zone NL3 autour des bâtiments existants et sur la partie boisée du parc.

Sur la zone NL2 sont autorisées de nouvelles constructions, des extensions, ou encore la création d'annexes ou la construction d'installations nécessaires à l'activité (assainissement autonome par exemple), sous condition de respecter une emprise au sol maximale de **650 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL et une bonne insertion dans l'environnement.

De cette manière l'hôtel pourra diversifier son offre de logement insolite, notamment dans la partie boisée du secteur et dans la continuité des « maisonnettes » déjà aménagées.

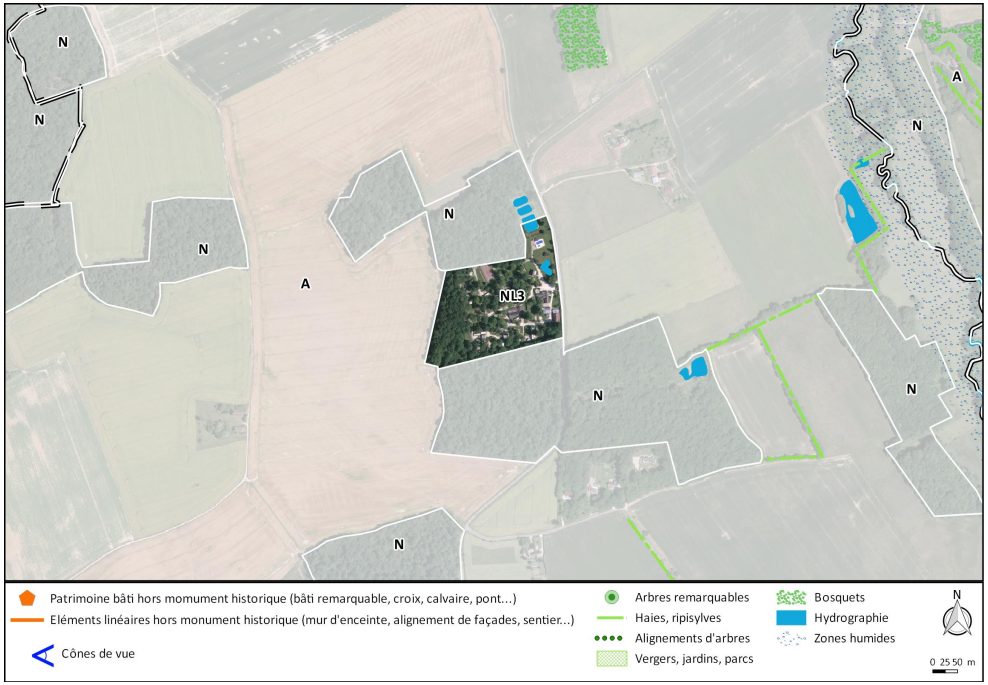
Villeneuve-lès-Genêts > Camping du Bois Guillaume (NL3)

Le camping du Bois Guillaume est un camping 4 étoiles comportant 80 emplacements tente, des gîtes, des mobil homes et un parc boisé de 8 ha.

Ce camping comporte un bar restaurant, une piscine, un accueil, des terrains sportifs et d'activités.

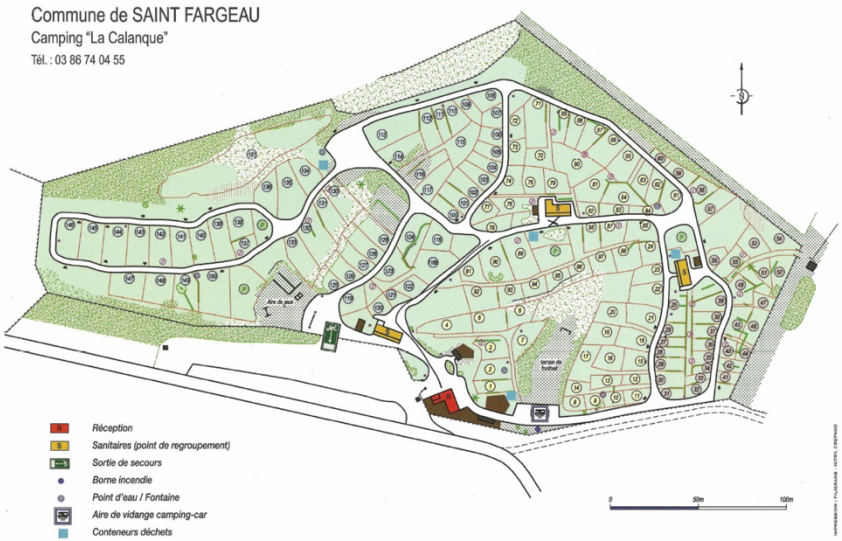
Plan d'aménagement du camping.

Le périmètre du STECAL reprend la partie urbanisée du camping et laisse une possibilité d'agrandissement à l'Ouest. La partie Sud de la propriété a été zoné en N en raison du caractère boisé du site. La zone NL3 autorise la construction de bâtiments, d'annexes, d'extensions, d'habitations légères de loisirs et/ou d'installations ou de locaux techniques, indispensables à l'exercice de l'activité du camping. L'emprise au sol de ces constructions ne pourra pas dépasser **1000 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.



Saint-Fargeau > Campings des calanques (NL3)

Le camping des calanques de Saint-Fargeau est un camping municipal de 6 ha. Il comporte 145 emplacements et une aire de vidange de camping-car et un bâtiment d'accueil.

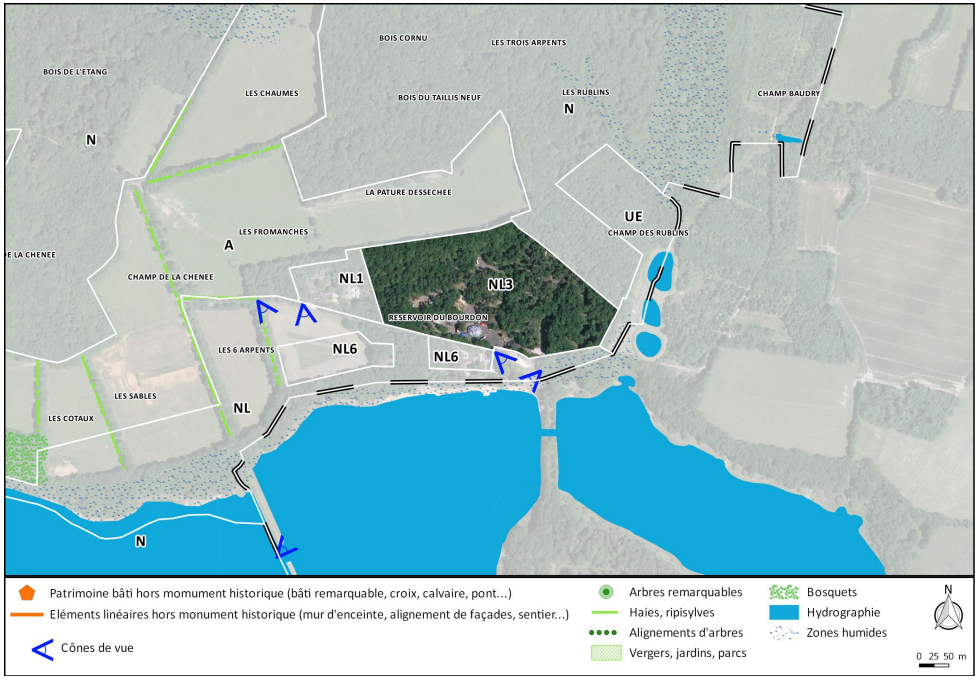


Plan du camping.

Le périmètre de la zone NL3 intègre l'ensemble du parc boisé du camping et déborde sur le secteur de loisirs aménagé au nord de la Calanque (plage – base de loisirs).

La zone NL3 autorise à l'échelle de l'unité foncière du STECAL une emprise au sol maximale des constructions de **1000 m²**. Cette emprise au sol permet à la commune de mener un projet de réaménagement et de modernisation de son camping (constructions d'habitations légères de loisirs).

L'aménagement du secteur devra également prendre en compte les prescriptions de l'OAP paysagère « base de loisirs » du PLUi.



Saint-Fargeau > Les Phelisons (NL3)

Situé à l'extrémité Nord du bourg de Saint-Fargeau, le secteur des Phelisons été zoné dans le PLU en 1AUpm. La commune a choisi de changer la destination du secteur et de le destiner à l'accueil d'habitations légères de loisirs.

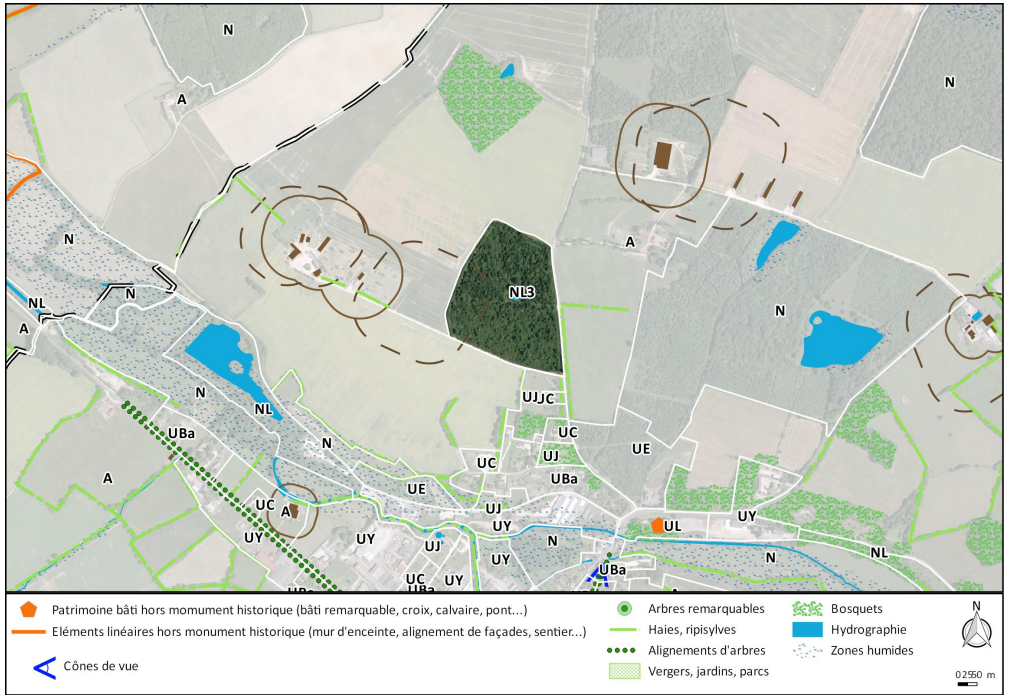
De cette manière, à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée est limitée à **1000 m².**

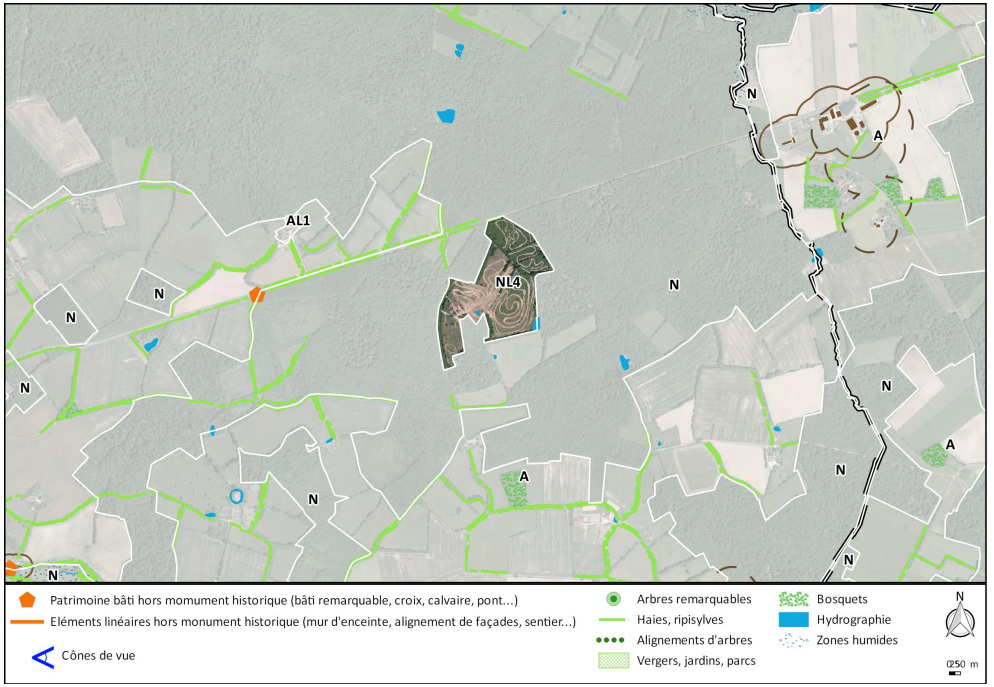
En vue de l'état d'avancement du projet, la commune n'est pas en mesure de positionner clairement la localisation des aménagements attendus.

Le centre de loisirs tout terrain « ChronoVert » de Mézilles est situé au cœur d'un boisement de 17,4 ha.

Les limites du STECAL ont été définies au plus près des espaces artificialisés et aménagés pour le motocross. Pour limiter l'impact des constructions, la zone NL4 autorise une emprise au sol maximale des constructions de **25m²** de l'unité foncière du STECAL.

De cette manière le STECAL permet l'implantation d'aménagements légers et limités en superficie (type kiosques et auvents) ou la construction de locaux sanitaires et techniques nécessaires à l'activité sportive ou de loisirs.





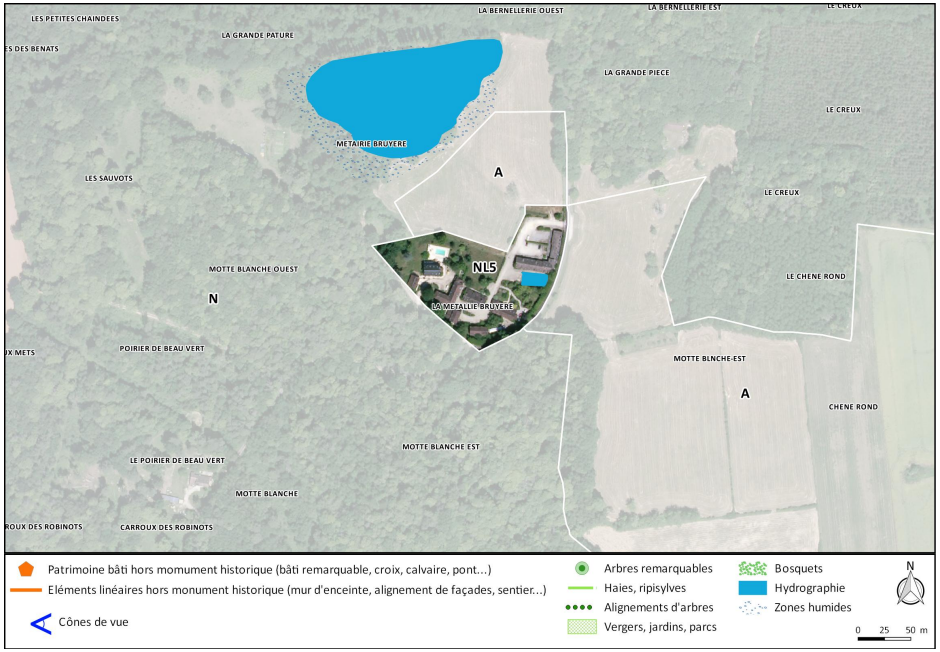
Mézilles > ChronoVert (NL4)

Parly > La Métairie Bruyère (NL5)

La Métairie Bruyère un centre d'art existant depuis 1985, édifié dans un corps de ferme.

Le site accueille aujourd'hui une pluralité d'activités, réunies dans plusieurs bâtiments : expositions artistiques et visites guidées, stages de d'initiation auprès des scolaires et adultes, résidence d'artistes.

Le périmètre de la zone NL5 est volontairement restreint autour des constructions existantes afin de préserver l'intégralité des espaces agricoles situés à l'arrière du site. Sur l'ensemble de l'unité foncière, la zone NL5 autorise néanmoins une emprise au sol maximale de **200 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, pour les constructions nouvelles, les annexes, les extensions et les locaux techniques nécessaires à l'activité.



Toucy > Les Monins (NL5)

Le secteur des Monins est localisé sur la commune de Toucy (à la sortie du hameau les Monins). Le secteur est desservi par la D 950.

Ce STECAL, initialement identifié dans le PLUi du Toucycois, concerne une prairie sans usage agricole. Le projet consiste à créer une salle d'exposition. Sur la zone NL5, l'emprise au sol maximum autorisée est de **200 m².**

afin de garantir l'intégration paysagère de la structure d'accueil, le réseau de haie bocagère en limite de parcelle devra être conservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme.

Saint Fargeau > Base de loisirs du Bourdon (NL6)

Afin d'accompagner le projet d'aménagement des abords du réservoir du Bourdon, deux STECAL ont été créés sur la prairie situés au Nord de la base de loisirs Daniel Bailly.

L'aménagement du secteur est réglementé par l'OAP paysagère « Base de loisirs ». L'objectif étant de prévoir la création de bâtiments de services et de loisirs en lien avec l'aménagement d'un espace de stationnement au nord et les espaces de restauration et de loisirs existants sur le site.

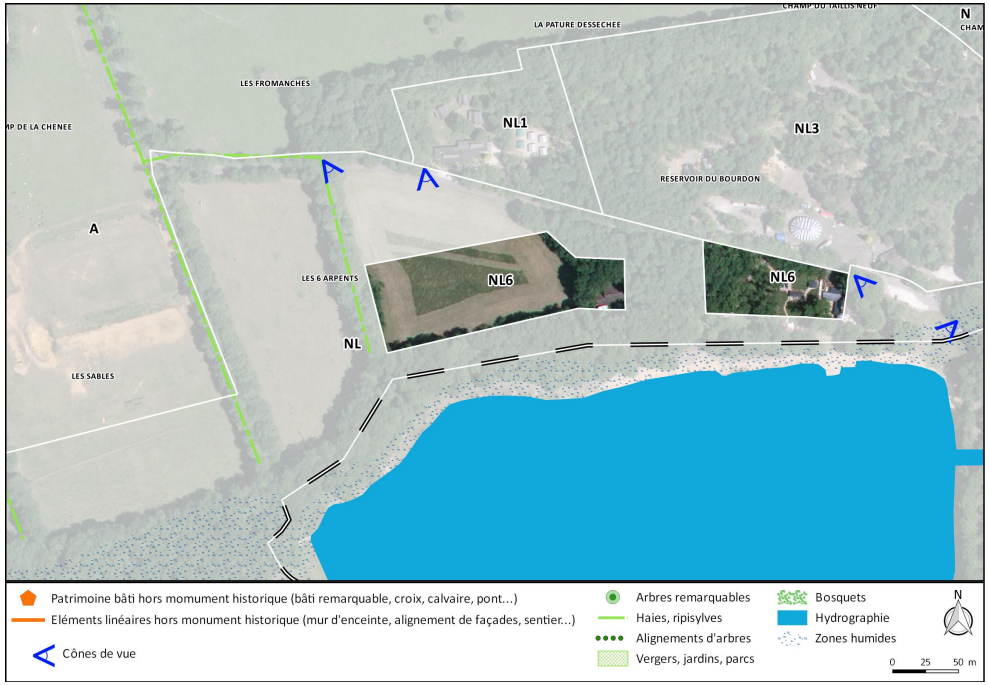
L'emprise au sol maximale autorisé à l'échelle de l'unité foncière de chaque STECAL est de **650 m².**

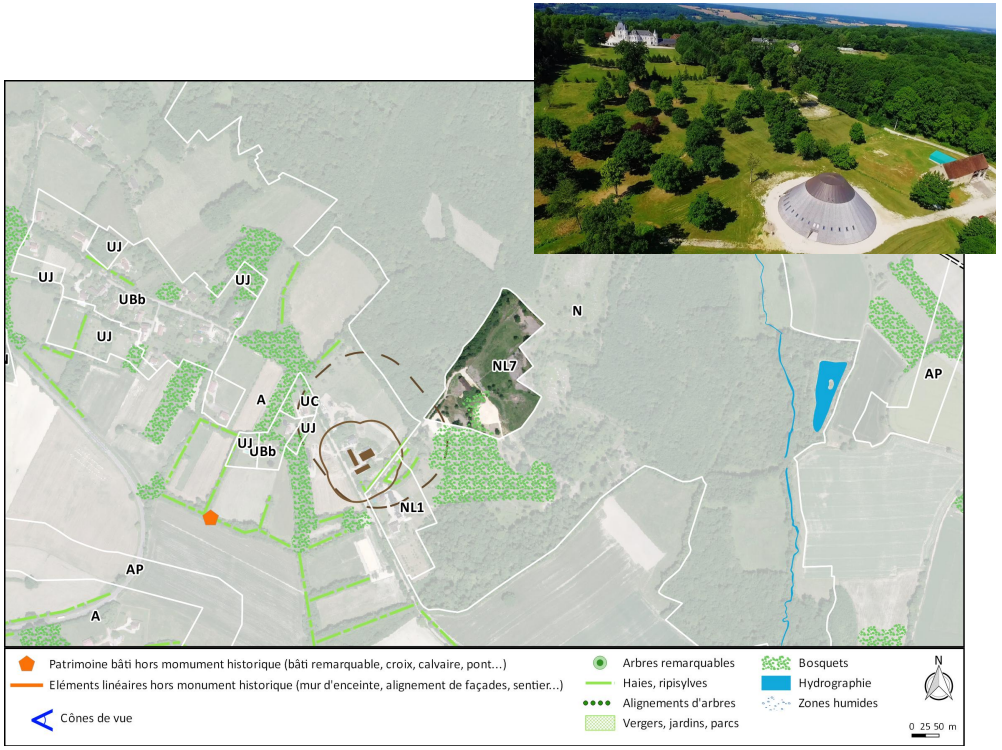
Schéma d'aménagement du site - OAP Paysagère « Base de Loisirs ».

Toucy > La Pyramide du Loup (NL7)

La Pyramide du Loup est un site touristique majeur du Cœur de Puisaye accolé au domaine de Gilats[15]. Cet équipement a été construit en 2018. Il propose un parcours muséographique à la découverte du loup. Le bâtiment récemment construit est une pyramide en ossature bois, de 15 mètres de hauteur et de 800 m² de surface de plancher. Une extension de la pyramide est également prévue à court-moyen terme.

La délimitation de ce secteur en NL7 est basée sur la prise en compte des constructions existantes et de l'ensemble du parc lié au domaine du Gilats. Ainsi, la zone NL9 autorise l'implantation de nouvelles constructions, la création d'annexes et de locaux techniques nécessaires au maintien de l'activité et à son développement, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de **1000 m²** de l'unité foncière du STECAL et une bonne insertion des constructions dans l'environnement.





[15] Cf. p.255.

Villeneuve-les-Genêts - Champignelles > Parc animalier des Maloires (NL8-NL9)

Sur la commune de Villeneuve-les-Genêts et en partie sur la commune de Champignelles, un particulier souhaite aménager un parc animalier multi-site avec un point d'accueil et d'hébergement dans le hameau de la Mousserie à Villeneuve-lès-Genets et un point d'accueil sur le hameau des Maloires.

En raison de l'occupation des sols marqués par des espaces agricoles et forestiers et la présence de limites communales (Champignelles à l'Ouest et Villeneuve-les-Genets partie Ouest), le site des Maloires a été divisé en trois STECAL :

- une zone NL8 (espace forestier situé au Nord sur la commune de Champignelles),
- une zone NL9 (espace forestier situé au Sud sur la commune de Villeneuve-les-Genêts),
- une zone AL6 (espace agricole sur la commune de Villeneuve-les-Genêts).

Pour le STECAL NL8 situé au Nord (côté Champignelles), l'emprise au sol estimée des aménagements est de **650 m² :**

1 : Allée, parking

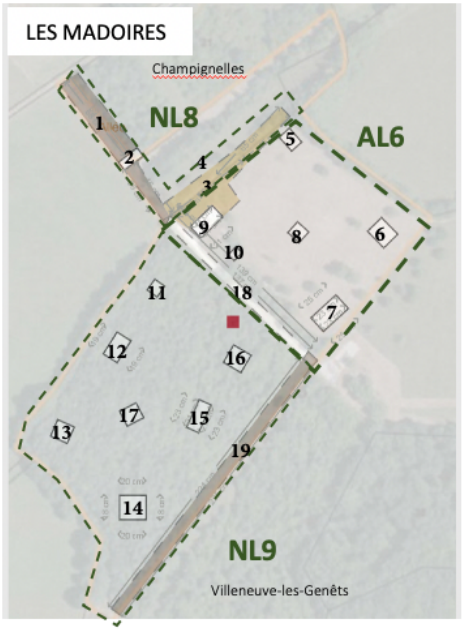
- Besoin technique : Arrivée électrique + caméra (endroits divers pour dispatching) + irrigation goutte à goutte (décors végétal)
- Surface au sol : à définir selon calcul sur plans
- Largeur : 3 m (pour accès pompier)
- Matériaux : calcaire + drainage + gravillons

2 : Guichet entrée

- Besoin technique : Arrivée électrique + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 50 m² (2 caisses + stockage documents + toilette personnels)
- Hauteur : 3,50m
- Matériaux : structure bois

3 : Boutique souvenirs

- Besoin technique : Arrivée électrique + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 200 m² (espace de vente + réserve + toilettes + bureau)
- Hauteur : 3,50m
- Matériaux : structure bois



4 : Terrasse bois extérieure (vue sur l'étang - grossièrement tracée)

- Besoin technique : Arrivée électrique + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 400 m² (espace détente + panoramique – terrasse partiellement recouverte par paillasse ou préau)
- Hauteur : 3m
- Matériaux : structure bois + paillasse exotique ou tuiles (à définir)

Ainsi, le règlement de la zone NL7 autorise à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, la construction de bâtiments et d'installations indispensables à l'exercice de l'activité, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de **650 m²** et d'une bonne insertion dans l'environnement.

Pour le STECAL NL9 situé au Nord (côté Villeneuve-les-Genêts), l'emprise au sol estimée des aménagements est de **1000 m² :**

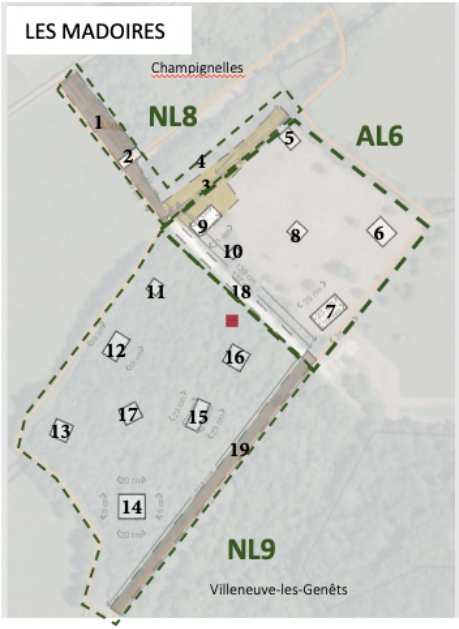
11 : Enclos de 6 à 8 sangliers
- Besoin technique : Arrivée électrique (380 V + 220 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 200 m² + 1 enclos avec bois + marre approx. 5000 m²
- Hauteur : 3.50m
- Matériaux : dalle de béton + parpaings

12 : Enclos de 20 écureuils
- Besoin technique : Arrivée électrique (380 V + 220 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 200 m² + 1 enclos avec bois + enrichissements divers approx. 2000 m²
- Hauteur : 3.50m
- Matériaux : dalle de béton + parpaings

13 : Enclos de 4 cerfs rouge (1.3)
- Besoin technique : Electricité (380 V + 220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 200 m² (bâtiment) + 1 enclos clôturé (2m de hauteur) OU fosse à eau (à définir) de 7000 m²
- Hauteur : 3.50 m
- Matériaux : dalle béton et structure bois (barns)

14 : Enclos de 4 loups (1.3)
- Besoin technique : Electricité (380 V + 220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 200 m² (bâtiment) + 1 enclos clôturés (2.5m de hauteur) de 8000 m²
- Hauteur : 3.50 m
- Matériaux : dalle de béton + parpaings

15 : Enclos de 2 lynx (1.1)
- Besoin technique : Electricité (380 V + 220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 100 m² + 1 enclos clôturé (3.50 m/ 4 m de hauteur) + enrichissements divers approx. 2000 m²
- Hauteur : 3.50 m
- Matériaux : dalle de béton + parpaings



16 : Enclos de 2 renards roux (1.1)
- Besoin technique : Electricité (380 V + 220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 100 m² + 1 enclos clôturé (2.50 m de hauteur) + enrichissements divers approx. 3000 m²
- Hauteur : 3.50 m
- Matériaux : dalle de béton + parpaings

Ainsi, le règlement de la zone NL9 autorise à l'échelle de l'unité foncière du STECAL, la construction de bâtiments et d'installations indispensables à l'exercice de l'activité, sous conditions de respecter une emprise au sol maximale de **1000 m²** et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En lien avec le développement du site, le STECAL autorisera également la création d'un parc accrobranche.

7.1.2. Les STECAL en zone A

Sur les 19 STECAL zonés en A, seuls 9 STECAL concernent un projet de création, la plupart des STECAL étant intégrés dans un précédant document d'urbanisme.

	Communes	Nom du site	Activité existante ou à créer	Type d'activité existante ou prévue	Type de STECAL	Surface du STECAL (m²)	Estimation surface artificialisée en m²
Hébergement touristique et activités de loisirs annexes	Saint- Privé	Le Bois Fort	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	35234	100
	Saint-Fargeau	La Bouquetterie	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	7515	100
		La Métairie Gourmande	Activité existante	Hôtel-restaurant	AL1	10436	100
	Mézilles	La Fausse Sauge	Activité existante	Chambre d'hôtes	AL1	8098	100
	Tannerre-en-Puisaye	Les Mussots	Activité à créer	Location d'habitations légères de loisirs	AL2	8888	300
	Champignelles	Les Maisons Blanches	Activité à créer	Gîte et séminaire	AL2	39452	300
	Champignelles	Camping du Petit Villars	Activité existante	Camping	AL3	24413	1000
	Moulins-sur-Ouanne	Les Allins	Activité à créer	Hébergement insolite (maisons passives en bois)	AL3	107205	1000
	Saint-Fargeau	Hameau des Grilles	Activité existante	Centre de vacances	AL4	44315	2000
Activité culturelle, touristique, et loisirs existante ou à créer	Champignelles	Camping du Petit Villars	Activité existante	Piste équestre	AL5	44836	25
	Saint-Martin-des-Champs	Piste ULM	Activité existante	Loisirs de plein air	AL5	15917	25
	Toucy	Moto-club	Activité existante	Terrain de moto-cross	AL5	57698	25
Parc animalier et de loisirs	Villeneuve-lès-Genêts	Les Madoires	Activité à créer	Parc animalier	AL6	20150	1600
		La Mousserie	Activité à créer	Parc animalier	AL6	29021	1600
Atelier des Minéraux	Champignelles	Atelier des minéraux	Activité existante	Activité artisanale de joaillerie et lapidairerie	AL7	5337	100
Manufacture des cultures pionnières	Champignelles	Les Massus	Activité à créer	Résidence / hébergement	AL8	11504	500
		Le Croisil	Activité à créer	Ecole / atelier de production	AL8	53005	500
		Aire de Montage	Activité à créer	Exposition en plein air (parc)	AL9	74639	1000
		Agréau	Activité à créer	Exposition en plein air (parc) / hébergement (maisons d'architectes)	AL10	134033	2000

Mézilles > La Fausse Sauge (AL1)

La Fausse Sauge Est un hameau composé de 5 bâtiments. La chambre d'hôtes Propose en location 4 appartements, une piscine couverte et un service de restauration.

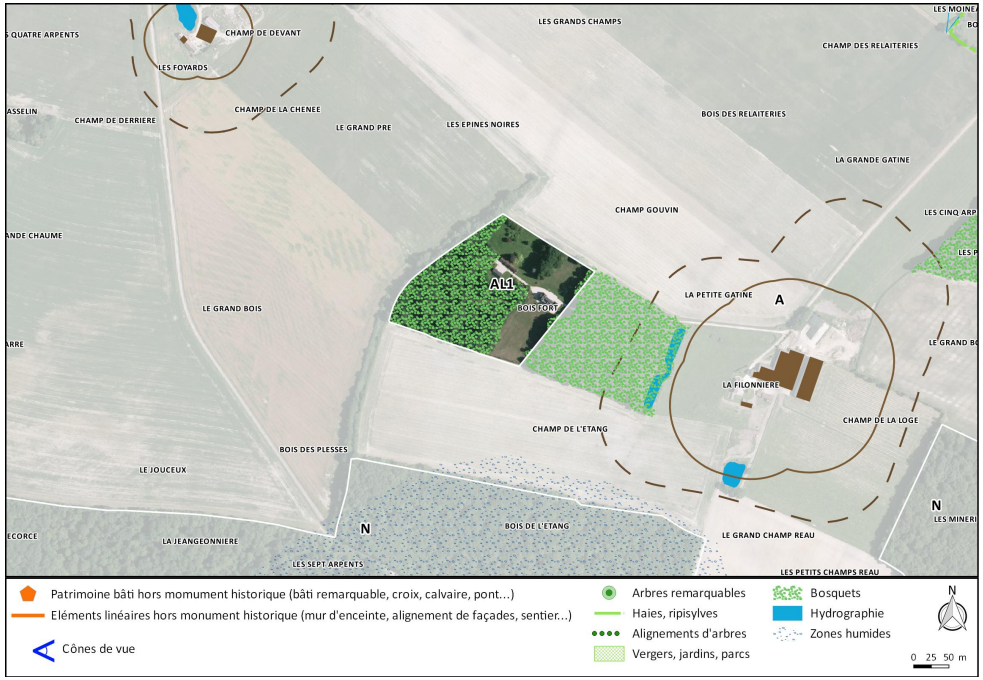
La délimitation de la zone AL1 est basée sur un périmètre restreint autour des constructions existantes. Elle offre néanmoins des possibilités de constructions dans les espaces jardinés situés en arrière des bâtiments existants.

La zone AL1 autorise sur l'unité foncière du STECAL, la construction de bâtiments, d'extensions, d'annexes et d'installations techniques liées à l'activité de la chambre d'hôtes, sous conditions de respecter une emprise au sol maximum de **100 m².**

Saint Privé > Le Bois Fort (AL1)

Les chambres d'hôtes du Bois Fort sont situées à Saint-Privé dans l'enceinte d'une propriété composé d'un manoir, de dépendances et d'un parc boisé.

Le périmètre du STECAL a repris l'ensemble de la propriété. En vue de permettre le développement de l'activité, le STECAL AL1 autorise la construction de nouveaux bâtiments, d'annexes, d'extensions et/ou de locaux techniques, sous conditions d'une emprise au sol de **100 m² maximum** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL et d'une bonne insertion des constructions dans l'environnement.

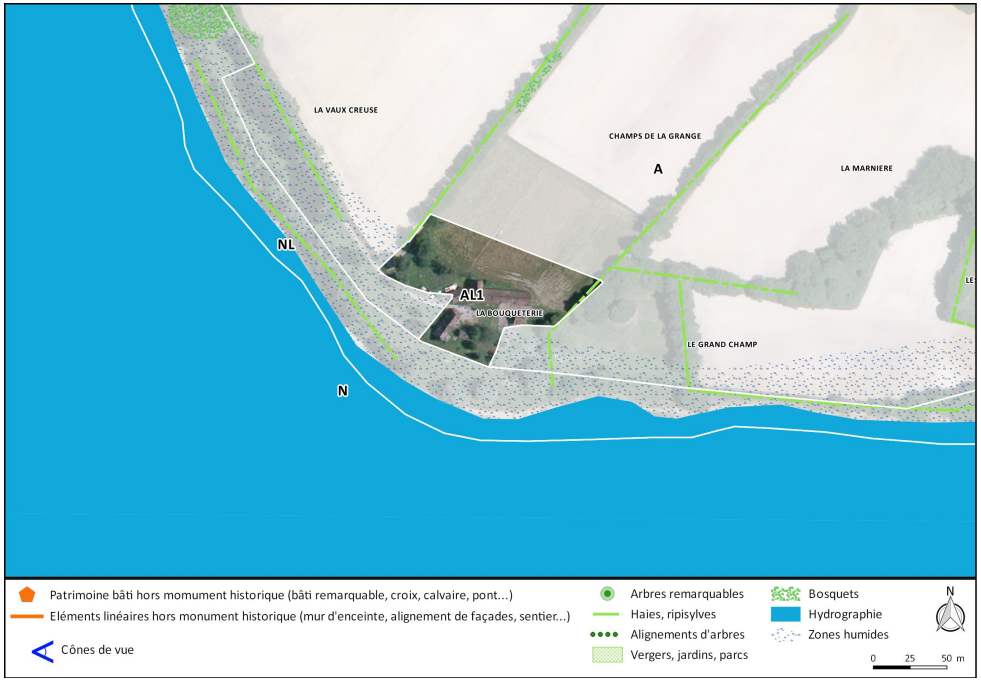


A cet égard, pour limiter l'impact des constructions dans l'environnement, le bosquet de la propriété a été protégé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Saint-Fargeau> La Bouquetterie (AL1)

La Bouquetterie est un hameau situé aux abords du réservoir du Bourdon. Cette ancienne ferme, composée d'un ensemble de dépendances accueille aujourd'hui des chambres d'hôtes.

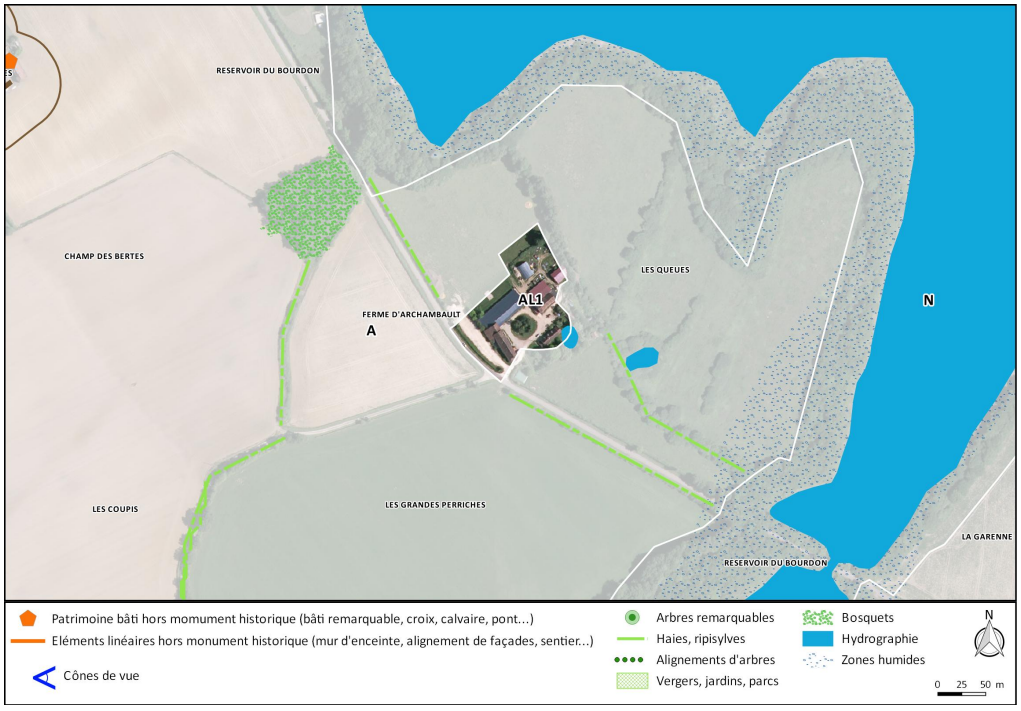
En raison de la présence de milieux humides au Sud de la parcelle, le STECAL intègre volontairement les terrains agricoles situés au Nord. A l'échelle de l'unité foncière du STECAL, l'emprise au sol des constructions (extension, annexe, nouveau bâtiment, locaux techniques, habitations légères de loisirs) autorisée est néanmoins limitée à **100 m².**



Saint-Fargeau > La Métairie Gourmande (AL1)

La Métairie Gourmande est un ancien corps de ferme situé aux abords du réservoir du Bourdon proposant une salle de réception, un service de restauration/traiteur, et 26 chambres d'hôtes.

La délimitation de la zone AL1 est basée sur un périmètre restreint autour des constructions existantes et autorise de nouvelles constructions (bâtiment, extension, annexes) sous réserve de respecter une emprise au sol maximale de **100 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.



Tannerre-en-Puisaye > Les Mussots (AL2)

Dans le hameau les Moussots de Tannerre-en-Puisaye, un porteur de projet souhaite aménager des chalets à vocation d'hébergements touristiques à l'arrière de sa propriété.

Une zone AL1 a donc été créée sur les parcelles concernées et autorise la construction de ces constructions légères à vocation d'hébergements touristiques, sous condition de respecter une emprise au sol maximum de **100 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL. Cette surface autorise l'aménagement d'environ 3 habitations légères de loisirs (type chalets, lodges, …) de 30 à 40 m².

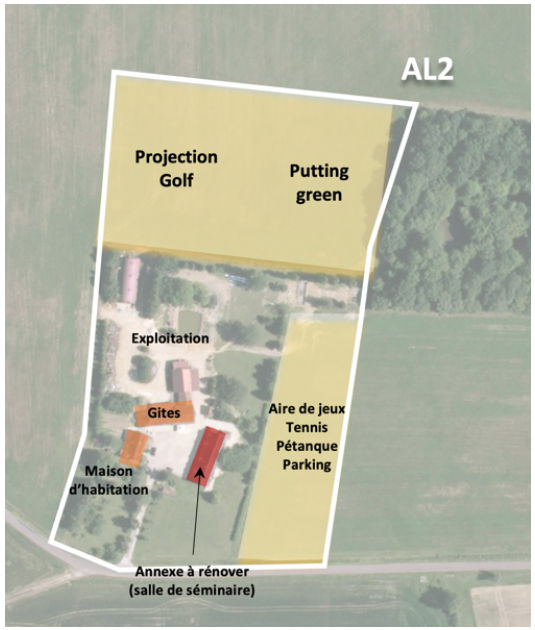
Afin de préserver la qualité de la frange urbaine du hameau, une haie a été protégée dans le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

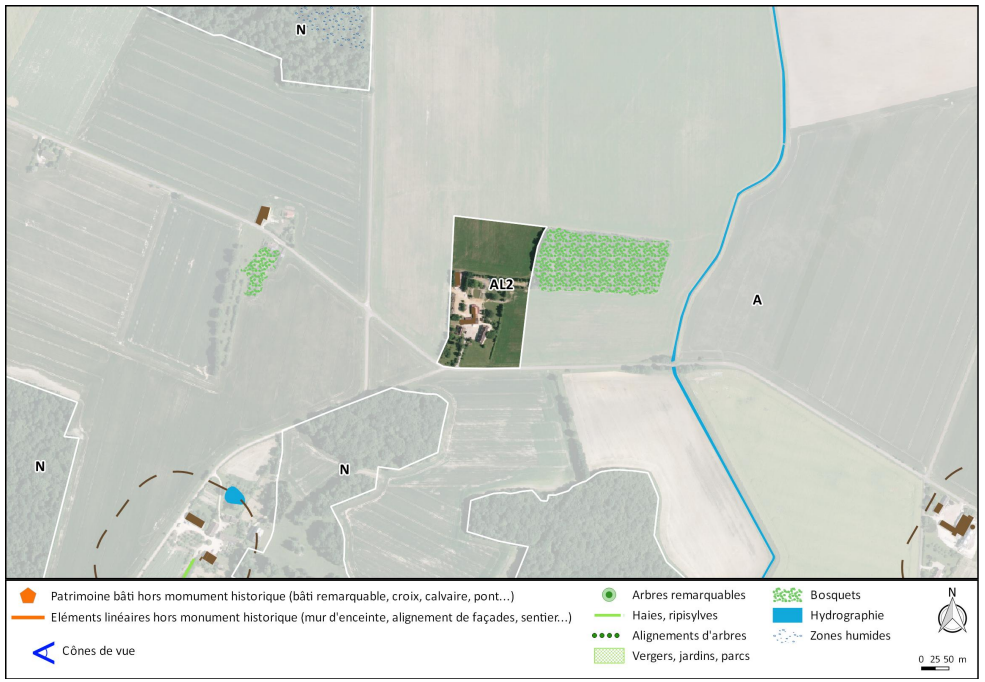
Champignelles > Les Maisons Blanches (AL2)

Le Gîtes les Maisons Blanches est situé au lieu-dit les maisons blanches de Champignelles. Accolé à une exploitation agricole (culture bio), le gîte de la maison blanche a été conçu commune une activité indépendante de l'exploitation agricole.

Dans un des bâtiments de l'ancienne ferme, un gîte de groupe de 17 chambres a été aménagé. Il accueille également au rez-de-chaussée une salle de réception et une piscine couverte. Dans le cadre du maintien et du développement de son activité, les propriétaires souhaitent réhabiliter une annexe (bâtiment en rouge sur le plan) pour y aménager une salle de réception.

Par ailleurs, propriétaire des terres agricoles entourant la propriété, le porteur de projet souhaite également aménager des espaces de loisirs complémentaires (Golf, aire de jeux pour enfants, tennis, pétanque, parking), ce qui explique la délimitation du STECAL et son importante surface (environ 4 ha). Néanmoins, afin de limiter l'impact des constructions sur le site, la zone AL2 limite l'emprise au sol des futures constructions à **200 m²** (à l'échelle de l'unité foncière du STECAL).





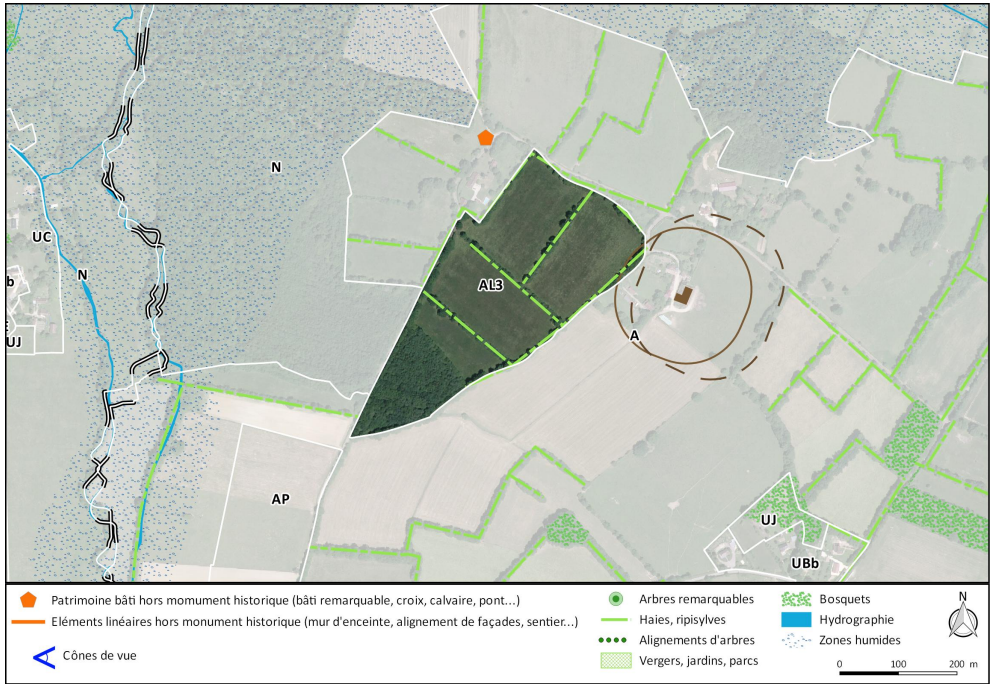
Moulins-sur-Ouanne > Les Allins (AL3)

Le SCTEAL des Allins concerne un projet de construction d'éco-tourisme en lien avec le Centre Equestre des Ecuries du Pont Marquis. L'objectif est d'accueillir des habitations légères de loisirs en bois ou réalisé en éco-construction (maison passive ou à énergie positive : 6 maisons de 70m^2, 5 maisons de 35m^2), un centre d'accueil multi-fonctions (avec notamment un espace coworking) de 120m^2 et éventuellement un espace de recharge de véhicules électriques en autopartage.

L'objectif de ce projet est, ainsi, d'accueillir des touristes en milieu rural sans pour autant impacter l'environnement.

Pour veiller à l'intégration paysagère du site, les haies sont protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

A l'échelle de l'unité foncière de la zone AL3, l'emprise au sol maximale des constructions ne pourra excéder 1000 m^2.



Champignelles > Camping du Petit Villars (AL3) - Piste Equestre (AL5)

Le Camping du Petit Villars est un camping privé d'environ 25 emplacements tente, des chalets, des mobils homes et des caravanes en location.

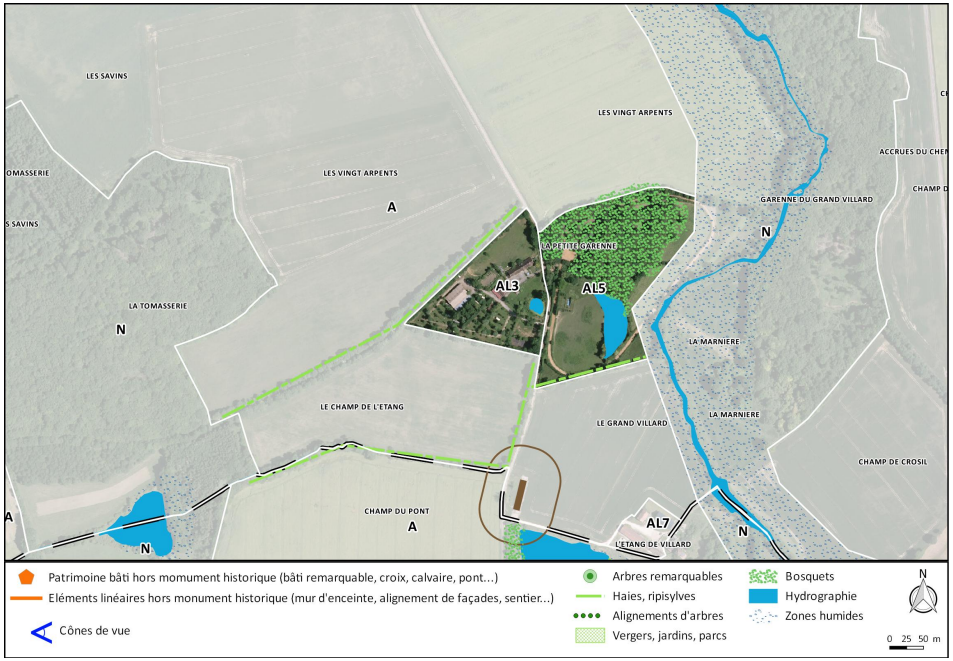
Le site est historiquement accolé à un ancien corps de ferme et à un étang aménagé pour les loisirs bordant l'Agréau.

Le périmètre du STECAL comprend l'ensemble de la propriété afin de laisser les porteurs de projets les latitudes nécessaires pour définir les futurs emplacements des habitations légères de loisirs, d'emplacements tente qu'ils souhaiteraient installer, ou encore la création de locaux sanitaires et techniques nécessaires au bon fonctionnement du camping.

Ainsi, la zone AL3 autorise la construction de bâtiments, d'annexes, d'extension, de locaux et d'installations techniques ou encore d'habitations légères de loisirs sur une emprise maximale de **1000 m²** à l'échelle de l'emprise foncière du STECAL.

Au regard de la forme de la zone AL3, la zone d'implantation préférentiel des constructions pourraient se situées à l'arrière de la maison d'habitation.

Dans le cadre de la gestion du site et de la revalorisation de la piste équestre autour de l'étang, un STECAL (AL5) a été délimité et autorise des constructions légères (type locaix et installations techniques) sur une emprise maximale de 25m² à l'échelle de l'emprise foncière du STECAL.

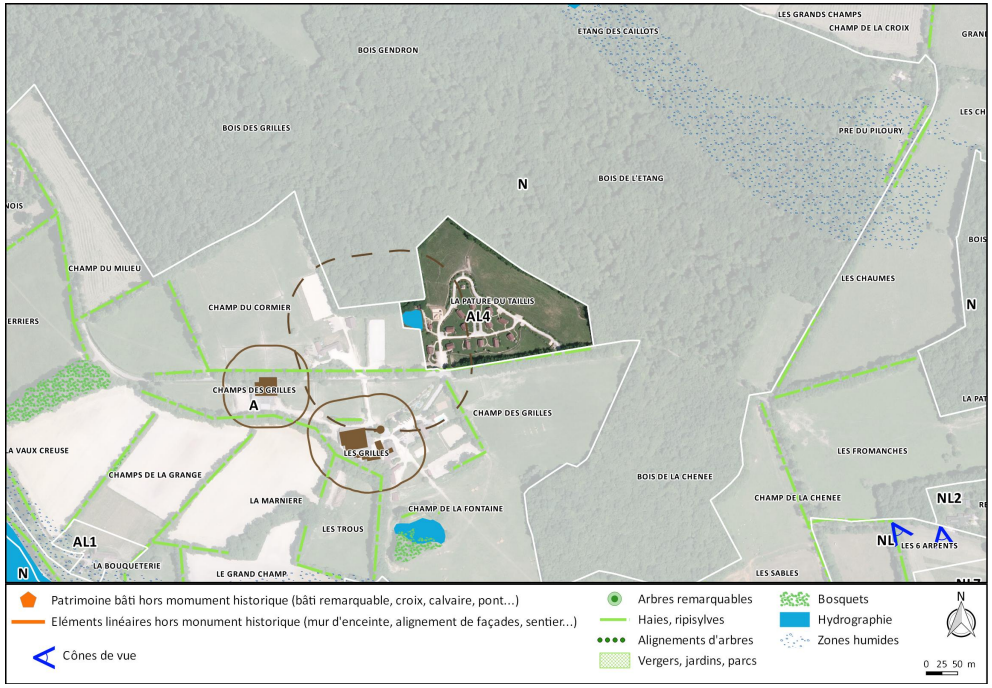


Saint-Fargeau > Hameau des Grilles (AL4)

Le hameau des grilles est situé à proximité du réservoir du Bourdon. Il séparé en deux sites avec, d'une part une ferme équestre au sud (dans la partie historique du hameau) et une résidence nature au nord. Le site propose à la fois des stages équestres, 12 chalets en bois, 2 bungalows, un espace SPA et un espace de restauration couverts.

Le STECAL a été délimité sur la partie réservée à la résidence nature (hébergement) et ne concerne pas le centre équestre, intégré de fait en zone A.
La délimitation de la zone AL4 a intégré les espaces agricoles situés à l'arrière de la zone d'hébergement existante jusqu'à la limite du boisement. Le porteur de projet souhaite pouvoir renforcer l'offre en hébergement de son site et accueillir notamment de nouvelles habitations légères de loisirs.

Le STECAL permet ainsi le développement du site, sous condition que les constructions ne dépassent pas une emprise au sol de **2000 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.



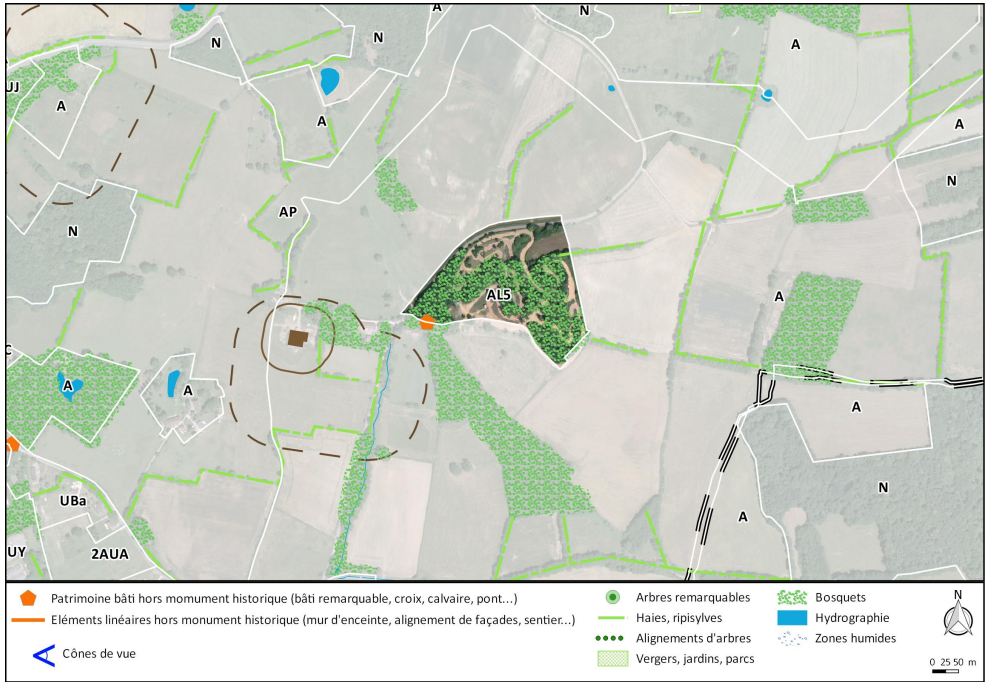
Toucy > Moto-club (AL5)

Le centre de loisirs tout terrain « Moto-club de Toucy » est situé dans un espace agricole situé au Nord-Est de Toucy.

Les limites du STECAL ont été définies au plus près des espaces artificialisés et aménagés pour le motocross.

Pour limiter l'impact des constructions, le STECAL autorise une emprise au sol maximale des constructions de **25m²** sur l'ensemble de l'unité foncière.

De cette manière le STECAL permet l'implantation d'aménagements légers et limités en superficie (type kiosques et auvents) ou la construction de locaux sanitaires et techniques nécessaires à l'activité sportive ou de loisirs.



Saint-Martin-des-Champs > Piste ULM (AL5)

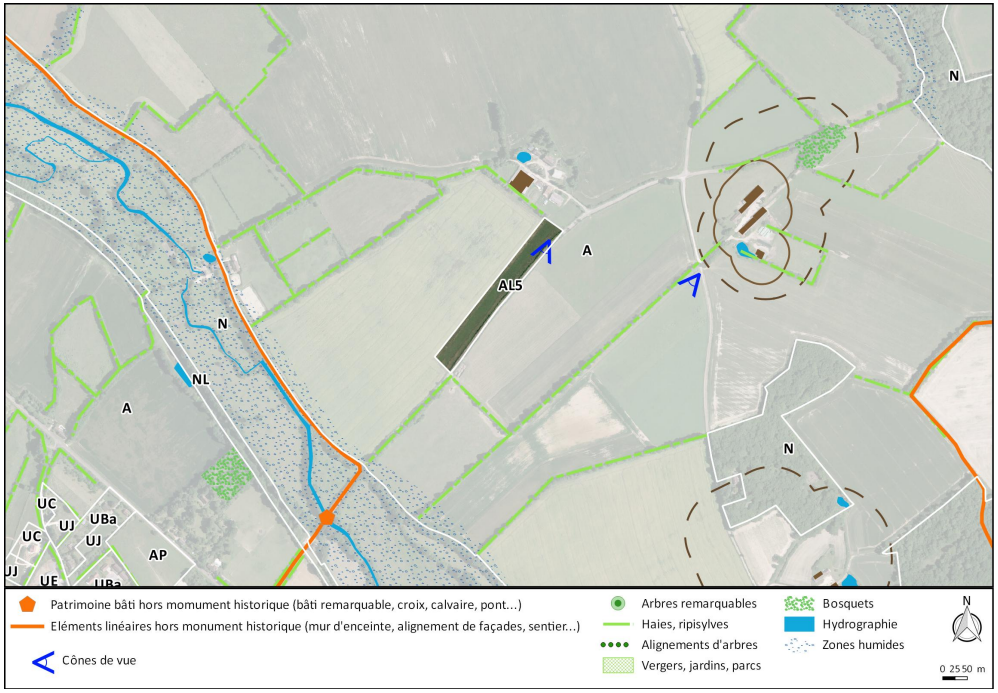
Située en domaine agricole, l'emprise foncière existante de

La piste ULM de Saint-Martin des-Champs est située dans un espace agricole.

Les limites du STECAL ont été définies au plus près des espaces artificialisés et aménagés pour le motocross.

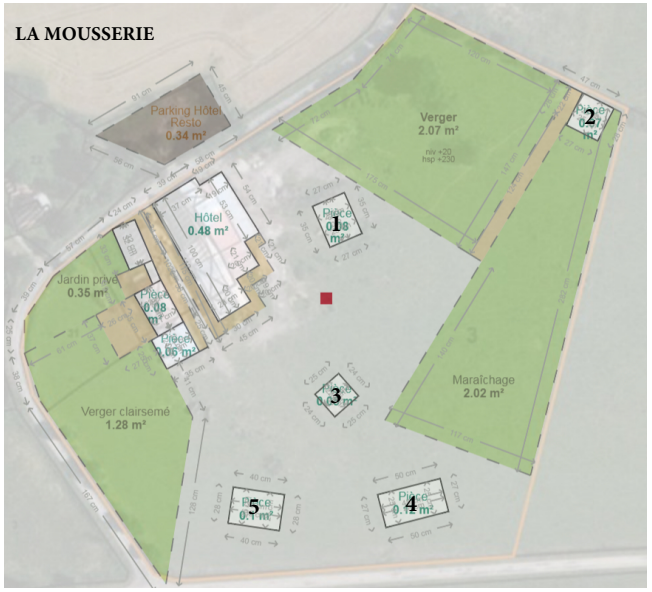
Pour limiter l'impact des constructions, le STECAL autorise une emprise au sol maximale des constructions de **25m²** sur l'ensemble de l'unité foncière.

De cette manière le STECAL permet l'implantation d'aménagements légers et limités en superficie (type kiosques et auvents) ou la construction de locaux sanitaires et techniques nécessaires à l'activité sportive ou de loisirs.



Villeneuve-les-Genêts - Champignelles
> Parc animalier de la Mousserie (AL6) et des Madoires (AL6)

Sur la commune de Villeneuve-les-Genêts un porteur de projet souhaite aménager un parc animalier multi-site comportant un point d'accueil et d'hébergement dans le hameau de la Mousserie et un point d'accueil sur le hameau des Maloires.



Le site est positionné sur l'emprise d'une ancienne exploitation agricole, qu'il s'agira de transformer en hôtel restaurant (0,48m²).

A l'entrée nord-est du hameau, un parking sera aménagé pour l'hôtel et le parc animalier. Ces deux espaces de projet étant accolés à la zone urbaine du hameau, ont été intégrés en zone UL, et en zone NL.

Le zonage en zone UL permet, à la fois, de ne pas contraindre le porteur de projet dans la réalisation de son projet et de limiter l'emprise des constructions sur les espaces agricoles limitrophes. Le zonage en zone UL se justifie également au regard de l'inscription du futur bâtiment dans l'enveloppe urbaine existante.

Plans d'aménagement de l'hôtel.

Le reste de la propriété sera divisé en plusieurs espaces avec, à la fois :

- des zones de jardins attenantes à l'hôtel,
- des espaces agricoles (verger, espace de maraîchage),
- des espaces dédiés à l'accueil d'animaux (enclos, espace de bien-être canin).

L'emprise au sol estimée des constructions et installations liées au projet de création d'un parc animalier est estimée à 1575 m², et se répartie de la manière suivante :

1 : Enclos pour 2 chèvres + 2 moutons + 1 vache + 2 ânes

- Besoin technique : Électricité (380 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 200-250 m² (bâtiment) + 2 enclos clôturés en bardage bois (1.50m de hauteur) de 6000 m² chacun approx.
- Hauteur : 4.50 m
- Matériaux : dalle béton et structure bois (barns)

2 : Zone technique (stockage machines, alimentation animaux, produits nécessaires à l'exploitation agricole)

- Besoin technique : Électricité (380 V) + eau de ville (toutes les surfaces) + caméra (endroits divers pour dispatching)

- Surface totale zone technique : 8000 m² clôturé en bardage bois (3m de hauteur)
  Surface au sol : 1x150 m² (salle de préparation des denrées + stockage sec + froid) – 1 x 200 m² (hangar de stockage foin + paille + copeaux de bois + mulch) – 1 x 90 m² (clinique vétérinaire + salle de soins quarantaine) – 1 x 80 m² (salle d'autopsie + chambre mortuaire + bacs d'équarrissage cadavres + déchets carnés) – 1 x 400 m² (hangar technique – machines + véhicules + outils + produits…) – 1 x 80 m² (fumière ouverte + évacuation isolée des jus) – 1 x 40 m² (dalle de désinfection des véhicules) – 1 x 25 m² (dalle avec préau - stockage poubelles avec arrivée d'eau et évacuation) – 1 x 50 m² (parking soigneur) – 1 x 80 m² (vestiaires homme avec sdb et toilettes + femme avec sdb et toilettes + pièce commune de repos avec cuisine).
- Hauteur : de 3.50 m à 6 m
- Matériaux : dalles béton + structures bois + parpaings/briques

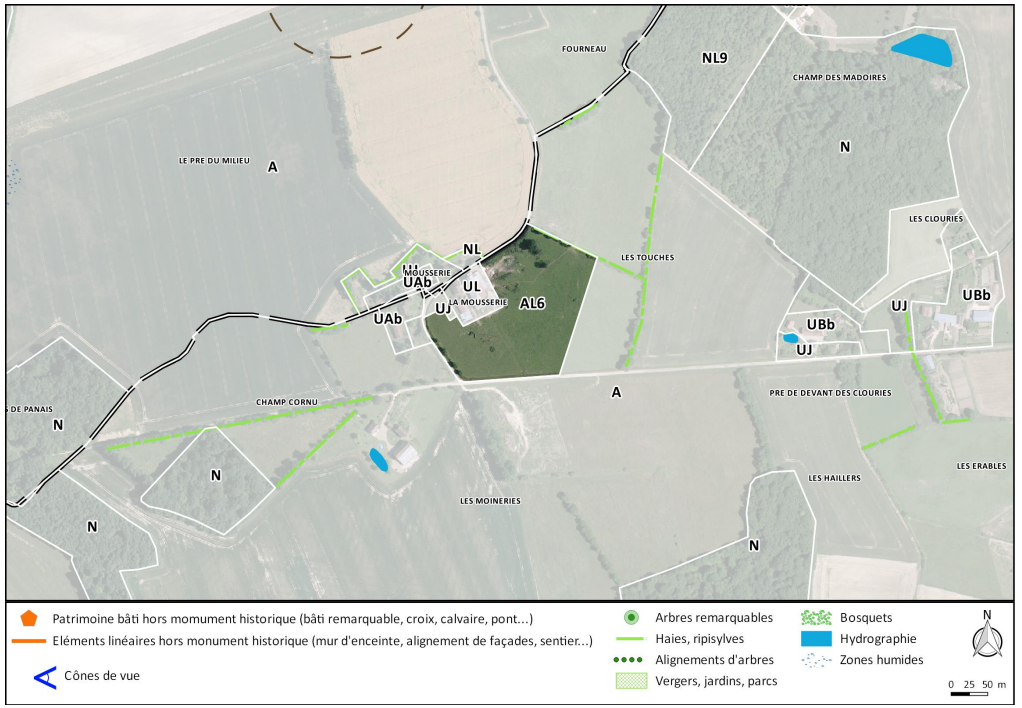
3 : Poulailler (20 individus)

- Besoin technique : Electricité (220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 30 m² + enclos de 100 m² clôturé en bardage bois (1.20m de hauteur)
- Hauteur : 2.50 m
- Matériaux : dalle béton + structure bois

4 : Centre de bien-être canin

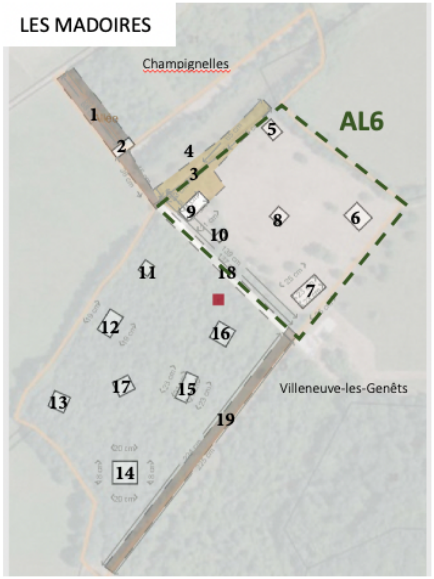
- Besoin technique : Electricité (220 V) + eau de ville + caméra (endroits divers pour dispatching)
- Surface au sol : 80 / 100 m² (avec salle de toilettage + salle bien-être)
- Hauteur : 2.50 m
- Matériaux : dalle béton + structure bois

Pour répondre aux besoins de constructions *sus* visés, le règlement de la zone AL6 autorise une emprise au sol maximale des constructions de **1600 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.



Zonage retenu dans le cadre du PLUi Cœur de Puisaye.

Sur le site des Maloires, limitrophe entre la commune de Villeneuve-les-Genêts et de Champignelles, le porteur de projet souhaite aménager un parc animalier. Sur les espaces agricoles ciblés par ce projet, les besoins de constructions sont estimés à 1420 m^2 et sont répartis de la manière suivante :



5 : étang

6 : Enclos pour 4 cygnes polonais, 4 cygnes noirs, 20 canards d'ornements, 10 poules d'eau, 10 flamants européens

- Besoin technique : Arrivée électrique (380 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 70 m² (5 loges communes + stockage outillage et nourriture)
- Hauteur : 3.50 m
- Matériaux : dalle de béton + structure bois

7 : refuge pour chats (comprenant intérieur et extérieur : 1 zone quarantaine, 1 zone animaux malades contagieux, 1 zone animaux sains « maison des chats », plus une nurserie et un espace soins en intérieur)

- Besoin technique : Arrivée électrique + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 1000 m² (bâtiment multi-surfaces + accueil + bureau + toilettes + salon de mise en contact…)
- Hauteur : 6 m
- Matériaux : Structure bois + résine (surfaces de vie des chats)

8 : 10 poneys + 8 daims stockage alimentation et soins animaux

- Besoin technique : Arrivée électrique (380 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol : 300-350 m² + 2 enclos clôturés en bardage bois (1.30 m de haut) de 7000m² chacun
- Hauteur : 4.50m
- Matériaux : dalle béton et structure bois (barns)

9 : hangar (déjà construit) activités pédagogiques et coin snack`

- Besoin technique : Arrivée électrique (220 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol et autres : voir descriptif chalet existant

10 : chalet (déjà construit) activités pédagogiques

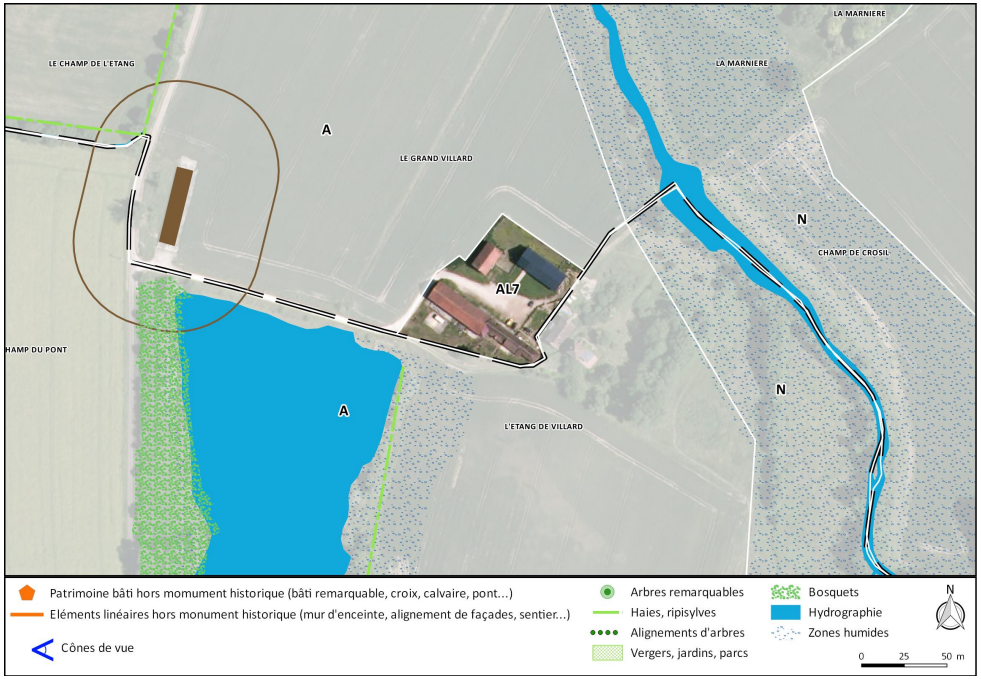
- Besoin technique : Arrivée électrique (220 V) + caméra (endroits divers pour dispatching) + eau de ville
- Surface au sol et autres : voir descriptif chalet existant

Pour répondre aux besoins de constructions *sus* visés, et laisser une marge de manœuvre dans la réhabilitation des bâtiments existants, le règlement de la zone AL6 autorise une emprise au sol maximale des constructions de **1600 m²** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.

Champignelles > L'atelier des minéraux (AL7)

La zone AL7 est dédiée au développement de l'activité artisanale de l'atelier des minéraux de Champignelles. Situé au lieu-dit Le Grand Villard, il s'agit d'une entreprise de joaillerie et de lapidairerie, regroupant un atelier ouvert et une boutique.

Le périmètre du STECAL est restreint autour des constructions existantes. Seules y sont admises les extensions des constructions artisanales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle, sous conditions d'une emprise au sol de **100 m² maximum** à l'échelle de l'unité foncière du STECAL.



Champignelles > La Manufacture des cultures pionnières (AL8/AL9/AL10)

Le projet de la Manufacture des cultures pionnières est un projet structurant à l'échelle du département, mêlant à la fois une logique culturelle, artistique, agricole et sociale et un ensemble d'acteurs du territoire : Chambre d'Agriculture et chefs cuisiniers locaux.

Installé sur l'ancien site de l'ancienne école vétérinaire de Champignelles, l'objectif de ce projet est à la fois :

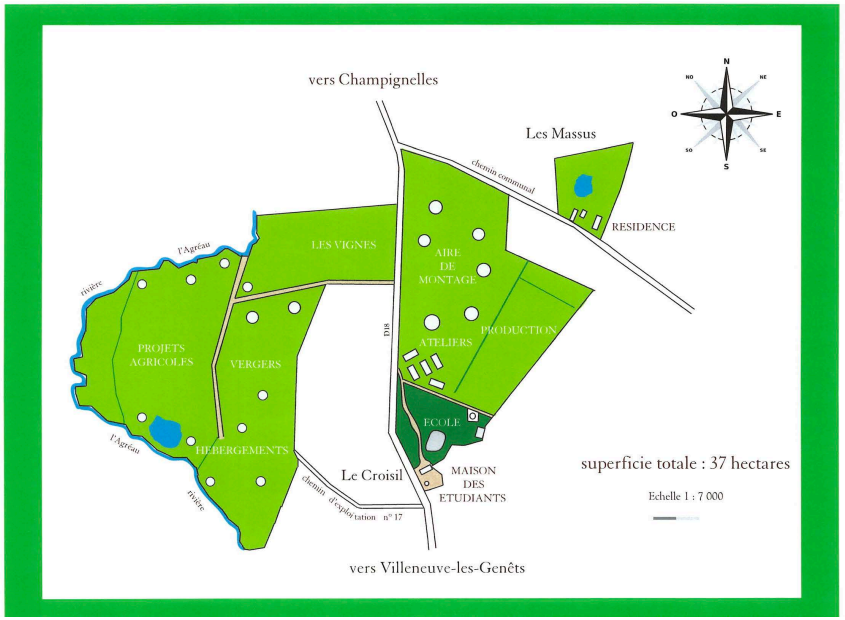
- de créer un centre de formation au design dans les anciens bâtiments de l'école vétérinaire (site du Croisil),
- une centre d'hébergement des étudiants et une résidence d'artistes (dans les bâtiments existants situés sur le lieux dit les Massus, au Nord),
- des ateliers de production (au Nord des Croisils),
- des zones d'expositions en plein air situées dans les parcs, jardins, vergers de la propriété,
- des zones de production agricole,
- des sites d'hébergement insolite (maisons d'architectes – secteur de l'Agréau).

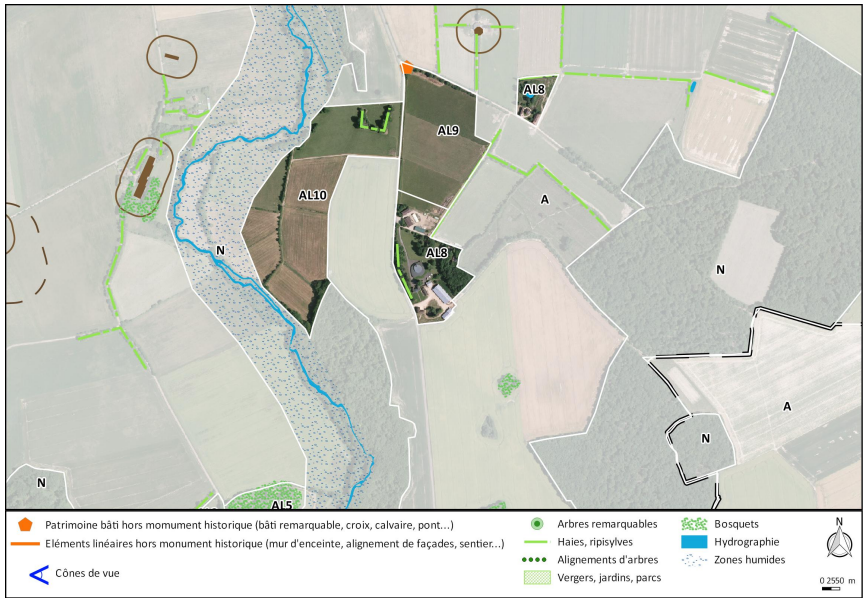
En lien avec le projet et les besoins de construction liés au projet, 4 STECAL ont été délimités sur le site :

- deux zone AL8 (secteurs actuellement urbanisés) : le Croisil (ancienne école vétérinaire) et les Massus ;
- une zone AL9 sur la zone d'aire de montage destinée à accueillir des œuvre d'arts de grande envergure (cf. photo pages suivantes),
- une zone AL10 destinée à la fois à accueillir des espaces de production agricole (verger, vigne, …), des œuvres d'arts de grande envergure et des maisons d'architectes.

A l'échelle de chaque unité foncière ou STECAL, l'emprise au sol maximale des constructions autorisée :

- en AL8 est de 500m^2 (en raison de bâtiments existants à réhabiliter),
- en AL9 de 1000 m^2
- en AL10 de 2000 m^2 (laissant une marge de construction pour les maisons d'architecte).





La Manufacture des Cultures Pionnières

le territoire

ZONE CROISIL

TYPE	DETAIL	SURFACE	EXPERTISE
Bâtiments	Maison des étudiants	4 ha	Dariel Studio
	Amphitéâtre		
	Bureaux		
	Ateliers		
	Installations de loisir		
Zone de montage projets échelle 1	Zone de stockage	4 ha	Ecole de la Manufacture
	Zone de montage au sol		
	Zone de montage en élévation		
Plans d'eau	Construction structures flottantes	0,5 ha	Eric Lenoir / Chambre d'agriculture
	Gestion de la ressource en eau cultures		
	Apport à la biodiversité du site		
Production consommée sur place	Matériaux "verts" ou "éco-matériaux" : osier, ortie, chanvre, pomme de terre, farine de blé, clématite, coquilles de noix, ocre...	1 ha	Cambre d'agriculture, Le P.A.R.C., plateforme MATERIOM, Eric Lenoir
	Aliments : maraîchage, aromatiques, petits fruits	1 ha	Chef de cuisines associé - contact avec La Tour d'Argent et Marc Bungener. Chambre d'agriculture, Le P.A.R.C. pour la culture.

TOTAL SURFACE UTILISEE ZONE CROISIL	10,5 ha

ZONE AGREAU

TYPE	DETAIL	SURFACE	EXPERTISE
Hébergements touristiques	5 ou 6 maisons d'architecte en bois	7 ha	Dariel Studio, designers résidents
Plans d'eau	Construction structures flottantes	0,5 ha	Eric Lenoir / Chambre d'agriculture
	Gestion de la ressource en eau cultures		
	Apport à la biodiversité du site		
Vergers	Pommiers, poiriers, cerisiers, pruniers, mirabelliers, noyers, noisetiers	4 ha	Eric Lenoir, Le P.A.R.C., Chambre d'agriculture
Vignes	Expérimentation sur sol et exposition adaptés	2 ha	Raphaëlle Guyot, Chambre d'agriculture
Zone mise à disposition pour projets	Un ou plusieurs projets agricoles innovants	7 ha	Chambre d'agriculture
	TOTAL SURFACE UTILISEE ZONE AGREAU	20,5 ha	

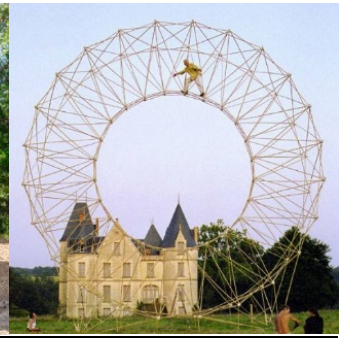
ZONE MASSUS

TYPE	DETAIL	SURFACE	EXPERTISE
Bâtiments et jardins de la Résidence d'accueil des designers / architectes	2 maisons et une grange aménagée, jardin, mare	1 ha	Dariel Studio, Le P.A.R.C., Eric Lenoir
	TOTAL SURFACE UTILISEE ZONE MASSUS	1 ha	

TOUTES ZONES

TYPE	DETAIL	SURFACE	EXPERTISE
Aménagement paysager	Chemins d'accès et de circulation, arbres et arbustes d'ornement, espace extérieurs d'expositions temporaires et permanentes, espaces disponibles pour projets et développements à venir.	5 ha	Manufacture Nationale, Dariel Studio, Eric Lenoir, Le P.A.R.C.
	TOTAL SURFACE UTILISEE TOUTES ZONES	5 ha	

Ci-dessous quelques photos, qui illustrent le type d'œuvre artistique de grande envergure à accueillir sur le site (points gris que l'on trouve sur les plans).



8. Justification des secteurs de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC)

Le territoire Cœur de Puisaye comporte un projet de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (CINASPIC), conformément aux articles L.151-11 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

Le Centre Vipassana « Dhamma Mahi » est situé sur le territoire de la commune de Champignelles, au lieu-dit Le Bois Planté.

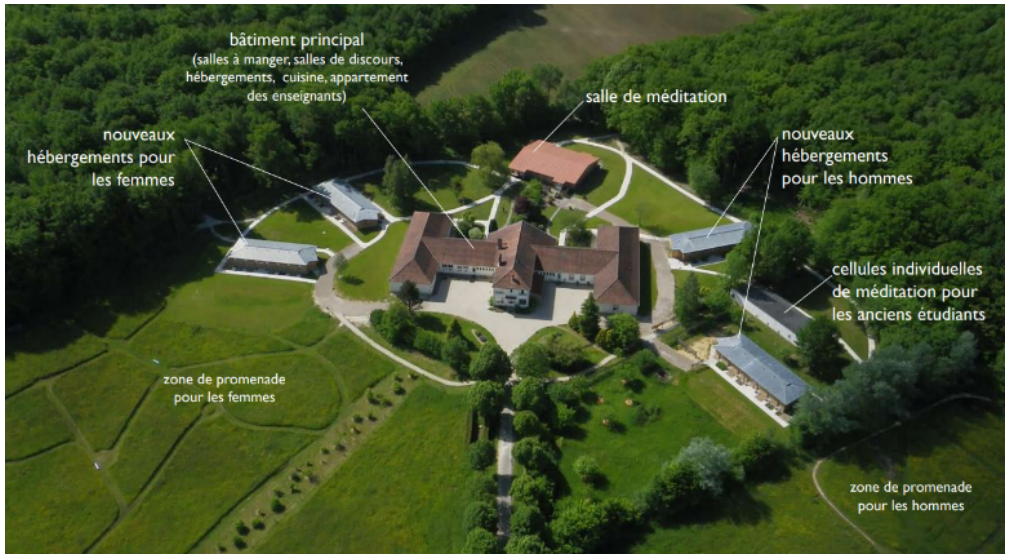
L'association Vipassana, porteuse du projet, est propriétaire d'une unité foncière de 39,67 ha, située les communes de Champignelles et Villiers-Saint-Benoit, en zone agricole. Sur la commune de Champignelles, la propriété se situe dans une clairière agricole, en lisière forestière, sur une emprise foncière de 27,6 ha, dont 8,66 ha étaient classés en zone « NCA » de l'ancien POS, réservée aux établissements d'accueil temporaire en milieu naturel.

Les bâtiments actuellement existants sur l'emprise foncière de 27,6 ha sur la commune Champignelles accueillent un établissement d'enseignement spécialisé, avec hébergement temporaire. Des cours, consacrés à la pratique de méditation, ont lieu tout au long de l'année, sous la forme de stages d'une dizaine de jours. Les enseignements sont à destination d'un public aux diverses tranches d'âges (à partir de 8 ans). Selon l'association, le centre accueille environ 4500 personnes par an, venant de la France et des pays européens voisins. L'association emploie 4 salariés travaillant sur le site.

Les activités du centre Vipassana sont réparties dans 10 bâtiments existants :

- deux bâtiments servant d'ateliers et de lieux de stockage,
- un bâtiment servant de bureaux et d'hébergements à long terme,
- un ancien centre de vacances, transformé pour accueillir deux salles à manger, une cuisine, des salles de cours et des couchages pour les bénévoles animant les cours,
- un bâtiment accueillant des cellules de méditation individuelles,
- une salle de méditation, édifiée en 2009,
- quatre bâtiments d'hébergement édifiés entre 2011 et 2012, totalisant 20 chambres individuelles et quatre chambres doubles pour l'accueil des personnes à mobilité réduite.

Les infrastructures, dont la VRD et l'assainissement autonome, ont été réalisés par l'association et dimensionnés pour un doublement d'activités.



Des besoins en bâtiments complémentaires sont exprimés par l'association Vipassana, afin d'accroître la capacité d'accueil du site. Cela se traduit par un besoin d'extension total de 3 732 m², réparti de la manière suivante :

- la construction de 4 pavillons d'hébergement, pour une surface de 932 m²,
- la construction d'un deuxième centre d'accueil, d'une capacité d'accueil de 100 personnes, pour une surface de 2 800 m².

De ce fait, la surface envisagée à terme pour l'ensemble du site (existant et projets) s'élèverait à 7 500 m², représentant 1,8 % de l'unité foncière appartenant à l'association Vipassana (39,67 ha) classée en A.

Au regard des caractéristiques du projet et de sa vocation d'enseignement spécialisé, le classement en CINASPIC de l'établissement Vipassana est envisagé en qualité « d'établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale » au sens de l'article R.151-28 du Code de l'Urbanisme, afin de lui permettre de poursuivre une activité d'intérêt collectif privé.

9. Suvi de la mise en œuvre du PLUi

Une analyse des résultats de l'application du PLUi au regard des objectifs prévus à l'article à l'article L. 101-2[16] doit avoir lieu au bout de 9 ans au plus tard après la délibération portant approbation du PLUi. Celle-ci donne lieu à une délibération du conseil communautaire sur l'opportunité de réviser ce plan (L. 153-27 du code de l'urbanisme).
Ainsi, les indicateurs correspondants sont proposés ci-dessous.
Des indicateurs sont également déclinés dans la partie 2 évaluation environnementale.

[16] *1° L'équilibre entre :*
a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
e) Les besoins en matière de mobilité ;
2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
4° La sécurité et la salubrité publiques ;
5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Problématique à caractériser	Indicateur proposé	Origine des données	Fréquence de suivi	Echelle d'analyse
Développement urbain	Évolutions du nombre d'habitants : atteinte de l'objectif démographique du PADD	INSEE	tous les 5 ans	Globalement
	Évolutions du nombre d'habitants : atteinte de l'objectif démographique du PADD	INSEE	tous les 5 ans	CCPF et par commune
	Evolution de la part des logements vacants dans le parc de logements	INSEE	tous les 5 ans	CCPF et par commune
	Nombre de logements construits par an et par type (individuel, individuel groupé et collectif)	Autorisations d'urbanisme, SITADEL	tous les 5 ans	CCPF et par commune
	Nombre de nouveaux logements abordables, dont part de la construction neuve	Autorisations d'urbanisme, Enquête sur le Parc Locatif Social (EPLS)	tous les 3 ans	CCPF et par commune
	Densité de construction : moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve	Autorisations d'urbanisme	tous les 3 ans	CCPF et par commune
	Mobilisation des parcelles en densification : Nombre de constructions réalisées dans les dents creuses	Autorisations d'urbanisme	tous les ans	CCPF et par commune
	Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Autorisations d'urbanisme	tous les ans	CCPF et par commune
Développement économique	Nombre d'autorisation d'implantation commerciale de moins de 300 m² et de plus de 300 m²	Autorisations d'urbanisme et/ou décision CDAC	tous les ans	CCPF et par commune
	Nombre d'entreprises	INSEE	tous les 5 ans	CCPF et par commune
	Nombre et superficie des implantations d'entreprises dans les zones d'activités (parcelles en densification et en extension)	Autorisations d'urbanisme	tous les ans	CCPF et par commune
	Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Autorisations d'urbanisme	tous les ans	CCPF et par commune
	Suivi des sièges et bâtiments d'exploitation et leur périmètre de réciprocité	Recensement	tous les 9 ans	CCPF et par commune

Etat zéro	
Évolutions du nombre d'habitants : atteinte de l'objectif démographique du PADD	16 880 habitants en 2012 (RGP INSEE)
Nombre de résidences principales créées	282 résidences principales créées entre 2007 et 2012
Evolution de la part des logements vacants dans le parc de logements	9,3% rapporté au nombre total de logements en 2012
Nombre de logements construits par an et par type (individuel, individuel groupé et collectif)	393 logements construits entre 2004 et 2013 (Bd sitadel)
Nombre de nouveaux logements abordables, dont part de la construction neuve	858 logements abordables en 2015
Densité de construction : moyenne du nombre de logements à l'hectare dans la construction neuve	Pas d'état zéro
Mobilisation des parcelles en densification : Nombre de constructions réalisées dans les dents creuses	Pas d'état zéro
Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Pas d'état zéro
Nombre d'autorisations d'implantation commerciale de moins de 300 m² et de plus de 300 m²	NSP
Nombre d'entreprises	1 560 établissements actifs en 2012 (RGP INSEE)
Nombre et superficie des implantations d'entreprises dans les zones d'activités (parcelles en densification et en extension)	NSP
Suivi de ces indicateurs dans les secteurs d'orientations d'aménagement et de programmation	Pas d'état zéro
Suivi des sièges et bâtiments d'exploitation et leur périmètre de réciprocité	300 exploitations agricoles en 2010 (RGA) Sur le plan de zonage, 1417 bâtiments agricoles recensés, dont 23 périmètres RGA et 21 périmètres ICPE