Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

PUISAYE FORTERRE
Communauté de communes
Terre de nature et de développement

Schéma de Cohérence Territoriale

Diagnostic de territoire >

> Projet d'Aménagement Stratégique >

> Documents d'Orientations et d'Objectifs





Crédit photo : Office de Tourisme de Puisaye-Forterre

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Sommaire

Préambule 2

Enjeux et positionnement..... 4

L'armature territoriale comme support du projet 7

1 Préserver les ressources et valoriser la ruralité pour renforcer l'attractivité.....10

1.1 Affirmer l'identité de la Puisaye-Forterre à travers ses paysages et son patrimoine 10

1.2 Renforcer la cohérence écologique de la Puisaye-Forterre. 13

1.3 Préserver la ressource en eau et cohabiter avec les milieux aquatiques 15

1.4 Maintenir la couverture arborée..... 18

1.5 Accompagner l'évolution des exploitations agricoles..... 20

1.6 S'engager dans les transitions écologique et climatique 22

2 Organiser l'attractivité et soutenir les dynamiques économiques 25

2.1 Soutenir l'économie au travers des ZAE 25

2.2 Accompagner le commerce de proximité dans les centralités 27

2.3 S'appuyer sur les savoir-faire locaux 29

2.4 Favoriser une mobilité adaptée aux spécificités rurales 31

2.5 Organiser l'offre d'accueil touristique 33

3 Habiter durablement un territoire attractif et durable 35

3.1 Répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat..... 35

3.2 Adapter le tissu existant de façon qualitative.....38

3.3 Favoriser la réhabilitation et la valorisation des enveloppes urbaines 40

3.4 Rééquilibrer la démographie 44

3.5 S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette 47

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Préambule

Définition

Le présent document est le projet d'aménagement stratégique du SCoT défini par les termes de l'article L. 141-3 du code de l'urbanisme ;

> *Le projet d'aménagement stratégique définit les objectifs de développement et d'aménagement du territoire à un horizon de vingt ans sur la base d'une synthèse du diagnostic territorial et des enjeux qui s'en dégagent. Ces objectifs peuvent être représentés graphiquement. Ils concourent à la coordination des politiques publiques sur les territoires, en favorisant un équilibre et une complémentarité des polarités urbaines et rurales, une gestion économe de l'espace limitant l'artificialisation des sols, notamment en tenant compte de l'existence de friches, les transitions écologique, énergétique et climatique, une offre d'habitat, de services et de mobilités adaptés aux nouveaux modes de vie, une agriculture contribuant notamment à la satisfaction des besoins alimentaires locaux, ainsi qu'en respectant et mettant en valeur la qualité des espaces urbains comme naturels et des paysages.*

Situation de la planification territoriale

La Puisaye-Forterre se compose de 57 communes (78 circonscriptions territoriales – communes déléguées ou associées). C'est tout autant de législations applicables différentes en matière de document d'urbanisme et d'occupation des sols. En vigueur à l'arrêt du projet de SCoT, on note :

- **2 Plans Locaux d'Urbanisme intercommunal (PLUi),**
- **16 Plans Locaux d'Urbanisme communaux (PLU),**
- **3 cartes communales (CC),**
- **24 communes au régime du RNU (dont 4 qui disposaient d'un POS).**

Il est par ailleurs à noter que sur les 57 communes qui composent le SCoT, 41 seront intégrées dans un des 2 Plans Locaux d'Urbanisme intercommunaux en cours d'élaboration.

Le Schéma de Cohérence Territoriale présente donc une opportunité pour les 57 municipalités de définir ensemble des orientations et règlements en matière de documents d'urbanisme et pouvoir disposer d'une future norme commune.

Le SCoT, un document intégrateur

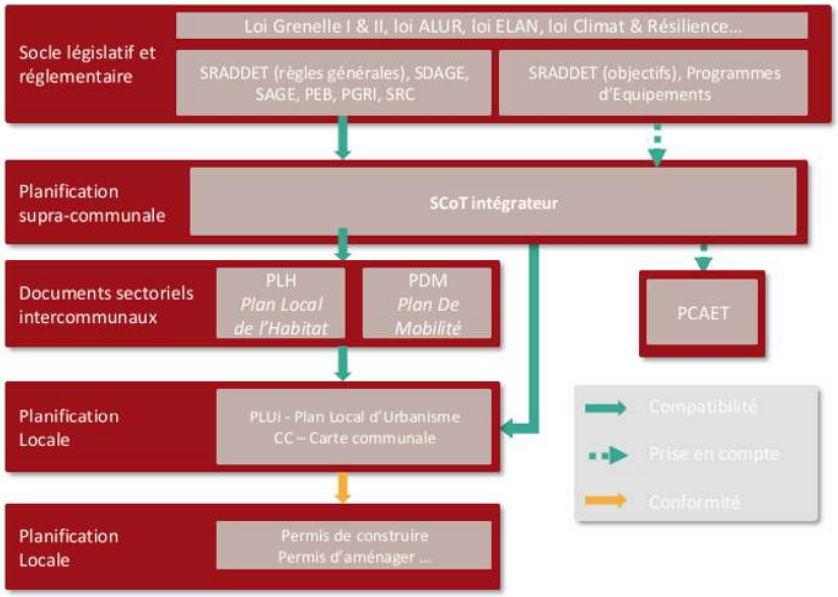
Le Schéma de Cohérence Territoriale se veut être le document pivot - ou « intégrateur » - qui est doit être compatible avec les lois, les documents-cadres thématiques (SDAGE, SRCE…) et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Équilibre des Territoires (SRADDET).

La Communauté de communes souhaite également pouvoir capitaliser sur les études produites cités ci-après pour les retranscrire réglementairement. Ces documents de planification, porteurs d'actions de développement, sont :

- **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)**
- **Contrat de Relance et de Transition Écologique (CRTE)**
- **Étude pré-opérationnel sur l'Habitat**
- **Plan Paysage des Étangs de Puisaye**
- **Plan de Mobilité Simplifié (PMS)**
- **Schéma Directeur des Modes Actifs (SDMA)**
- **Guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Rappel sur la hiérarchie des normes



Un SCoT préfigurateur

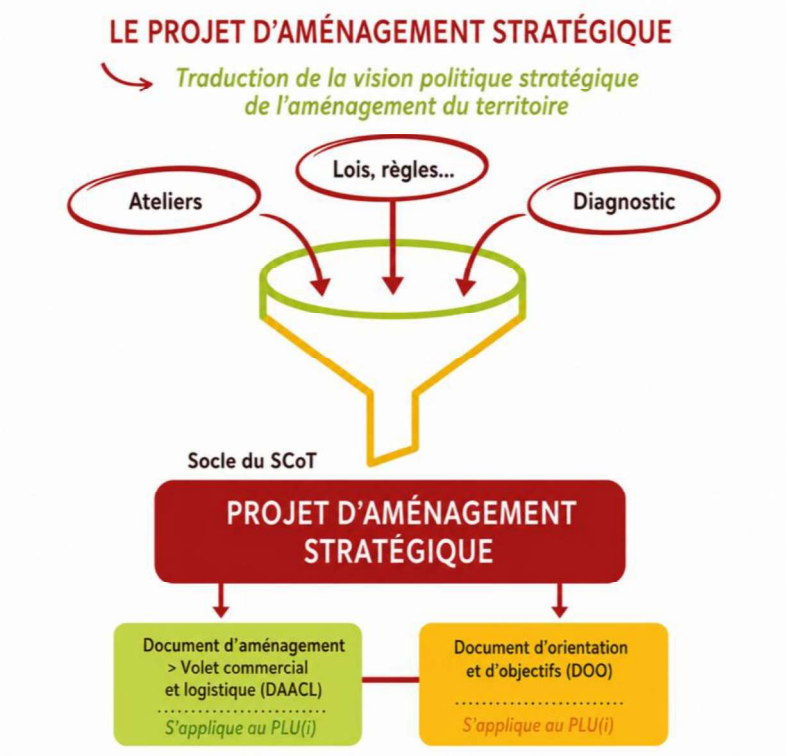
Le Projet d'Aménagement Stratégique (PAS) s'appuie sur les constats du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement afin de définir la vision stratégique et les ambitions du territoire à moyen et long terme.

Le PAS s'inscrit ainsi dans une logique de continuité entre les diagnostics et leur déclinaison réglementaire dans le DOO.

In fine, l'aboutissement du SCoT amènera à la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H) intégrant les 57 communes de Puisaye-Forterre.

Le Projet d'Aménagement Stratégique a vocation à proposer des actions facilement applicables et déclinables dans les documents d'urbanisme. Les actions présentées se veulent concrètes, lisibles et adaptées aux réalités locales, tout en laissant une souplesse d'appréciation selon les situations.

Ces actions seront ensuite traduites opérationnellement dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO). Au-delà des actions liées à l'aménagement de son territoire, la CCPF souligne la nécessité de renforcer les connaissances disponibles et de se doter d'outils adaptés afin d'améliorer la prise de décision.



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Enjeux et positionnement

Des défis

L'élaboration du nouveau SCoT intervient à un moment de transition pour la Puisaye-Forterre. Le territoire dispose d'atouts indéniables mais ces qualités ne suffisent plus à garantir son avenir.

La Puisaye-Forterre fait face à des évolutions profondes qui fragilisent son équilibre. Le vieillissement de la population s'accentue et la croissance démographique demeure insuffisante pour assurer le renouvellement des générations. Parallèlement, les ménages évoluent, les besoins en logements se transforment et une partie du parc existant devient inadaptée ou vacant.

Les centres-bourgs connaissent des difficultés persistantes : fragilisation du commerce et des services, besoins croissants en rénovation du bâti, économie atone.

À ces défis s'ajoutent ceux liés au changement climatique, à la préservation des ressources naturelles, à la transition énergétique ainsi qu'à la nécessaire réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

Les défis auxquels est confronté le territoire nécessitent une vision d'ensemble et une action coordonnée, au-delà des réponses ponctuelles ou des interventions en urgence. Les mutations en cours appellent une stratégie collective, cohérente et assumée sur le long terme : le SCoT constitue un levier essentiel pour anticiper ces changements et ne pas les subir.

Des atouts

La Puisaye-Forterre est une terre de contrastes. La Puisaye, avec ses forêts, ses étangs, son argile et ses bocages, répond à la Forterre, faite de plateaux calcaires, de vallées et de vignobles. Cette diversité de paysages a façonné des manières d'habiter, de produire et de bâtir qui donnent aujourd'hui au territoire une identité singulière.

Depuis des siècles, les hommes ont tiré parti des ressources du territoire. L'argile a fait naître une tradition de la poterie et de la céramique reconnue bien au-delà de la Puisaye. Les forêts ont alimenté les métiers du bois. Les terres agricoles et les coteaux viticoles ont façonné les paysages autant que l'économie locale. Cette histoire est encore visible dans les villages, les fermes, les lavoirs, les châteaux, les églises et le petit patrimoine qui ponctuent le territoire.

Cette identité continue de s'exprimer. Guédelon démontre que le patrimoine peut être vivant. Le château de Saint-Fargeau, Ratilly, la maison de Colette, les marchés, les producteurs, les artisans, les associations et les événements culturels font vivre un territoire qui ne se résume pas à son patrimoine : il continue de s'écrire chaque jour. C'est sur cette identité, à la fois héritée et toujours en mouvement, que la Puisaye-Forterre peut construire son avenir.

L'eau au cœur du projet

L'eau est l'un des fils conducteurs de l'identité de la Puisaye-Forterre. Elle a permis le développement des villages, de l'agriculture, des moulins, des savoir-faire liés à la terre et participe encore aujourd'hui à la richesse écologique du territoire.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Cette ressource offre aujourd'hui des paysages reconnus, des espaces de loisirs et un cadre de vie apprécié. Mais cet équilibre est aujourd'hui fragilisé par le changement climatique. Préserver l'eau ne consiste plus seulement à protéger les rivières ou les zones humides ; il s'agit de préserver les équilibres qui permettent au territoire de vivre, de produire et de s'adapter.

Le SCoT affirme ainsi une ambition forte : replacer l'eau au cœur de l'aménagement du territoire. Chaque projet d'urbanisme, d'habitat, d'activité ou d'aménagement devra contribuer à préserver la disponibilité de la ressource, restaurer les continuités écologiques, favoriser l'infiltration naturelle, limiter l'imperméabilisation et renforcer la résilience du territoire. Parce que l'eau n'est pas seulement une ressource à gérer ; elle est l'un des fondements de l'identité et de l'avenir de la Puisaye-Forterre.



Une économie d'entrepreneurs et d'artisans

Le tissu économique de la Puisaye-Forterre repose sur les très petites entreprises : plus de 80 % des établissements n'emploient aucun salarié (3 131 établissements), signe d'un territoire d'entrepreneurs, d'artisans et d'indépendants. Le secteur tertiaire prédomine (plus de 60 % des établissements), porté par les services aux particuliers et le commerce. Les activités se concentrent dans les pôles urbains principaux et suivent les grands axes de communication.

L'agriculture occupe une place particulièrement importante dans l'économie locale, avec un poids nettement supérieur aux moyennes nationales, tandis que quelques grandes entreprises de plus de 100 salariés contribuent à cette économie locale.

La mobilisation des opportunités offertes par les zones d'activités existantes constituera des leviers majeurs pour un développement maîtrisé. Dans le même temps, la préservation des commerces de centralités dans les communes, la lutte contre la vacance et l'adaptation des locaux aux nouveaux usages devront permettre de maintenir un équilibre entre périphéries et cœurs de bourg.

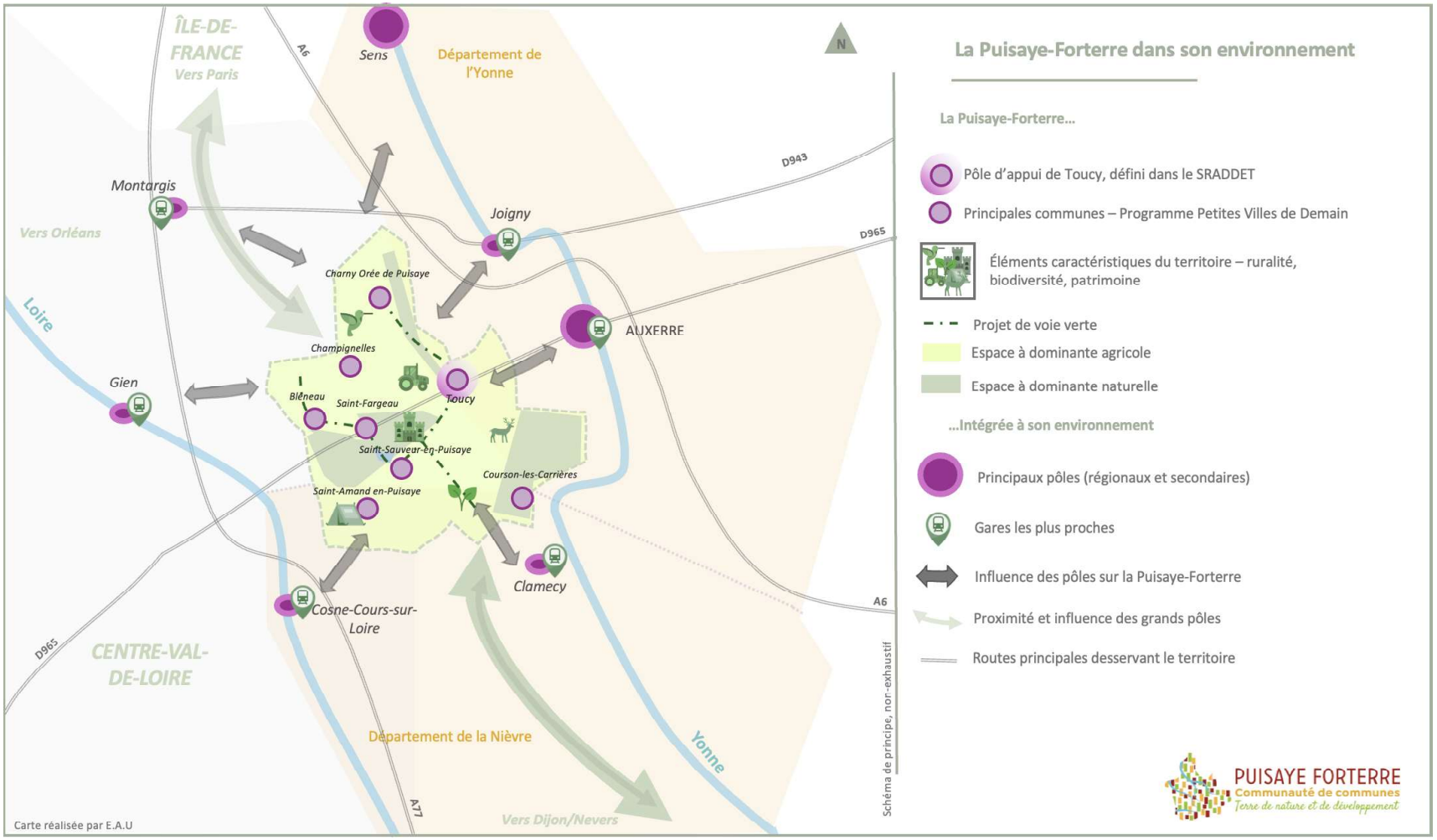
Un SCoT, des horizons

La Puisaye-Forterre possède tous les atouts pour se positionner comme un territoire visionnaire et réaliste, plaçant durabilité et résilience au cœur de son projet. À ce contexte spécifique s'ajoute l'incertitude législative qui pèse sur les territoires et qui représente un défi pour les élus et les techniciens.

Le SCoT doit être vu comme une réponse aux interrogations : il est un guide pour les documents d'urbanisme et permet aux élus de démontrer qu'ils sont à la hauteur des enjeux actuels et futurs.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Le positionnement de la Puisaye-Forterre



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

L'armature territoriale comme support du projet

Notre territoire fusionné depuis 2017 est un territoire multipolaire, sans véritable commune-centre, très hétéroclite sur le plan des enjeux urbains, à la croisée de plusieurs régions naturelles et bassins de vie. On peut donc se demander pourquoi rechercher la cohérence plutôt que d'affirmer les spécificités d'ici et là. A cette réflexion des polarités, l'armature du SCoT ajoute celles des tonalités territoriales.

La partie orientale de la Puisaye joue le rôle d'arrière-pays de l'Auxerrois, avec certaines communes situées sur un arc allant d'Egleny à Val-de-Mercy et incluant même Toucy, qui participent au bassin de vie d'Auxerre et de sa banlieue, en accueillant notamment des habitants travaillant dans le chef-lieu départemental.

Pour le reste, les aires d'influences sont différentes et multiples. Pour autant, la Puisaye-Forterre reste un EPCI « rural à dominante autonome » : la plus grande partie de la population vit en dehors d'une aire urbaine et plus de 50% des actifs occupent un emploi dans l'EPCI.

L'armature a pour but de garder les surfaces d'Espaces Naturelles Agricoles Forestiers (ENAF) de consommation en extensif pour les projets qui n'ont pas d'autres opportunités pour se développer, à concentrer dans les polarités.

Toucy, Saint-Fargeau et Charny sont identifiées comme polarités majeures du SCoT au titre de l'accueil d'activités économiques nouvelles dans les zones d'activités communautaires.

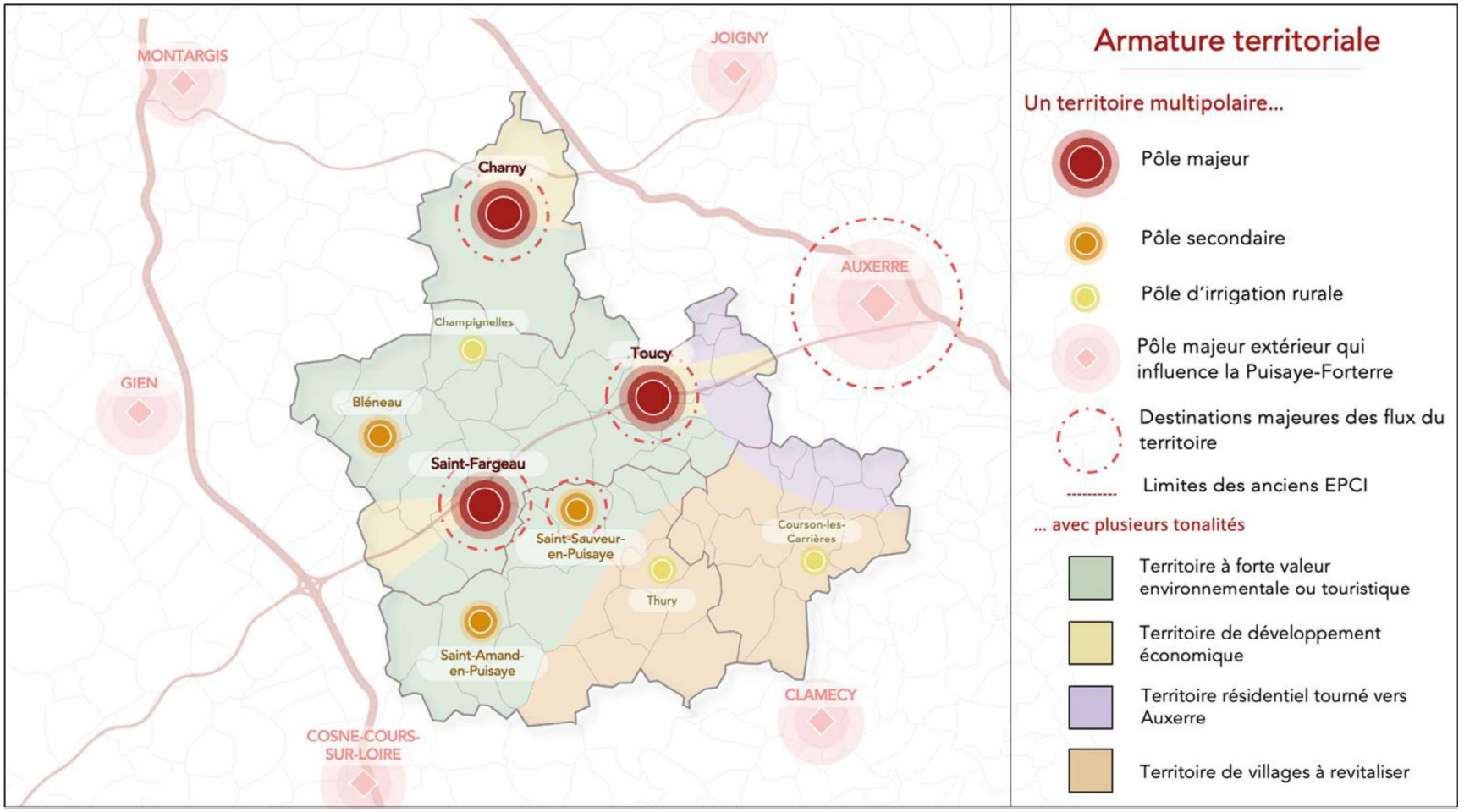
Bléneau, Saint-Sauveur-en-Puisaye et Saint-Amand-en-Puisaye joue le rôle de centralités relais, accueillant d'avantage d'actifs et proposant des services et équipements à la population.

Champignelles, Courson-les-Carrières et Thury ont pour objectif de maintenir une vie communale attractive ou de proximité, et pour lequel le rayonnement dépasse les frontières communales.

Les territoires de Puisaye sont reconnus comme d'intérêt touristique par les visiteurs, captant même une clientèle étrangère. Ces caractéristiques permettent un positionnement cohérent et l'émergence de projets, pour lesquels les impératifs de sobriété foncière sont plus que jamais nécessaire.

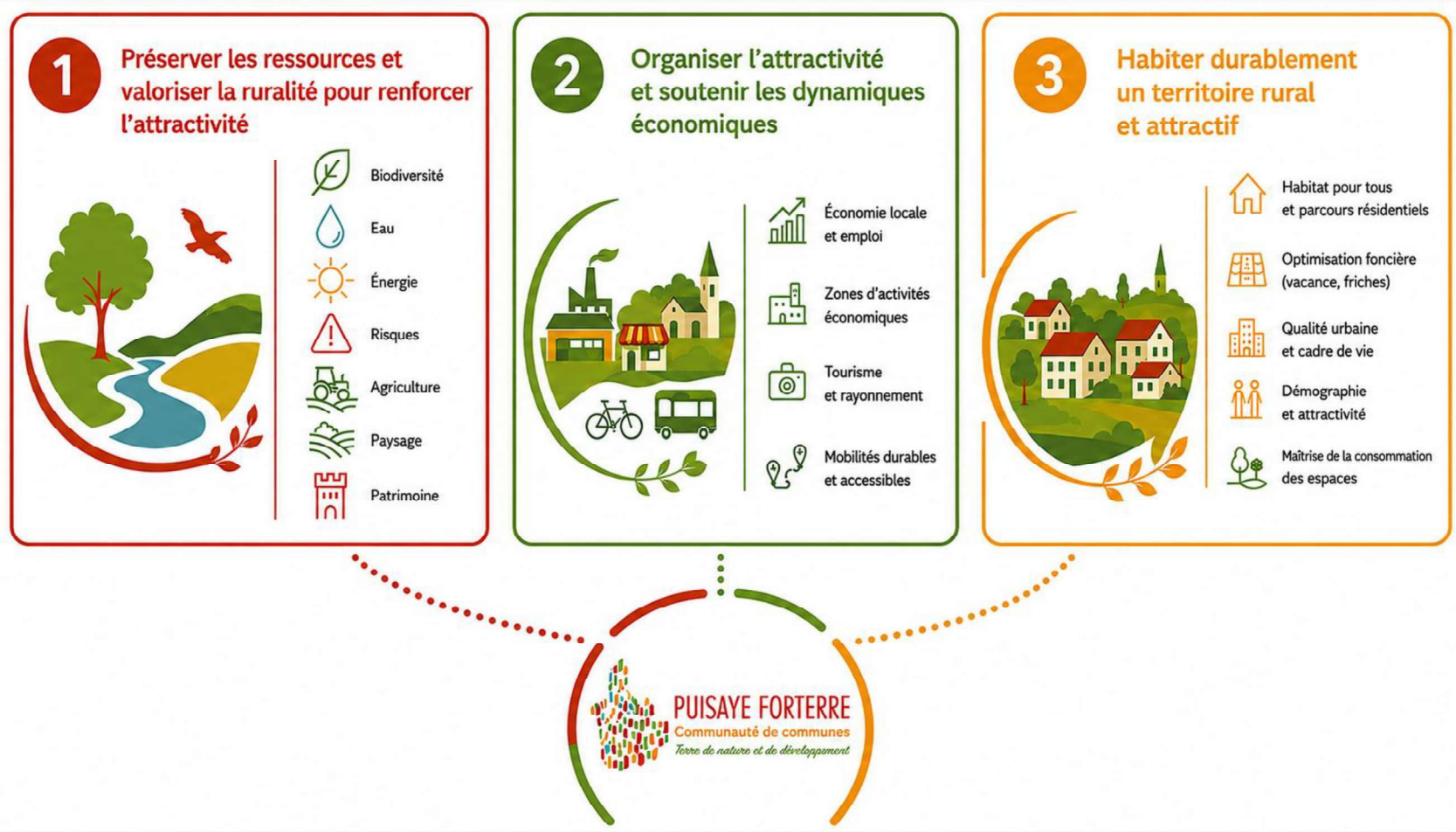
Même si certaines communes font exception, les territoires de la Forterre sont davantage marqués par une augmentation du taux de vacance des logements ces dix dernières années, à enrayer durant la période du SCoT.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

L'armature vient alors mettre en œuvre les axes du projet, notamment au regard d'armatures complémentaires et thématisées pour certains objectifs :



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



1.1 Affirmer l'identité de la Puisaye-Forterre à travers ses paysages et son patrimoine

Diagnostic : page 84 à 98

*Grands enjeux : *Préserver les typicités paysagères locales *Utiliser ce riche patrimoine paysager comme marqueur d'identité et d'attractivité * Adopter une stratégie sur le devenir des hameaux et encadrer le mitage sur le territoire*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

L'architecture traditionnelle, les formes urbaines anciennes, le petit patrimoine rural ainsi que les nombreux monuments, sites inscrits ou classés et espaces patrimoniaux protégés contribuent à l'identité locale. Les bourgs, villages et hameaux traduisent encore aujourd'hui une organisation territoriale étroitement liée aux caractéristiques paysagères et agricoles du territoire.

Cette qualité paysagère repose en partie sur le maintien des grands équilibres entre espaces agricoles, forestiers et urbanisés. Toutefois, plusieurs évolutions fragilisent progressivement ces paysages (agrandissement des parcelles agricoles, recul des structures bocagères, fragilisation de certains boisements, banalisation de certaines formes urbaines).

Documents-cadre : Plan Paysage des Etangs de Puisaye, Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre, AVAP Puisaye-Nivernaise

Acteurs identifiés : Associations, DDT, UDAP, CAUE, CPIE.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



1.1.1 RESERVER LES AMBIANCES PAYSAGERES

La qualité du paysage en Puisaye-Forterre est reconnu par les visiteurs et les habitants locaux, qui se mobilisent pour sa sauvegarde. La démarche du **Plan Paysage des étangs de Puisaye**, est une avancée vers la reconnaissance, la préservation et l'amélioration des paysages de Puisaye. Cela a conduit à lister des actions qui émettent des préconisations en termes d'objectif de qualité paysagère.

Le Plan Paysage met en évidence que la découverte du patrimoine naturel et des paysages n'est pas incompatible avec la préservation des espaces naturels et de leurs fonctionnalités. Des propositions d'aménagement et de valorisation des espaces ont été émises en ce sens (Lac du Bourdon, Saint-Sauveur-en-Puisaye).

Une des actions de ce plan se rapporte à « ***l'intégration du plan paysage aux documents d'urbanisme et veiller au suivi*** ». Les actions suivantes sont particulièrement intéressantes à valoriser pour les documents d'urbanisme : « ***Valoriser l'eau dans les paysages*** », « ***traitement des lisères agri-urbaines*** », « ***protection des vues*** », « ***atlas du patrimoine monumental et vernaculaire*** », « ***faire vivre le patrimoine bâti*** », « ***inventaire des arbres et alignements remarquables*** », etc.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Prendre en compte des actions du Plan Paysage des Étangs de Puisaye dans les documents d'urbanisme, dans la limite de leurs portées juridiques**
- **Identifier et photographier les cônes de vue à préserver sur les grands ensembles paysagers.**
- **Admettre sous conditions des aménagements légers liés à la mise en valeur du patrimoine naturel et à la découverte de la flore et de la faune**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

1.1.2 IDENTIFIER LE PATRIMOINE LOCAL

Le « petit patrimoine » et la typicité du patrimoine vernaculaire sont vus comme un atout pour le tourisme ou à l'arrivée de résidents secondaires et néo-ruraux, « charmés » par ces paysages en Puisaye-Forterre.

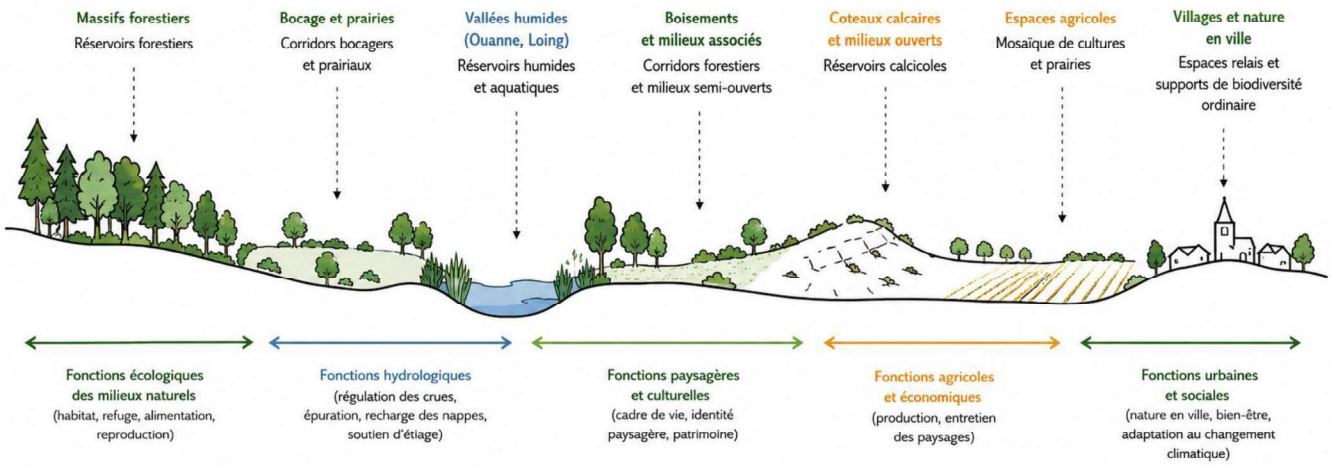
La communauté de communes relaie cette volonté de préservation du cadre de vie, et ne peut se priver des initiatives citoyennes sur le territoire pour améliorer la connaissance, communiquer et partager la donnée. Les partenariats permettront d'imaginer le cadre commun à donner aux documents d'urbanisme.

Ce recensement des éléments de patrimoine naturel et bâti, les enjeux et préconisations s'appuieront sur les documents existants, (***PLU, AVAP Puisaye nivernaise***) et l'actualisation du ***Guide de recommandations architecturales et paysagère du Pays de Puisaye-Forterre***.

Enfin, la CCPF souhaite inscrire le traitement des clôtures comme véritable vecteur de sa qualité paysagère.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Prendre en compte le Guide de recommandations architecturales et paysagère et prévoir sa mise à jour.**
- **Effectuer des recensements des éléments du "petit patrimoine" et autres éléments identitaires, afin de les maintenir dans le paysage**
- **Identifier les alignements d'arbres ou voûtes sylvestres à maintenir et mener un inventaire participatif des arbres remarquables**
- **Porter une réflexion en faveur de la qualité du paysage au sujet des clôtures dans les règlements d'urbanisme (sans pour autant les soumettre à autorisation administrative)**



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

1.2 Renforcer la cohérence écologique de la Puisaye-Forterre

Etat Initial de l'Environnement : page 48 à page 81

*Grands enjeux : *Valoriser l'identité du territoire autour du patrimoine naturel *S'appuyer sur le potentiel et la richesse agronomique et agricole pour valoriser les espaces naturels, les réservoirs de biodiversité et les perméabilités/corridors écologiques *Lutter contre la fragmentation des milieux, préserver les coupures d'urbanisation*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Forêts, bocages, prairies, vallées humides, cours d'eau, pelouses calcaires et zones agricoles composent un réseau écologique structurant. Cette richesse se traduit notamment par la présence de nombreux espaces reconnus ou protégés au titre de la biodiversité : ZNIEFF, sites Natura 2000 ou encore sites du Conservatoire d'Espaces Naturels.

Cette dynamique écologique repose en grande partie sur les paysages agricoles et bocagers, ainsi que sur la présence d'un patrimoine végétal encore dense. Toutefois, certaines fragilités apparaissent, notamment la disparition progressive des haies, la fermeture de certains milieux ouverts ou encore les ruptures ponctuelles des continuités écologiques.

Documents-cadre : SRADDET -SRCE, Plan Paysage des Etangs de Puisaye, DOCOB, CRTE

Acteurs identifiés : Région Bourgogne Franche Comté, CPIE, Natura2000

1.2.1 PROTEGER LES RESERVOIRS DE BIODIVERSITE

On dénombre un réseau d'outils et d'inventaires (ZNIEFF, Natura2000, APPB, ENS). Des travaux sont en cours pour poursuivre sur l'extension de ses outils juridiques et de connaissance (RNN, Natura2000, Atlas de la Biodiversité, etc.).

Le SRADDET de Bourgogne-Franche-Comté a fait l'objet d'une révision en 2024 sur l'actualisation de son Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) qui définit une Trame Verte et Bleue régional. Dans ses objectifs puis dans sa règle n°23 ***il est demandé aux documents d'urbanisme de décliner localement la trame verte et bleue en respectant la nomenclature définie […].***

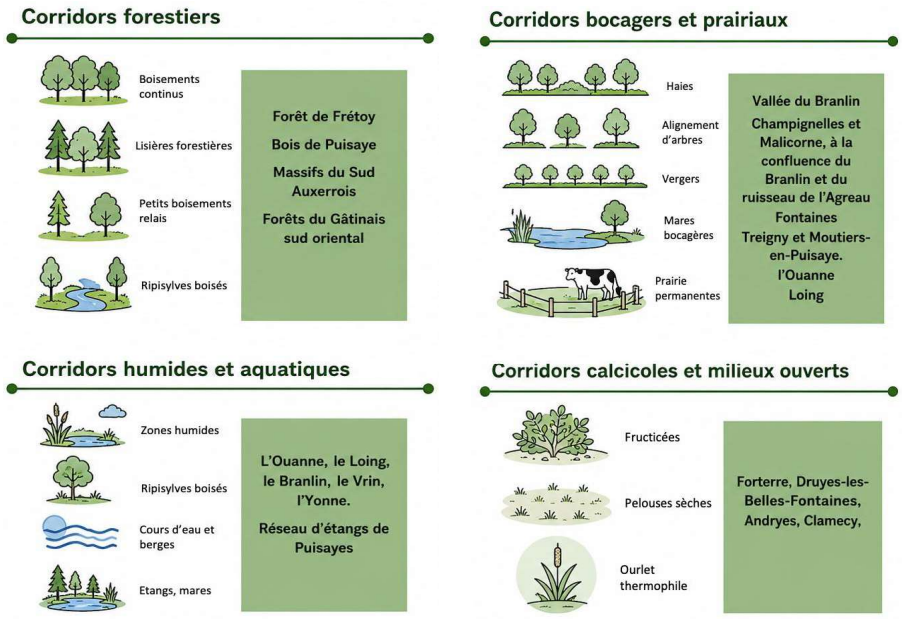
Cette Trame Verte et Bleue régionale s'appuie sur des réservoirs de biodiversité reliée entre eux par des corridors écologiques. A travers le SRCE, la région a cartographié ces continuités écologiques à une maille fine afin d'en permettre la déclinaison sur le territoire.

Par sa volonté affirmée de « s'emparer de la préservation de la biodiversité » et d' « assurer la continuité du réseau écologique », la CCPF renouvelle son engagement et souhaite poursuivre ces dynamiques en faveur de la trame verte et bleue.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Identifier les réservoirs de biodiversité à partir des éléments préexistants, à protéger**
- **Inscrire dans la même logique toute extension des outils réglementaires, améliorant la cohérence écologique du territoire**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



1.2.2 Prendre en compte les corridors écologiques

La Puisaye

En Puisaye, le territoire se caractérise par un maillage particulièrement dense de milieux humides, boisés et bocagers, formant une continuité écologique largement fonctionnelle. Les élus soulignent ainsi l'existence d'un véritable « territoire turquoise », traduisant l'imbrication étroite entre trames vertes et trames bleues.

Toutefois, l'affichage d'un objectif strict de protection des corridors pourrait induire des contraintes importantes sur l'usage des sols et le développement, dans un territoire marqué par une certaine dispersion des activités et afin de ne pas obérer les dynamiques locales.

La Communauté de communes privilégie ainsi une approche équilibrée, visant prioritairement la préservation des milieux naturels ouverts afin de limiter leur fragmentation, leur artificialisation et la dégradation des ambiances paysagères.

La Forterre

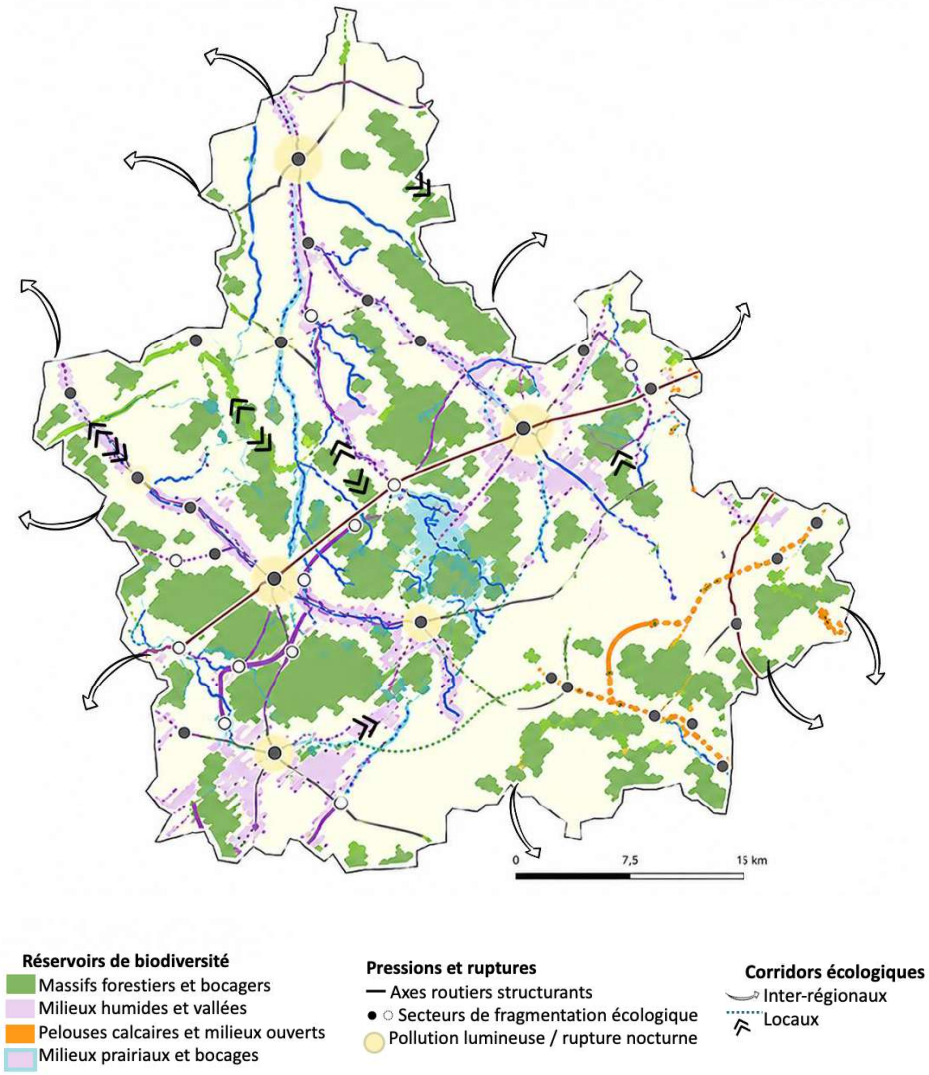
À l'inverse, les corridors écologiques en Forterre sont moins nombreux et davantage fragmentés. Dès lors, la préservation des continuités existantes constitue un objectif fort, à compléter par des actions de restauration et de création de nouveaux corridors écologiques. Une attention particulière devra notamment être portée au maintien et à la reconstitution du maillage des haies.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **En Puisaye : identifier les continuités écologiques à partir d'éléments objectifs, dans le but de les préserver contre toute menace, dès lors qu'il n'y a pas d'activité en présence**
- **En Forterre : assurer le maintien voire le renforcement des éléments naturels**
- **Adopter une méthodologie d'étude pour cartographier la Trame Verte et Bleue à l'échelle intercommunale**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Trame écologique (basée sur les données SRCE)



1.3 Préserver la ressource en eau et cohabiter avec les milieux aquatiques

Etat Initial de l'Environnement : page 22 à 48, page 72 à 76, page 91 et 93

*Grands enjeux : préserver la qualité des cours d'eau du bassin versant de la Loire et du Loing *Prendre en compte les documents de gestion des risques (PPR)*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

La ressource en eau constitue un élément structurant des paysages et du fonctionnement écologique du territoire. La diversité des sols et des sous-sols façonne en effet un réseau hydrographique contrasté, alternant cours d'eau, sources, vallées, étangs, mares et espaces plus secs.

Toutefois, malgré cette richesse, l'état écologique des masses d'eau demeure contrasté, avec une proportion importante de cours d'eau présentant une qualité moyenne à dégradée. Le changement climatique accentue également les tensions sur la ressource en eau, notamment en période estivale, en raison de l'augmentation des besoins et d'un renouvellement plus limité des nappes phréatiques.

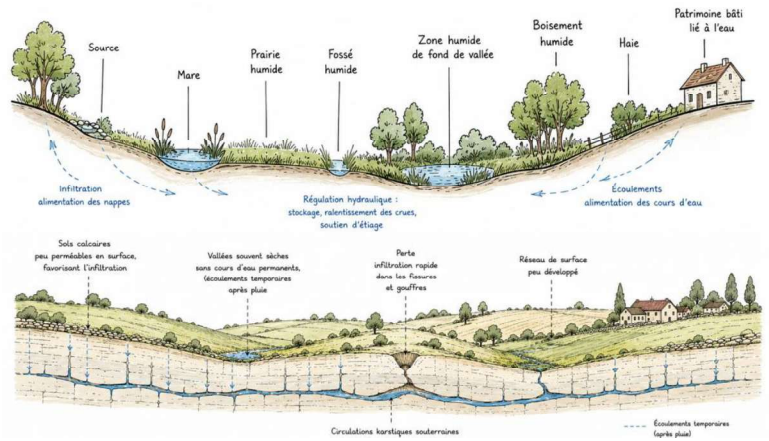
En matière d'assainissement, le territoire dispose d'un réseau d'équipements relativement important mais certaines stations d'épuration peuvent atteindre leurs capacités maximums de fonctionnement.

Documents-cadre : SRADDET -SRCE, SDAGE, Plan Paysage des Étangs de Puisaye

Acteurs identifiés : EPAGE-EPTB-syndicat mixte, Région Bourgogne Franche Comté, Fédération des Eaux de Puisaye-Forterre, Agence de l'eau, ARS, CPIE

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

La Puisaye…



…et la Forterre

1.3.1 Anticiper les risques de ruissellement et d'inondation

Composée de cinq bassins versants administrés par des entités de gouvernance particulière (Établissement Public d'Aménagement et de Gestion des Eaux ou syndicat mixte), la CCPF entend mobiliser ces forces en présence pour élaborer sa stratégie d'aménagement.

Le phénomène du ruissellement est également un nouveau risque à intégrer, comme en atteste le SRADDET (« ***Les documents d'urbanisme déterminent, dans la limite de leurs compétences, les moyens de protéger les zones d'expansions de crues naturelles ou artificielles, les secteurs de ruissellement […]*** ») dans la conception des documents d'urbanisme pour lesquelles les EPAGE disposent d'étude sur l'aléa inondation et ruissellement.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Poursuivre la mobilisation des acteurs de la GEMAPI sur le territoire et capitaliser sur les études produites sur la prévention des risques**
- **Protéger du risque inondation avec les outils de connaissance qui le permettent, en adoptant le principe de précaution.**
- **Protéger les Zones d'Expansion de Crues sur le territoire intercommunal**
- **Acculturer les acteurs et usagers aux risques et aux mesures constructives pour la protection des personnes et des biens**

1.3.2 Qualifier et preserver les milieux humides

L'eau est à la fois un enjeu dans la prise en charge du risque inondations et à la fois dans la préservation pour l'habitat et reproduction des espèces vivantes. Les SDAGE visent par ailleurs dans leurs orientations fondamentales à ***la protection des milieux aquatiques et humides*** dont ils listent les outils de protections réglementaires. Il est aussi de la responsabilité locale d'étendre le champ de ces dispositifs, pour contribuer aux ***mesures territorialisées de restauration des fonctionnalités écologiques, de prévention des inondations et de réduction des pollutions***.

Par sa situation géomorphologique, les milieux humides sont particulièrement présents en Puisaye. Pour les caractériser, un inventaire complet se réalise à l'échelle du territoire (combinant inventaires existants et études en cours).

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Dotée de ses connaissances scientifiques, la CCPF entend assurer leurs protections en tant que zones humides à protéger au titre des lois. Ses études ne pourront pas préfigurer de tous les milieux humides pouvant mailler le territoire de Puisaye-Forterre.

Les études de caractérisation effectuée à l'occasion des projets d'aménagement ont pour but de révéler l'existence de zones humides. Même sans étude ou sans caractère avérée, des faisceaux d'indices peuvent permettre de qualifier ou non un milieu humide à éviter.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Effectuer des recensements concernant les éléments remarquables liées à l'eau (mares, sources, patrimoine bâti, etc.)**
- **Mettre en avant et assurer la protection des milieux humides inventoriées contre tous projets d'urbanisation**
- **Acculturer les acteurs et usagers aux milieux humides, notamment en fonds de vallées, et encourager à la caractérisation de zones humides pour les projets d'aménagement**
- **Améliorer la connaissance et tenir compte des données actualisées relatives aux milieux humides**

1.3.3 POURSUIVRE LES EFFORTS DE GESTION DE LA RESSOURCE EN EAU

Dans le contexte du changement climatique, il est anticipé la raréfaction de la ressource en eau et qu'il faut alors agir pour l'amélioration de sa qualité : pour les milieux naturels et aussi pour la consommation humaine.

Les structures gestionnaires de la ressource en eau potable, pour l'assainissement communal et non-collectif sont nombreuses sur le territoire. La CCPF se résout à devoir disposer de données quantitatives et qualitatives les plus actualisées possibles pour pouvoir arrêter ses choix d'aménagement. La gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement est aussi à considérer pour ne pas aggraver les épisodes de pollutions ponctuelles des stations de traitement.

Le territoire compte dix-sept servitudes de captage exploitées pour la ressource en eau et plus d'une cinquantaine de système de traitement d'eaux usées. Bien que l'Etat Initial de l'Environnement ne relève que très peu de pressions ou menaces sur les ouvrages existants, l'urbanisation du territoire doit se prioriser et/ou se programmer en fonction des capacités existantes.

Enfin, la Fédération des Eaux de Puisaye-Forterre porte des programmes pour les études de Bassin d'Alimentation de Captage (BAC) dont le but est de lutter contre les pollutions diffuses risquant d'impacter la qualité de la ressource et les milieux (pression agricoles, industrielles ou domestiques).

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **S'outiller avec des données quantitatives actualisées auprès des gestionnaires (via les RPQS) et organiser le développement résidentiel et économique en fonction des capacités des réseaux d'eau potable, d'assainissement et de défense incendie**
- **Sécuriser l'alimentation en eau potable en identifiant les périmètres de protection des captages.**
- **Privilégier, dans les choix d'urbanisation, les secteurs desservis par un assainissement collectif conforme.**
- **Favoriser une politique de gestion des eaux pluviales « à la parcelle » dans les projets de construction et aménagements**

1.4 Maintenir la couverture arborée

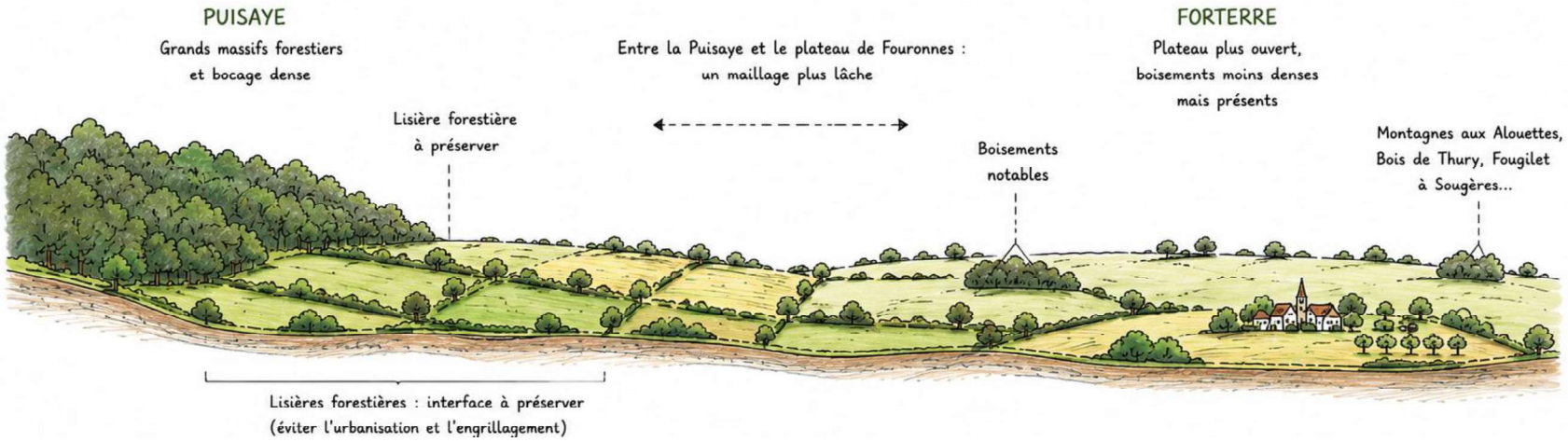
Etat Initial de l'Environnement : page 72 à 76

*Grands enjeux : *Valoriser l'identité du territoire autour du patrimoine naturel *Protéger les réservoirs de biodiversité *Développer la perméabilité de la trame Verte et Bleue dans les futurs projets d'aménagements*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

La Puisaye

Les grands massifs boisés de Puisaye structurent l'ouest et le sud du territoire, accompagnées sur leurs lisières par des surfaces de prairies, en partie quadrillées de haies généralement bien développées.



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

La Forterre

À l'inverse, la Forterre présente des paysages plus ouverts, marqués par des plateaux calcaires ponctués de boisements plus dispersés mais localement notables (montagnes aux alouettes, bois de Thury, Fougilet à Sougères, etc.).

Les prairies, haies et espaces arborés complètent ce fonctionnement en assurant des continuités écologiques entre les grands massifs et les espaces agricoles. Cette armature végétale constitue également une ressource économique locale, notamment dans le cadre du développement de la filière bois-énergie et de la valorisation du bocage.

Le territoire demeure néanmoins soumis à plusieurs fragilités : arrachage des haies, artificialisation des sols, fragmentation des continuités écologiques ou encore pression sur certaines lisières forestières.

Documents-cadre : SRADDET -SRCE, Plan Paysage des Étangs de Puisaye,

Acteurs identifiés : Région Bourgogne Franche Comté, ONF, CRPF-CNPF, DDT

1.4.1 VALORISER LA FORET

Formant le patrimoine naturel de la Puisaye-Forterre, la CCPF affirme son attachement à son environnement arboré. Cette protection a aussi pour finalité d'inscrire la gestion forestière comme nécessaire à son « autonomie énergétique » par le développement d'une filière bois-énergie locale et durable.

Il s'agit d'un objectif phare de la CCPF au travers son CRTE puis son PCAET « ***Gérer durablement la ressource en bois issue de la forêt et du bocage, et développer la production locale de plaquettes bois*** ». Dans sa déclinaison opérationnelle, la CCPF souhaite préserver la ressource forestière tout en évitant la multiplication des classements superposés à ceux déjà prévus par le Code forestier, afin de ne pas complexifier les démarches administratives des professionnels.

Les lisières forestières, situées à l'interface entre les grands massifs boisés et les milieux ouverts (prairies, cultures), doivent également être préservées, afin de maintenir les continuités écologiques et de réduire l'exposition des populations au risque d'incendie.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Identifier les massifs forestiers selon leurs importances, pour établir une protection compatible avec leurs gestions durables et pour éviter la destruction de formations boisées**
- **Améliorer la connaissance sur les modes de gestion de la forêt en Puisaye-Forterre**
- **Admettre, sous conditions définies dans le DOO, certaines occupations du sol en lien avec l'activité et l'environnement forestier**
- **Éviter toute urbanisation et engrillagement à proximité de lisières forestières**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

1.4.2 Preserver le milieu bocager

Au-delà des grands massifs boisées, les petits bosquets et les haies bocagères sont à renforcer, pour leur rôle écologique, économique et paysager. Le Plan Paysage des étangs de Puisaye souligne cette nécessité de « ***maintenir le bocage et l'arbre dans le paysage agricole*** », « ***d'identifier les haies dans les documents d'urbanisme*** », « ***mettre en place un projet Puis'Haies*** ». Les actions du PCAET mettent aussi en avant la nécessité de préserver les formations végétales, pour leur fonction de stockage du carbone, ou le SRADDET, pour la trame verte.

La qualité de vie en Puisaye-Forterre tient également aux plantations, parfois historiques ou vivrières, de vergers et d'arbres d'agréments, dans les bourgs et hameaux, que la CCPF entend maintenir et conforter.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Identifier des éléments d'intérêts écologiques à maintenir et préserver le maillage bocager, préserver les linéaires de haies et alignements d'arbres, notamment sur les bords de voirie**
- **Maintenir les « ceintures vertes » bocagères, comme espaces d'usages et d'agréments aux habitations existantes, autour des noyaux bâtis, pour lutter contre l'artificialisation des sols**
- **Mettre en place des outils d'observation des éléments végétaux et assurer un suivi régulier des évolutions**

1.5 Accompagner l'évolution des exploitations agricoles

Etat Initial de l'Environnement : page 74 à 83

*Grands enjeux : *Continuer la mise en œuvre de la Zéro Artificalisation Nette*

Rappel des elements de diagnostic

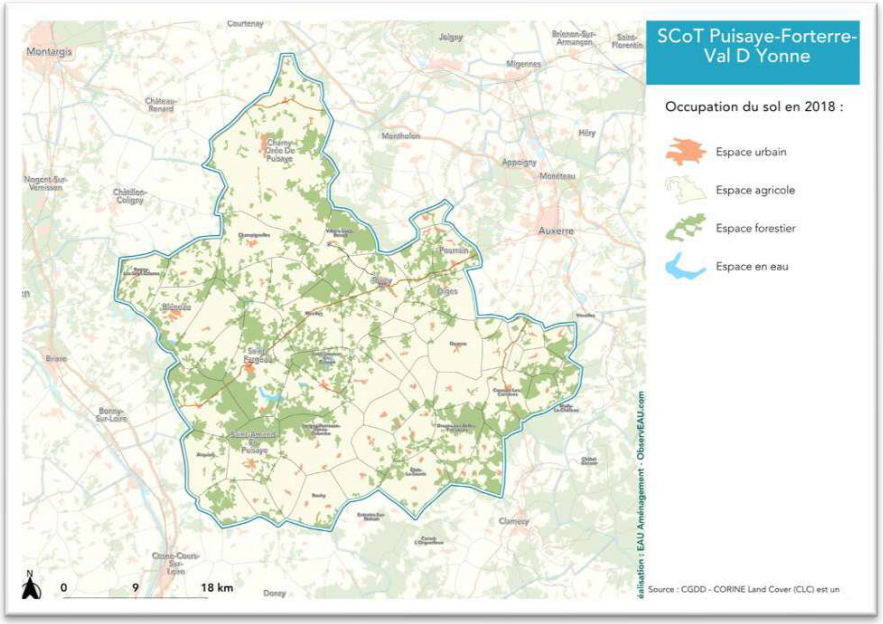
L'agriculture occupe une place plus que majoritaire dans l'occupation des sols, avec une surface agricole utile représentant près de 60 % de la superficie du territoire. Les paysages agricoles, qu'ils soient ouverts, bocagers ou associés aux vallées, façonnent les perceptions et participent à l'attractivité. Le secteur agricole demeure également un pilier de l'économie locale, en représentant près de 20 % du tissu économique du territoire. Les exploitations agricoles constituent également un patrimoine bâti et foncier structurant, témoin de l'histoire et des traditions du territoire.

Toutefois, l'agriculture connaît des mutations importantes. Entre 2010 et 2020, le nombre d'exploitations agricoles a diminué de près de 9 %, traduisant une tendance à la concentration des exploitations et à l'évolution des modes de production. Ces transformations s'accompagnent d'enjeux de renouvellement des générations, de maintien des activités agricoles et de préservation des espaces productifs.

Documents-cadre : SRADDET, PAT

Acteurs identifiés : Exploitants, Chambre d'agriculture, SAFER

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



1.5.1 GARANTIR LES CONDITIONS D'EXERCICE DE L'ACTIVITE AGRICOLE

Dans cette volonté de préserver les espaces et les exploitants agricoles, la CCPF y constate la nécessité d'avoir la connaissance et de disposer de référentiel permettant l'identification des exploitations en activité, leurs régimes sanitaires et des éventuels projets de construction.

L'agriculture évoluent constamment, et voit de nouveaux projets dits de « diversification » proposées dans le temps (hébergement, tourisme, artisanat, services, restauration, agrivoltaisme, méthanisation) qu'il convient de reconnaitre et d'autoriser sous conditions dans l'espace agricole.

Toutefois, il convient de reconnaitre au nom de l'intérêt général la valeur paysagère à préserver de certains espaces agricoles.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Demander dans toutes démarches d'élaboration de documents d'urbanisme la réalisation de diagnostic agricole, mis à jour en continue.**
- **Envisager des zones agricoles à protéger au titre de leur caractère paysager remarquable**
- **Reconnaitre toutes les activités ou projets de diversification comme réputés agricoles**

1.5.2 PERMETTRE L'ADAPTATION ET LA VALORISATION DU BATI AGRICOLE

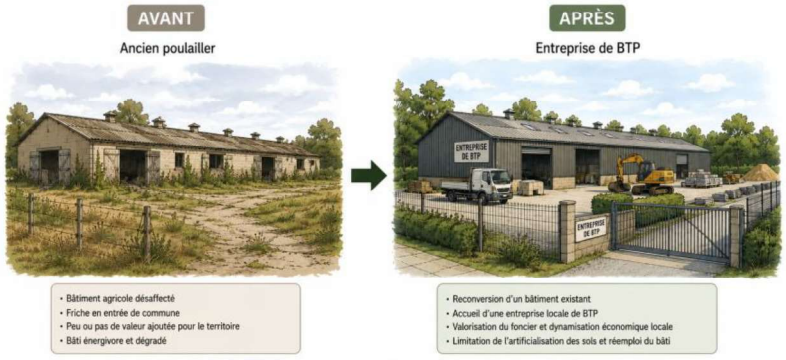
Dans certains cas, les exploitations ayant cessé leur activité peuvent être amenées à engager une reconversion de leurs bâtiments ou de leur site. La CCPF voudrait considérer que ces bâtiments, déjà desservis et équipés, puissent accueillir de nouvelles activités (gite touristique, activité économique, stockage, etc.) ou de l'habitat sans entraîner d'artificialisation et afin de ne pas compromettre le potentiel des zones d'activités existantes.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Lors des instructions, une attention particulière doit être portée aux nuisances de riveraineté de ces nouvelles activités (nuisances sonores et olfactives, poussières, horaires de fonctionnement, trafic et circulation de poids-lourds, besoins de stationnement, entreposage extérieur, covisibilité et traitement des façades).

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Encourager le repérage des bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination**
- **Porter une attention aux fermes pouvant faire l'objet d'un réemploi pour d'autres usages**
- **Recenser les exploitations agricoles à conforter et à soutenir dans leur développement, en limitant ou conditionnant l'urbanisation aux abords**
- **Prendre en compte les Zones de Non-Traitement dans les orientations d'aménagements d'ensemble**
- **Sensibiliser les élus aux nuisances de riveraineté, même bégnines, que peuvent engendrer l'implantation de nouvelles activités dans des environnements à priori incompatibles.**



1.6 S'engager dans les transitions écologique et climatique

Etat Initial de l'environnement : page 132 à 165

*Grands enjeux : *Agir sur les différents leviers transversaux, à la fois l'économie, l'aménagement, l'habitat et sur l'environnement pour trouver des solutions communes.*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire demeure fortement dépendant des énergies fossiles, notamment dans les secteurs des transports et du bâtiment. La faible densité du territoire, la dispersion de l'habitat et la prédominance de l'usage de la voiture individuelle contribuent à maintenir des consommations énergétiques élevées et des émissions de gaz à effet de serre importantes. Le parc de logements, souvent énergivore, constitue un enjeu majeur en matière de maîtrise de l'énergie et de rénovation thermique.

Documents-cadre : PCAET, SRADDET, Plan Paysage des Étangs de Puisaye, étude pré-opérationnel sur l'Habitat

Acteurs identifiés : CCPF, ADEME, DDT, ABF

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

1.6.1 Renforcer le mix energetique local

Afin de généraliser les approches territoriales de la transition énergétique, le SRADDET demande que « **les documents d'urbanisme contribuent à la trajectoire régionale de transition énergétique, […] en fixant des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre.** » Le PCAET dresse un diagnostic complet de l'état des lieux de la production d'énergie renouvelable.

Le PCAET inscrit des objectifs relatifs aux potentiel de production d'énergies renouvelables et développement du mix énergétique : « **développer le solaire thermique et/ou photovoltaïque** », « **développer une filière bois énergie** », « **agrandir ou créer des parcs éoliens** » et « **développer la filière méthanisation** ».

Plusieurs projets connus ou en développement, reconnu d'intérêt général, nécessitent parfois pour leurs réalisations une évolution des PLU concernés. La CCPF se doit d'indiquer que les procédures d'autorisation de ces projets ne doivent pas être ralenties par les évolutions chronophages et couteuses des documents d'urbanisme.

Les communes consultées à l'occasion des zones d'accélération des énergies renouvelables (ZAER) ont initié ce travail de cartographier des secteurs de potentiel pour les énergies renouvelables. De même pour les Chambres d'Agriculture qui éditent des documents-cadres concernant les surfaces ouvertes à l'installation de panneaux photovoltaïques compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière (« agri compatible »).

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Valoriser la production d'énergie solaire et prendre en compte l'enjeu de l'agrivoltaïsme**
- **Identifier des secteurs ouverts ou fermés aux implantations photovoltaïques**
- **Définir des critères d'intégration paysagère dans le DOO pour tout projet de production d'énergie renouvelable, admis en zone agricole et naturelle**

1.6.2 Poursuivre les actions en faveur de l'efficacite energetique

Mis en évidence dans le diagnostic et dans l'étude pré-opérationnel de l'habitat en Puisaye-Forterre, la rénovation énergétique globale des logements apparait comme une situation à surmonter pour l'attractivité résidentielle.

Le cumul de logements vacants et anciens accentue la vulnérabilité énergétique des ménages et les émissions de gaz à effet de serre. De plus, la Communauté de communes attache une importance particulière à la qualité architecturale et au "cachet" de son bâti. L'amélioration des performances énergétiques ne doit donc pas être perçue comme incompatible avec cette typicité.

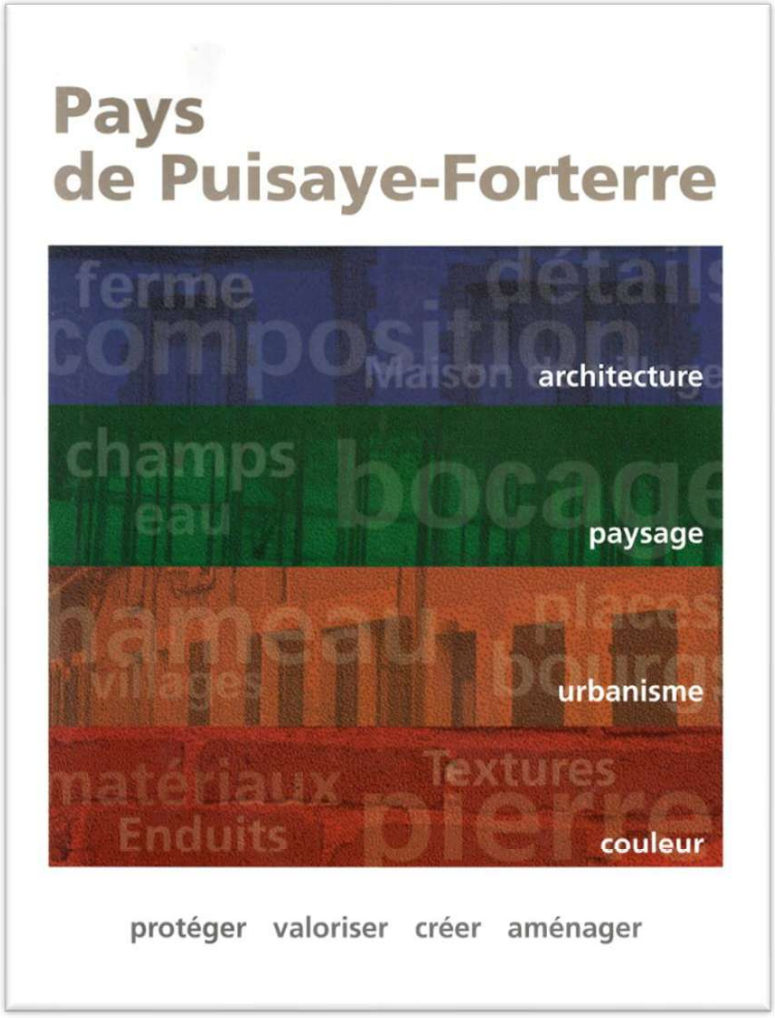
En effet, il serait regrettable que les projets de réhabilitation thermique du logement conduisent à une uniformisation, qui endeuille et banalise le paysage communal.

Responsabiliser les élus à la qualité urbaine et les doter des outils permettant de refuser ou d'assortir de prescriptions ces projets sera la voie prise pour le SCoT.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Sensibiliser les élus et habitants à la qualité urbaine et l'intégration paysagère des projets de construction ou de rénovation**
- **S'appuyer sur l'article L.111-16 du Code de l'urbanisme tout en veillant à l'intégration des projets dans l'environnement bâti et naturel, grâce aux guides proposées par la Communauté de communes de Puisaye-Forterre.**
- **Aller vers un Programme Local de l'Habitat (PLH) et tout autre dispositif d'accompagnement des propriétaires pour la rénovation du bâti**



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



2.1 Soutenir l'économie au travers des ZAE

Diagnostic économie-commerce-tourisme : page 4 à 33

*Grands enjeux : *Des opportunités de développement dans les ZAE existantes *Une nécessité de diversification du tissu économique local *Un besoin de diffusion du développement économique par les activités présentielles, avec un enjeu de maintien et de développement des services de proximité*

Rappel des éléments de diagnostic

Le territoire compte 17 zones d'activités d'intérêt communautaire, définies par délibération à la création de la CCPF, réparties sur l'ensemble du territoire avec une occupation partielle.

L'inventaire foncier de l'Agence Economique Régionale (AER) qualifie ces disponibilités parcelle par parcelle : sur environ 237 ha de surface totale répartis sur 335 unités foncières, près de 31,6 ha restent disponibles a priori et 2,7 ha sont réservés à des projets.

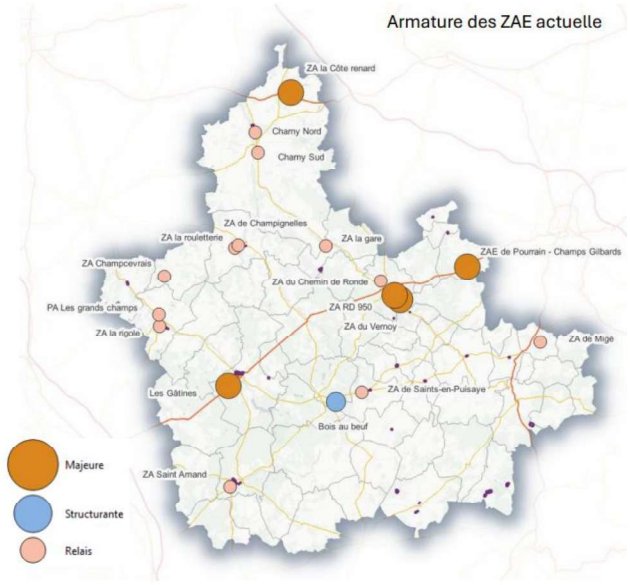
Ces disponibilités se concentrent sur un nombre limité de sites (Côte Renard à Charny, Champs Gilbards à Pourrain, Vernoy à Toucy), plusieurs zones étant entièrement complètes (Saint-Fargeau, etc.).

Cependant, les scénarios prospectifs, fondés sur un maintien de la population et de l'emploi, estiment le besoin foncier d'environ 15 à 25 ha à horizon 2045. Ce besoin semble pouvoir être pourvu dans les zones existantes.

Documents-cadre : SRADDET, études AER, inventaire foncier des ZAE de la CCPF

Acteurs identifiés : Agence Economique Régionale, Région Bourgogne-Franche-Comté

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



2.1.1 UNE OFFRE FONCIERE A HIERARCHISER ET A OPTIMISER

Le SCoT peut hiérarchiser les ZAE, dans le but d'optimiser et de modérer la consommation des espaces.

Les chiffres relevés par l'étude de l'AER (2022), qui dresse un atlas des zones d'activité du territoire, sont à actualiser dans le temps et à corriger pour rattraper les erreurs vectorielles et du cadastre.

Dans les ZAE existantes, des disponibilités foncières subsistent et sont à réserver pour des activités endogènes visant à satisfaire la demande locale et maintenir l'emploi sur le territoire. Au regard de la faiblesse de ces superficies, la CCPF exige que ces terrains soient réservés strictement aux activités artisano-industrielles, « productives » et créatrice d'emploi, pour une moindre consommation d'espace.

Le SCoT tient compte également des entreprises existantes qui seraient implantées en dehors des zones d'activités communautaires, voire en dehors des espaces urbanisées, en conservant des possibilités de développement.

A cela, le projet d'aménagement du SCoT entend ;

- **Décliner l'armature économique du territoire dans les documents d'urbanisme**
- **Actualiser le chiffrage de l'espace disponible dans les Zones d'Activités Économiques, au travers d'un atlas cartographique.**
- **Rester avisé et attentif à la modération de la consommation d'espace et à toutes dispositions à l'encontre de l'optimisation foncière des zones d'activités économiques**

2025 *(estimation suite poursuite des tendances démographiques)*
32 800 habitants | 12 100 actifs occupés
➔ ≃ 8 700 emplois

2045

Population totale	Population active occupée	Nombre d'emplois S1	Nombre d'emplois S2
33 500	12 450	8 900	9 300

Scénario 1
Maintien ratio emplois / actifs (72%)

	Nb emplois créés	Emplois en ZAE	Besoins en ZAE (ha)
Agriculture	- 400		
Industrie	- 200		
Construction	150	105	9
Commerce, Ser div	350	70	3
Transport / entreposage	20	20	2
Adm pub, Enseign, Santé, Act soc	280	42	1,5
Total	**200**	237	**15**

≃ 15 ha de foncier à mobiliser

Scénario 2
Renforcement ratio emplois / actifs (75%)

	Nb emplois créés	Emplois en ZAE	Besoins en ZAE (ha)
Agriculture	- 380		
Industrie	- 150		
Construction	250	175	15
Commerce, Ser div	500	100	4
Transport / entreposage	30	10	3
Adm pub, Enseign, Santé, Act soc	350	30	2
Total	**600**	315	**24**

≃ 25 ha de foncier à mobiliser

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

2.1.2 UNE REPONSE DIFFERENCIEE AUX BESOINS

Les zones de développement majeures, au nombre de 4, ont vocation à pouvoir accueillir une offre exogène, soit une économie au rayonnement élargi avec une aire de marché ouverte sur l'extérieur. Ces entreprises « universelles » ont davantage besoin de disposer de grandes surfaces et d'être connectées aux infrastructures de transport. Quelques projets d'extension limitée sont en cours ou programmés.

Avec un effet d'entraînement mais avec une demande qui reste à relativiser, la CCPF souhaite pouvoir répondre aux besoins endogènes tout en voulant disposer d'une offre exogène, en articulation avec l'armature territoriale :

- ZA du Vernoy II à Toucy,
- ZA des Gâtines à Saint-Fargeau (à proximité de l'A77),
- ZA des Champs Gilbards à Pourrain (proche de l'agglomération d'Auxerre),
- ZA de la Cote Renard à Villefranche, commune de Charny-Orée-de-Puisaye, à proximité de l'A6/A19.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Réserver les disponibilités foncières aux activités artisano-industrielles et organiser une offre exogène sur les zones majeures.**
- **Ne pas concurrencer l'activité commerciale des centres-bourgs.**
- **Définir les activités autorisées et celles à proscrire dans les zones d'implantation périphériques, enjeu à préciser dans le DAACL.**

2.2 Accompagner le commerce de proximité dans les centralités

Diagnostic économie-commerce-tourisme : page 34 à 68

*Grands enjeux : *créer des conditions nécessaires à la revitalisation des centres-bourgs les plus impactés par la vacance *un enjeu de complémentarité entre commerce de centre-bourg et périphéries *anticiper les besoins futurs en logistique commerciale.*

Rappel des éléments de diagnostic

La distance aux pôles extérieures (Auxerre, Bonny-sur-Loire, Clamecy, etc.) permet de bénéficier de leur attractivité sans subir leur concurrence directe pour les achats alimentaires. L'évasion commerciale est en revanche forte sur le non-alimentaire (électroménager, habillement), favorisée par les déplacements domicile-travail et l'achat en ligne.

Le maillage de supermarchés alimentaires répond à la consommation régulière, parfois à proximité des parcours marchands. Le diagnostic relève une vacance commerciale importante et parfois très visible au cœur des centralités.

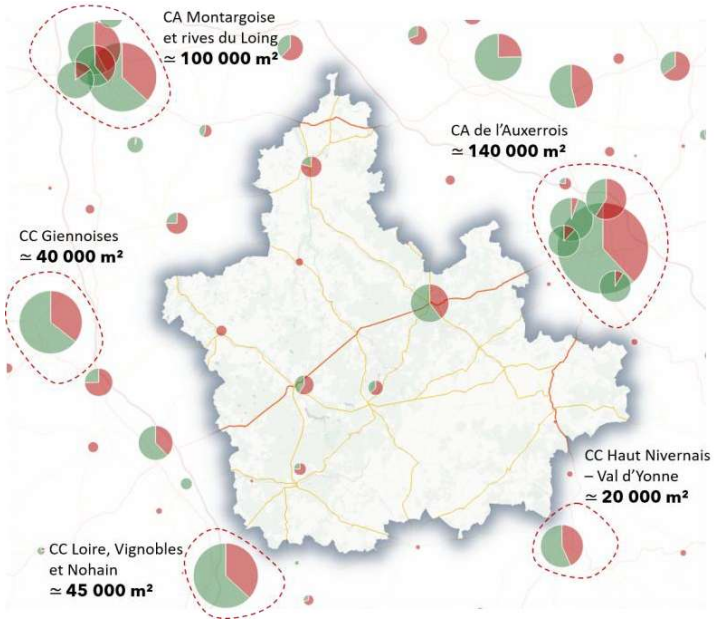
Le potentiel théorique de développement des grandes surfaces (plus de 300 m²) est alors très faible, en particulier pour l'alimentaire, témoin d'une offre suffisante à pérenniser.

Documents-cadre : SRADDET, études AER

Acteurs identifiés : Agence Economique Régionale, Région Bourgogne-Franche-Comté

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

L'offre en grandes et moyennes surfaces pour la CCPF et des territoires voisins



2.2.1 Conforter le commerce de proximite dans les centralites

La notion de centralité en milieu rural désigne les centres-bourgs les plus importants, captant davantage d'habitants, de services et d'emplois que les autres bourgs. L'armature territoriale a donc été retravaillé avec les élus et abouti à une stratification des communes qui a pour rôle de définir les centralités du territoire.

Les armatures et les centralités permettent aux fonctions essentielles d'un territoire (loger les habitants et leur offrir des emplois ainsi que des services) d'être assurées plus efficacement ou de mieux résister aux effets de la déprise. Être centralité, c'est avoir des droits (consommation d'espaces) mais aussi des devoirs (densification des opérations, résorption de la vacance bâtie).

Les municipalités sont les mieux placées pour dresser leurs enjeux et planifier les conditions favorables pour une revitalisation des bourgs, sans pour autant déployer les outils réglementaires pouvant rigidifier les capacités d'actions des collectivités. En effet, l'instauration de linéaires de protection du commerce, ayant pour but de limiter la transformation des locaux commerciaux en logements, doit se décider avec justesse et parcimonie car il existe une vacance structurelle, pouvant s'amplifier.

Plus spécifiquement dans les petites communes, il faut favoriser une offre d'hyper-proximité, dont le maintien voire le renforcement constitue un objectif complémentaire à l'accueil des ménages et au maintien à domicile des personnes âgées. La prescription du linéaire commerciale n'apparait pas adaptée pour ces communes.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Reconnaître la responsabilité des municipalités dans l'aménagement et la requalification de leurs centres**
- **Identifier des linéaires de protection du commerce, avec justesse et parcimonie**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

2.2.2 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL PERIPHERIQUE

Les projections notent un potentiel théorique de développement commercial pour les grandes surfaces de vente (plus de 300 m²) quasiment nul. La CCPF prend acte du diagnostic, de la fuite des consommateurs et des changements d'habitudes.

La CCPF est donc vigilante sur le bon équilibre d'un développement commercial, en complémentarité plutôt qu'en concurrence. A ce titre, il apparait souhaitable de refuser toute nouvelle construction de grandes surfaces de vente (plus de 300 m²) et de laisser la possibilité aux surfaces existantes de s'étendre ou se transformer.

Cette maîtrise du développement des grandes et moyennes surfaces dans les zones d'activités périphériques permettra de préserver la fonction commerciale des centralités mais aussi d'éviter l'apparition de friches en cas de sur-capacité.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Rechercher la complémentarité entre centre-bourg et périphérie pour éviter une sur-capacité commerciale**
- **Réserver les nouvelles implantations commerciales de proximité aux centralités et définir les natures d'activités à exclure dans les zones urbaines mixtes**



2.3 S'appuyer sur les savoir-faire locaux

Diagnostic économie-commerce-tourisme : page 73 à 75

*Grands enjeux : *Capitaliser sur les atouts du territoire et ses actions avec les nouvelles attentes de la clientèle post-crise sanitaire : besoin de grands espaces, tourisme d'hyper-proximité et d'authenticité, recherche d'échanges et d'expériences.*

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Rappel des éléments de diagnostic

La labellisation « Villes et métiers d'art », obtenue en janvier 2026, vient reconnaître un écosystème de la création qui constitue à la fois un patrimoine vivant et une filière d'avenir : grès de Puisaye, poterie, château de Ratilly Puisaye, MaNa à Champignelles, la Métairie Bruyère à Parly, la Fabuloserie à Dicy ou l'EMA-CNIFOP.

Une filière du recyclage et de l'économie circulaire émerge, appuyée sur des initiatives existantes (La Recyclerie, La Californie, territoire pionnier sur les biodéchets) et sur la présence de l'ISDND de Ronchères, dont la fermeture administrative progressive ouvre une réflexion sur le devenir du site.

Documents-cadre : SRADDET

Acteurs identifiés : Agence Economique Régionale, Région Bourgogne-Franche-Comté, INMA

2.3.1 Reconnaitre les metiers d'art et de la creation

Sa reconnaissance dans la planification s'appuie sur la nomenclature INMA listant les 281 métiers d'art et de la création définis par la loi. Les métiers d'art ne recherchent pas seulement un atelier : ils recherchent aussi un lieu qui raconte une histoire. Centres-bourgs, bâtiments anciens ou lieux patrimoniaux offrent un cadre qui valorise leur savoir-faire autant qu'il renforce l'identité du territoire.

Un atelier de potier, un souffleur de verre ou un créateur ne choisissent pas un lieu uniquement pour sa fonctionnalité. Ils s'installent là où le cadre met en valeur leur savoir-faire, attire les visiteurs et participe à l'expérience qu'ils proposent.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Porter une attention particulière au développement de ces activités « non-nuisantes », également en dehors des zones d'activités.**

2.3.2 S'emparer de l'economie circulaire

Le territoire dispose d'atouts pour s'emparer des enjeux de l'économie circulaire : filière du bois, initiatives pionnières sur les biodéchets, présence d'un ISDND à Ronchères.

La fermeture progressive de ce site soulève des enjeux de planification. À terme, le site pourrait accueillir des activités compatibles : stockage, réemploi, valorisation des ressources ou traitement des déchets. L'orientation reste à confirmer au regard des choix de la collectivité sur la filière déchets.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Anticiper la reconversion du site de Ronchères vers des activités compatibles (stockage, réemploi, valorisation).**
- **Identifier les carrières d'extraction de matériaux, suivant les arrêtés préfectoraux en vigueur.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

2.4 Favoriser une mobilité adaptée aux spécificités rurales

Diagnostic de territoire : page 61 à 73

*Grands enjeux : *S'appuyer sur un réseau routier communal et une proximité avec de grands axes cyclables pour encourager la pratique du vélo-loisirs et du cyclotourisme *renforcer, en coopération avec les collectivités, l'attraction pour les transports en commun, notamment avec la poursuite du transport à la demande*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Le territoire de la Puisaye-Forterre se caractérise par son caractère rural, une faible densité de population et une organisation multipolaire reposant sur plusieurs bourgs structurants.

Cette configuration permet de répondre localement à une partie importante des besoins quotidiens de la population, Toutefois, certains besoins spécifiques continuent de générer des déplacements vers les pôles extérieurs, notamment Auxerre, Montargis, Gien ou Clamecy.

Les pratiques de mobilité sont fortement marquées par l'usage de la voiture individuelle. Cette habitude s'explique notamment par la dispersion de l'habitat, l'éloignement de certains services, les distances à parcourir et une offre de transports peu adaptée aux actifs. Les déplacements liés au travail et aux achats constituent les mobilités quotidiennes et posent des enjeux de stationnement.

Documents-cadre : Plan de Mobilité Simplifié, Schéma des Modes Actif, PCAET

Acteurs identifiés : Région Bourgogne Franche Comté

2.4.1 RECONNAITRE L'ENJEU DU STATIONNEMENT

Chaussée automobile, trottoirs, signalisation, plantations ou mobilier urbain sont autant d'éléments qui ponctue l'espace public, où l'aménagement de celui-ci reste principalement une compétence communale. Les municipalités mènent des travaux dans le but d'apaiser la circulation automobile voire de piétonnisation pour améliorer la sécurité et qualité des villages.

Toutefois, le stationnement reste un levier central d'attractivité des centres-bourg et son organisation un enjeu pour éviter l'encombrement des espaces publics au détriment des modes actifs. Dans les territoires ruraux, le stationnement est souvent perçu comme insuffisant. Les configurations historiques et tissus bâtis des villages rendent parfois la cohabitation voiture-piéton et la création de stationnement public difficile.

Par ailleurs, la loi d'orientation des mobilités prévoit la suppression des places de stationnement situées à proximité immédiate des passages piétons afin d'améliorer la visibilité entre usagers et de renforcer la sécurité des piétons. Cette évolution conduit à une réduction de l'offre de stationnement, mais cette neutralisation peut cependant s'accompagner d'installation de stationnement vélo ou d'opération de végétalisation.

Le stationnement privé doit être assuré en priorité sur la parcelle concernée, l'espace public n'ayant pas vocation à compenser les besoins individuels. Une vigilance particulière doit être portée aux projets de division de logements, susceptibles d'accroître les besoins en stationnement.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Différencier les règles pour le stationnement automobile en fonction des destinations, des zonages et des surfaces déclarées**
- **Encourager la réalisation d'inventaires des capacités de stationnement et sensibiliser aux problématiques d'encombrement de l'espace public**
- **Demander des études de besoin en cas de création de nouveaux équipements ou pour les grandes opérations et inciter à la « désimperméabilisation » du stationnement**

2.4.2 ACCOMPAGNER LE PROJET DE VOIE VERTE

La Puisaye-Forterre a accepté en 2021 la compétence et est devenu Autorité Organisatrice des Mobilités. A la suite, la communauté de communes a validé son rapport d'action dans le cadre du Plan de Mobilité Simplifiée (PMS). Ce document dresse une planification à long terme des pistes à explorer pour une mobilité durable. Dans cette politique, la communauté de communes a enclenché une démarche de Schéma des Modes Actifs (SDMA) qui vise à identifier des itinéraires pour la promotion des modes actifs (marche à pied, cyclisme-VTT, balades équestres).

Lancé en 2020, le projet de Voie Verte doit compter parmi les grandes réalisations de la communauté de communes. Elle sera aménagée en plusieurs phases sur les anciennes voies ferrés inexploitées.

Elle améliorera les mobilités du quotidien et constituera une véritable locomotive pour le développement touristique du territoire. Par ailleurs, le projet de voie verte amène à s'interroger sur le devenir et la valorisation du patrimoine immobilier ferroviaire qui ponctue son tracé, à l'image du patrimoine éclusier présent sur le domaine fluvial.

Il y a profusion d'idées pour la requalification et le changement d'usage des bâtiments et pour lequel les documents d'urbanisme sont mis à contribution. L'identification des tracés et des friches ferroviaires (gares, hangars) est une étape qui ouvrira à la discussion autour des projets possibles dans l'écosystème de la Voie Verte.

En plus de ces projets, la Puisaye-Forterre a confié à une association le balisage des itinéraires de randonnées. L'association travaille étroitement avec les communes désireuses et indique que chaque tracé affirme un intérêt patrimonial (découverte des sources, des marais, des ferriers, etc.). D'autres itinéraires pourraient être identifiés comme des sentiers à préserver, proposées par le SDMA, le plan paysage ou les communes elles-mêmes.

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Cartographier les sentiers pédestres et modes actifs, pour maintenir leur continuité et leur connexion avec les grands trajets régionaux.**
- **Localiser les tracés de la voie verte et porter des réflexions sur la requalification du patrimoine ferroviaire et éclusier.**
- **Encourager les changements de destination et les zonages touristiques autour de la voie verte.**
- **Affirmer une protection paysagère adaptée autour de la voie verte.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

2.5 Organiser l'offre d'accueil touristique

Diagnostic économie-commerce-tourisme : page 69 à 77

*Grands enjeux : *Améliorer l'offre en hébergement : modernisation et montée en gamme, répartition géographique à conforter *Renforcer les interactions entre tourisme et commerce de centralités*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

La Puisaye-Forterre accueille environ 450 000 visiteurs par an autour d'un patrimoine historique et culturel riche : châteaux, sites archéologiques, patrimoine religieux et vernaculaire.

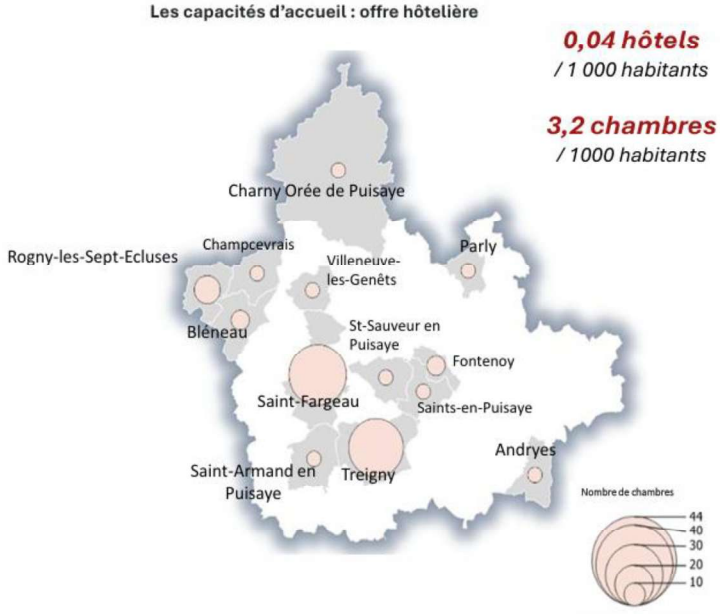
L'offre d'hébergement reste modeste et hétérogène, avec une hôtellerie concentrée dans les commune-pôle, mais une offre significative en gîtes, chambres d'hôtes, meublés et campings.

Le « slow tourism » (itinérance patrimoniale, écosystèmes, activités de pleine nature, contact avec l'habitant) constitue le positionnement le plus cohérent avec les atouts du territoire.

Documents-cadre : Plan de Mobilité Simplifié, SRADDET

Acteurs identifiés : Office de tourisme, Région Bourgogne Franche Comté, service Développement économique CCPF

Offre hôtelière



2.5.1 MAITRISER L'ACCUEIL TOURISTIQUE

Le rôle du SCoT étant de pouvoir organiser cet accueil dans une logique de moindre consommation d'espace. Bon nombre de projets de gites, d'accueil des campeurs ou d'hébergements insolites existent déjà sur le territoire. En dehors des parties urbanisées, ils doivent bénéficier d'un classement particulier au PLUI pour permettre le développement d'activités et des reprises.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

En revanche, les nouveaux projets participant au renforcement et à la diversification de l'offre touristique devront être appréciés avec discernement. La communauté de communes souhaite garantir une équité de traitement des projets en zones agricoles et naturelles, tout en veillant à ce que les évolutions des documents d'urbanisme restent cohérentes avec les orientations du territoire.

Cependant, il ne faut pas exclure la possibilité de faire du « sur-mesure » pour un projet contributeur d'un intérêt général indiscutable pour le territoire. De plus, consciente de son environnement d'exception, l'intercommunalité se porterait candidate à l'arrivée d'un projet touristique « nature » ou lié à la présence de l'eau.

À cela, le projet d'aménagement du SCoT entend :

- **Favoriser les changements de destination des anciens bâtiments agricoles vers l'hébergement touristique et l'événementiel**
- **Identifier les activités et initiatives existantes et articuler les règlements vers la diversification qualitative des hébergements**
- **Faire évoluer les documents d'urbanisme lors de nouvelles demandes, dans un cadre concerté et raisonnable.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



3.1 Répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat

Diagnostic de territoire : page 23 à 43

*Grands enjeux : *Prioriser le renouvellement urbain, notamment dans les polarités, qu'ils soient sur des fonciers bâtis ou non-bâtis (friches) *Favoriser, encourager et prioriser la rénovation énergétique des bâtiments sur le territoire, notamment du fait de l'ancienneté du parc de logements. *Opter pour des formes urbaines différentes et parfois innovante, pouvant s'appuyer sur le bioclimatisme*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

La Puisaye-Forterre dispose d'un parc de logements majoritairement composé de maisons individuelles et marqué par l'habitat ancien. Cette offre présente des enjeux importants en matière de confort, de performance énergétique et d'adaptation aux besoins actuels.

Le territoire est en effet confronté à des évolutions démographiques et sociétales : vieillissement de la population, évolution de la taille des ménages, besoins en logements adaptés ou encore attractivité résidentielle pour de nouveaux habitants.

Enfin, l'habitat en Puisaye-Forterre est le premier secteur consommateur d'énergie avec 340 GWh consommés et 14% des émissions de gaz à effet de serre émises.

Documents-cadre : Etude pré-opérationnelle de l'habitat

Acteurs identifiés : CCPF, bailleurs sociaux, promoteurs

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

3.1.1 REINTERROGER LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Les diagnostics de territoire soulèvent bien des problématiques qui apparaissent tellement vastes que l'atteinte des objectifs souhaités se fera sur un temps long, avec des politiques volontaristes d'aide et d'accompagnement auprès des habitants.

Ce constat n'est pas propre à la Puisaye-Forterre, il est nationalement reconnu en ruralité, à l'inverse des villes et de leurs banlieues qui se sont peuplées. Il s'en est suivi une déprise du bâti et un émiettement urbain. L'offre existante n'est également plus adaptée aux attentes de vie sociétale en milieu rural. La frénésie d'après-guerre du pavillon neuf a pu donner raison au parc de logement ancien qui doit désormais regagner en popularité face à la « sobriété foncière » et pour assurer les parcours résidentiels.

Négliger le parc bâti existant conduirait à surestimer les besoins en construction neuve, à poursuivre l'étalement urbain sous forme d'habitat individuel et à accentuer la vacance ainsi que la désaffection des centres-bourgs et des villages.

Les stratégies d'aménagement doivent être vu comme levier prioritaire, avec une politique incitative et coercitive, pour endiguer les scénarios tendanciels qui mèneront à une perte d'attractivité certaine et une image négative. Le SCoT retient un scénario de développement fondé sur les effets d'une politique d'amélioration de l'habitat et un enjeu de mieux cibler la production de logements.



A cela, le projet de SCoT entend :

- **Faire du renouvellement urbain dans les centres-bourgs tout en conservant des zones à lotir sous propriété communale.**
- **Planifier l'ouverture à l'urbanisation de manière progressive, avec des conditions diverses et en fonction des réalités locales.**
- **Conforter une ingénierie en interne sur la thématique « habitat » et l'observation des dynamiques démographiques.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

3.1.2 METTRE EN ŒUVRE LA RENOVATION ENERGETIQUE POUR L'AMELIORATION DU BATI

Dans ce changement de paradigme, la rénovation énergétique des logements constituera une mesure nécessaire sinon prioritaire pour assurer la transition et la reconquête des espaces bâtis. Des plans nationaux aux déclinaisons locales avec le PCAET, les constats sur la rénovation du parc de logements illustrent l'urgence d'une intervention des acteurs pour assurer un habitat viable et durable.

Pour atteindre les objectifs environnementaux, il faudrait rénover 500 logements/an jusqu'en 2050 (PCAET, 2019). Les demandes de dossiers d'aides au titre des dispositifs préexistants (PTRE, PIG, SPEE-EFFILOGIS) sont loin de cette attente et fait reculer l'horizon d'un Territoire à Energie Positive.

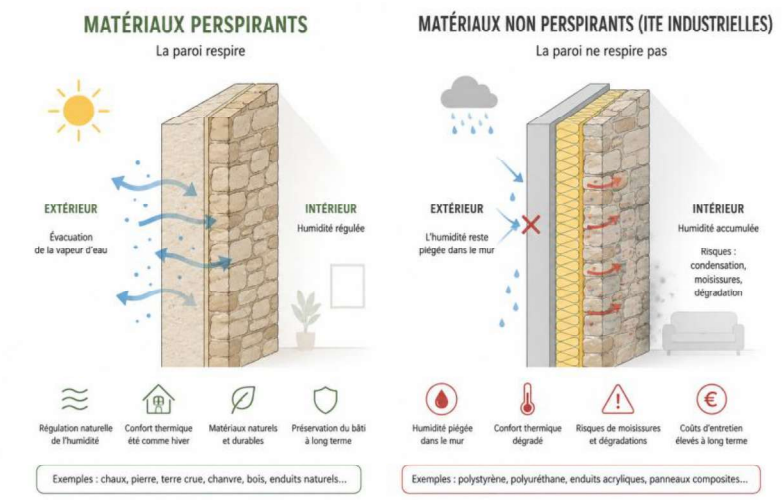
Dans son programme d'actions, l'étude Habitat propose de mettre en œuvre un PACTE intercommunal à hauteur d'un budget de 200 000 à 390 000€/an avec une participation de l'ANAH et animé localement. Le « PACTE territorial », c'est simplifier le parcours des usagers en vue d'apporter de l'information, du conseil et un accompagnement des particuliers dans leurs projets de rénovation. Au-delà de l'objectif thermique, le dispositif répond à d'autres fins telles que l'adaptation des logements au vieillissement, la lutte contre l'habitat indigne et dégradé, la remise sur le marché de logements vacants.

Cependant, les projets de réhabilitation énergétique doivent être scrutés avec attention, autant sur les aspects extérieurs que pour le surplomb sur le domaine public qu'ils peuvent engendrer.

L'année 1948 est usuellement la date qui marque le début de l'utilisation massive des matériaux « industrielles » : plus de 58 % des logements en Puisaye-Forterre se sont construit avant cette date. Par conséquent, les travaux de rénovation énergétique devront être systématiquement adaptés à ce type de construction réalisés en matériaux « naturels », afin de ne pas les confiner.

En effet, des désordres graves (condensation, délitement des matériaux, pourrissement des bois, moisissures) peuvent apparaitre très rapidement après l'application de solutions « clefs en main », souvent dictés par l'urgence ou l'économie immédiate.

Pour ne pas avoir à subir les assauts d'une « modernisation » mal maîtrisée, les projets ne pourront être acceptés qu'à la triple condition de ne pas gêner l'accessibilité, ne pas altérer les caractéristiques architecturales ni être susceptible d'engendrer des pathologies du bâti.



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Mettre en œuvre un dispositif intercommunal en faveur de la rénovation des logements privés**
- **Mettre en œuvre une action renforcée et adaptée aux enjeux des communes désignées polarités**
- **Former les élus et les techniciens sur les savoirs-faires locaux ou innovants en matière de rénovation énergétique et de construction**

3.2 Adapter le tissu existant de façon qualitative

RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Un autre élément notable pour le projet d'aménagement est la nombreuse présence de hameaux, où une importante partie de la population y réside. Les cartes d'Etat-major montraient déjà en Puisaye-Forterre une constellation de hameaux ayant pu subsister voire évoluer. Ils constituent ainsi une composante majeure de l'identité rurale locale et participent à la structuration des paysages.

L'évolution progressive de l'urbanisation a toutefois conduit à l'apparition de formes bâties parfois moins cohérentes avec les caractéristiques du territoire. Dans ce contexte, la qualité urbaine apparaît comme un enjeu afin d'accompagner le développement du territoire tout en préservant les caractéristiques architecturales, paysagères et patrimoniales qui fondent son identité.

Documents-cadre : Etude pré-opérationnelle de l'habitat, Guide de recommandations architecturales et paysagères du Pays de Puisaye-Forterre,

Acteurs identifiés : CCFP, associations, communes, CAUE

3.2.1 ENCADRER L'EVOLUTION DU BATI

La présence d'espaces publics de qualité, la perception des façades et « ressentiment de la ruralité » (paysage, avifaune, espace jardinée et production agricole de proximité) sont des représentations du cadre de vie recherché en milieu rural. Cette qualité de vie a été précocement évoqué par les élus qui entendent la conforter tout en s'adaptant aux transitions.

Ces composantes sont précisément recherchées par les « néo-ruraux » que la Puisaye-Forterre entend bien capter en devenant une terre de renaissance rurale, à moins de 2h en voiture de Paris. Ces populations sont aussi attirées par la typicité ou le « cachet » de l'architecture locale.

Le guide de recommandations architecturales et paysagère éditée par le Pays de Puisaye-Forterre en 2001 est un témoin de cet engagement pour la préservation des éléments identitaires, la valorisation des architectures et des paysages. Il est par ailleurs une référence, dans les documents d'urbanisme en vigueur, pour l'application de la législation sur les travaux et constructions.

La communauté de communes souhaite pouvoir continuer à s'appuyer sur des fiches de recommandations pour permettre des réhabilitations de qualité et des constructions neuves respectant l'identité des lieux et le cadre de vie commun.

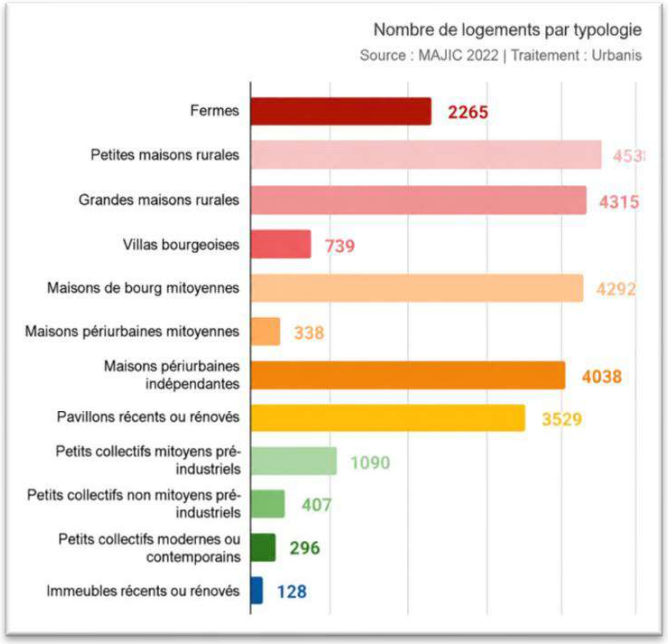
Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

A ce guide édité en 2001, les élus souhaitent y apporter de la « modernité », notamment en ce qui concerne l'amélioration énergétique, les procédés de production d'énergies renouvelables et prendre en compte les enjeux de biodiversité, tels que l'intégration de la faune dans le bâti.

Pour autant, le Guide de recommandations architecturales et paysagères n'a pas vocation à se revêtir d'un caractère prescriptif pour ne pas aboutir à une obsolescence des documents d'urbanisme face aux évolutions technologiques.

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Mettre à jour le Guide de recommandations architecturales et paysagère du Pays de Puisaye-Forterre**
- **Pour les travaux de rénovation/réhabilitation et constructions nouvelles, d'intégrer/de rappeler des éléments identitaires de l'architecture traditionnelle locale.**



3.2.2 Prendre en compte les hameaux

Les hameaux peuvent être, tout comme les bourgs, d'importants gisements bâtis ou fonciers. Leur potentiel mérite d'être pris en compte dans les réflexions d'aménagement, sans être systématiquement écarté au profit des seules communes-pôles ou de la lutte contre l'artificialisation. Il est même préféré de permettre une densification adaptée des hameaux significativement constitués, dans le respect des sensibilités environnementales (« ceintures vertes », risques) et agricoles (réciprocité, etc.).

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Le précèdent SCoT précisait dans sa définition du hameau qu'il devait être constitué par au minimum 5 maisons pour être considérer comme urbanisables au PLUi. Or, la pratique révèle que d'autres paramètres conduisent à classer le hameau comme « non-urbanisable » (discontinuité urbaine, réciprocité agricole, accès dangereux, présence de DECI, etc.) au PLUi, bien que bâti. Le hameau non constructible ne peut pas accueillir de nouvelles habitations dans ses gisements fonciers.

Comme le rappelle les règlements, la Défense Extérieure Contre les Incendies (DECI) doit également pouvoir être assurée ou du moins prévisionné à échéance dans les investissements communaux.



A cela, le projet de SCoT entend :

- **Favoriser une évolution mesurée des hameaux, d'abord par le réemploi du bâti existant et, à défaut, par des compléments ponctuels en continuité du front bâti**
- **Garder les hameaux « constructibles », dans la limite de leurs enveloppes urbaines.**
- **Sélectionner les hameaux en fonction de critères objectifs pour ne pas démultiplier les zonages urbains au sein de l'espace agricole ou naturel**
- **Ne pas encourager les nouvelles habitations en second rideau**

3.3 Favoriser la réhabilitation et la valorisation des enveloppes urbaines

RAPPEL DES ELEMENTS DU DIAGNOSTIC

Le territoire dispose d'un potentiel mobilisable au sein de ses espaces déjà urbanisés pour répondre à une partie de ses besoins futurs en logements, équipements et activités. Plusieurs formes de foncier mobilisable sont aujourd'hui présentes au sein des bourgs et villages : logements vacants, bâtiments sous-occupés, friches, parcelles libres ou encore dents creuses.

Plusieurs sites en mutation ou en déshérence présentent des opportunités de réinvestissement foncier.

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Dans un contexte de sobriété foncière et de réduction de l'artificialisation, la mobilisation prioritaire du foncier déjà urbanisé apparaît comme un enjeu central, pour renforcer l'attractivité des centres-bourgs et valoriser le patrimoine bâti.

Documents-cadre : Étude pré-opérationnelle de l'habitat, SRADDET

Acteurs identifiés : CCPF, Banque des Territoires, EPF, CAUE

3.3.1 POURSUIVRE LES ACTIONS DE RESORPTION DE LA VACANCE

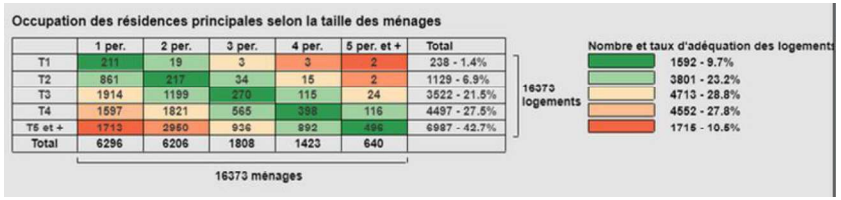
Mise en évidence dans les statistiques actualisées de l'INSEE, la part des logements vacants est particulièrement marqué et en hausse ces dernières années (+1,6% entre 2016 et 2022, une dynamique moindre que la période 2011-2016 et ses +5,3%).

Même si les données peuvent comporter des biais statistiques et temporelles, le phénomène reste perceptible au sein des polarités du territoire mais également lors de la traversée des bourgs. Cependant, de nombreuses grandes bâtisses font aujourd'hui l'objet d'importants travaux de rénovation dans les hameaux, témoignant d'un regain d'intérêt pour l'ancien ou les secteurs les plus isolés.

Le phénomène de sous-occupation des logements, mais aussi la réalité de la tension sur le marché locatif, sont des données marquantes pour le territoire. Le taux d'inadéquation des logements est à hauteur de 38%, principalement due à un nombre important d'occupants restreint (1 à 2 personnes) habitant un nombre important de T4 et T5 et plus.

La construction neuve ne doit plus faire de concurrence directe au parc ancien à réhabiliter. Très peu de petites typologies (T3 ou moins) ont été construit depuis 1991 et la grande part du logement de T1-T3 est localisé dans du logement collectif ancien.

SRADDET – Document d'appui au projet de révision de SCoT, 2024



Les stratégies de résorption de la vacance et de valorisation des centres-bourgs relève de la planification opérationnelle, pour lequel les communes sont pleinement compétentes et aptes à décider. Différents acteurs publics ou privées apportent leurs expertises au service des maitres d'ouvrages pour définir ce cadre futur à la reconquête des espaces bâtis.

Sur un plan, il s'agit d'identifier par exemple les bâtiments ou les ilots à rénover, à préempter, à acquérir, à démolir pour mener des opérations d'aménagement ciblées (locaux à louer, aire de stationnement, espaces verts, etc.).

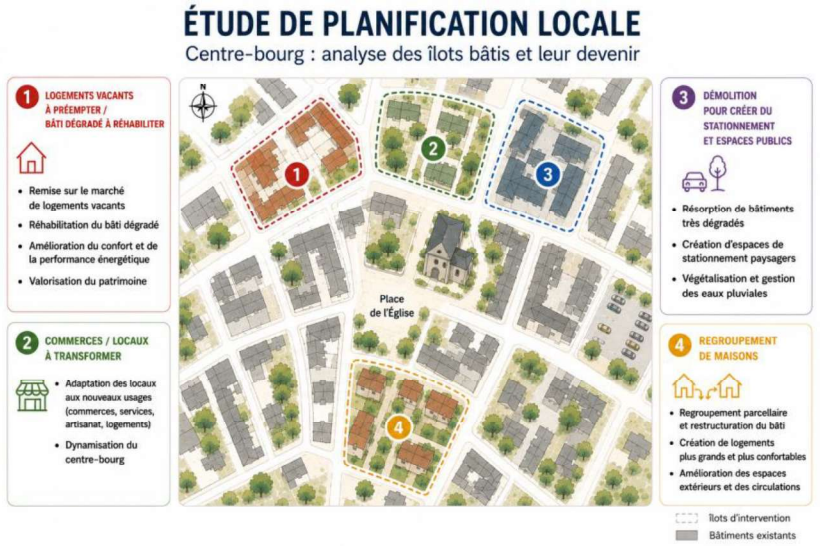
Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Autre exemple : le regroupement de bâtiments vacants, avec ou sans démolition, peut permettre d'améliorer les fonctionnalités ou le confort de logements reconquis. Agir, notamment là où les désagréments sont plus importants, permettra de réduire le taux de vacance, d'éviter la dégradation rapide du bâti et de redonner vie aux centres anciens.

Ces études à l'échelon local ont pour finalité de doter les communes de stratégie d'intervention. C'est également le travail de l'urbaniste d'identifier et de faire connaitre les dispositifs de financement, de subventions ou de portage foncier pour réinvestir des logements qui nécessitent souvent des enveloppes lourdes pour réparer, ravaler et répondre aux nouvelles obligations de performances énergétiques.

C'est dans un second temps, à la demande des communes, qu'il est possible de proposer des outils réglementaires dans le cadre de l'élaboration/modification des Plans Locaux d'Urbanisme, en fonction de ces études de planification locale. Ces outils règlementaires ou d'aménagement opérationnels mis à disposition par le code de l'urbanisme seront détaillées dans le DOO.

Les objectifs prioritaires sont à différencier en fonction de l'armature ; pour les communes-pôle, pouvoir renforcer l'offre de petites typologies et pour les villages, pouvoir accueillir des ménages de plus de 2 personnes dans du logement ancien.



A cela, le projet de SCoT entend :

- **Améliorer la connaissance de la vacance et le repérage de cas prioritaires devant être réhabilités.**
- **Engager une politique d'acquisition foncière et envisager l'instauration d'un fond dédiée au portage foncier auprès des communes**
- **Accompagner les communes et proposer une "boite à outil opérationnelle" sur les fonciers plus complexes (droit de préemption, bien sans maitre).**
- **Sensibiliser les élus à l'urbanisme durable et initier un "appel à manifestation d'intérêt" (AMI) sur la revitalisation d'un bourg.**
- **Avoir plus d'ambition sur les zones les plus denses**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

3.3.2 AMELIORER LA CONNAISSANCE DES FRICHES BATIES

Les friches, qu'elles soient d'origine économique, agricole ou institutionnelle, constituent des réserves foncières susceptibles d'accueillir de nouveaux projets sans recourir systématiquement à l'ouverture de zones à urbaniser.

Selon les situations et des pollutions éventuelles pouvant exister, les finalités pour chaque site sont à définir ; reprise d'une activité agricole, accueil d'activités économiques, changements d'usage ou renaturation des espaces. Cette connaissance des friches est indispensable pour identifier les potentialités dans la planification, avec la définition de zonage appropriée pour les projets probables.

Les outils proposés par les services de l'Etat ou de la Région seront des points d'entrée pour la constitution d'un répertoire. Les porteurs de projets pourront alors trouver une écoute attentive auprès des responsables locaux et pouvoir solliciter, le cas échéant, des évolutions concernant les règlements d'urbanisme.

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Constituer et mettre à jour un atlas des friches, à partir des outils existants**
- **Prêter une attention particulière aux porteurs de projets positionné sur des friches**

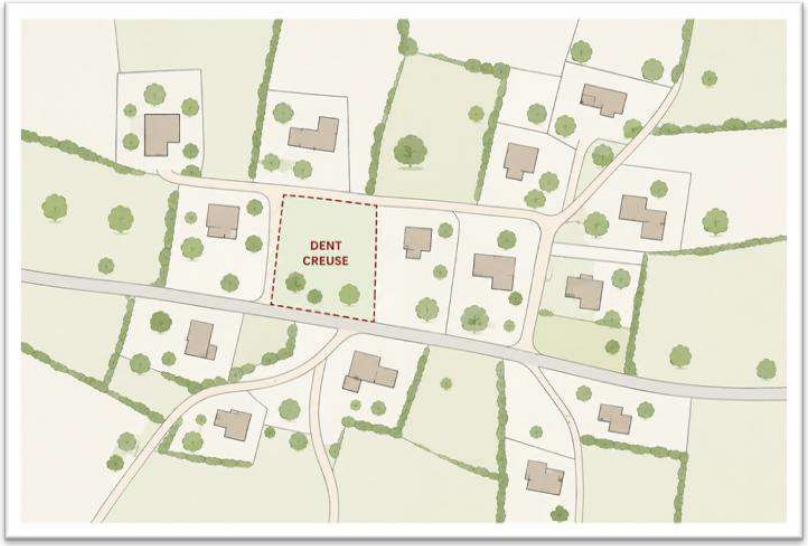
3.3.3 IDENTIFIER LES POTENTIELS FONCIERS

Le projet de SCoT répond aux attentes de la loi Climat et résilience de 2023, impliquant lutte contre l'étalement urbain, gestion économe des espaces et limite de l'artificialisation des sols.

Là où les documents d'urbanisme en vigueur se montrent « généreux » dans leurs délimitations de zones constructibles, des cas ont pu être remontés sur des zonages jugés « complexes » et des règlements gênant les possibilités d'évolution du bâti existant. Le SCoT peut ainsi constituer un socle de définitions ou de règles pour qualifier les enveloppes urbaines, dans lesquelles s'intègreront les terrains constituant des « dents creuses ».

Cette définition de « dents creuses » doit d'abord s'apprécier compte tenu de la situation rurale du territoire. Elle fait référence à une notion géométrique : **il s'agit d'un terrain nu, bordés sur au moins deux côtés de parcelles construites et d'une route**. Ce n'est qu'après qu'il est possible d'en apprécier d'autres paramètres tels que la longueur de parcelle, la desserte par les réseaux, l'usage ou l'environnement actuel, afin de qualifier un terrain comme potentiels fonciers mobilisables dans l'enveloppe urbaine, comme « dents creuses ».

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



A cela, le projet de SCoT entend :

- **Qualifier les "dents creuses" et les terrains qui ne consomment pas d'espaces naturels, agricoles et forestiers, au sens de la loi.**
- **Être facilitateur pour encourager le renouvellement urbain, par des règlements adaptés permettant une mixité de l'habitat et des fonctions, vers plus de diversité et plus de densité mais adaptées au contexte territorial**

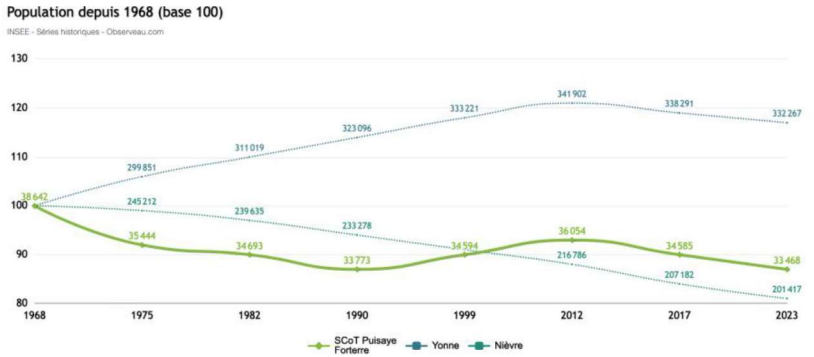
3.4 Rééquilibrer la démographie

Diagnostic de territoire : page 5 à 22

*Grands enjeux : *Mettre en avant une cohérence à l'échelle du territoire pour des objectifs de croissance démographique s'appuyant sur une armature urbaine cohérente et insérer dans le tissu régional *Prendre en compte l'arrivée des personnes âgées notamment en termes de services et d'équipements de proximité afin de mettre en avant la notion de « bien vieillir » au sein du territoire*

RAPPEL DES ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

Le solde migratoire (départs – arrivées) est en effet positif sur le territoire (+1120 arrivants entre 2017 et 2023) là où le solde naturel (naissance – décés) négatif fait chuter le taux de croissance annuel moyen à -0,9% habitants / an. En outre, les personnes âgées de plus de 60 ans représentaient 40% de la population en 2023 ce qui peut contribuer à accentuer le déficit du solde naturel et faisant du vieillissement de la population un enjeu pour le SCoT. Les objectifs démographiques du SCoT intègrent ces évolutions et se veulent anticiper l'avenir.



Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

Le SCoT de Puisaye-Forterre-Val d'Yonne tendait en 2016 à une augmentation de la population de +0.53% habitants par an. Ce document prescriptif a guidé les choix d'aménagement défini dans les PLUi en cours d'élaboration, à réinterroger. A horizon 2045, selon les projections OMPHALE de l'INSEE, il est projeté dans l'Yonne une baisse démographique de -3 200 habitants environ, soit -128 par an en moyenne.

Documents-cadre : Etude pré-opérationnelle de l'habitat

3.4.1 STABILISER LA POPULATION

Devant cela, trois hypothèses ont été débattu :

- La première avec un taux de croissance annuel moyen correspondant aux projections OMPHALES de l'INSEE à -0.35%/an ;
- Le second correspondant une diminution atténuée de -0.15% ;
- Le troisième correspondant au maintien de la population sur le territoire (0%).

L'objectif retenue pour les scénarios de développement du SCoT est : une poursuite de la diminution de la population à -0.15% dans un premier temps puis tendre vers une stabilisation de la population à environ 0%, soit une moyenne de -0.07% à horizon 2046 inclus.

La projection démographique tend à maintenir la population du territoire à 32 900 habitants d'ici 2046 ;

Cette projection démographique est détaillée et territorialisée dans le DOO afin de faciliter l'intégration des objectifs dans les documents d'urbanisme locaux.

Corrélativement, le projet de territoire entend renforcer son attractivité avec l'accueil de nouveaux habitants pour maintenir l'équilibre démographique tout en intégrant le phénomène de desserrement des ménages et le logement des personnes âgées dans les centres-bourgs pour sa programmation.

Notre proposition

1 TCAM 0%
Stabilisation de la population

	TCAM à 24 ans (à partir des données 2021)	0%
Efforts / coûts	Renaturation à identifier, quantifier	++
	Densité	+++
	Renouvellement urbain	++
	Résidence secondaire	++
	Réduction des logements vacants	++

2 TCAM -0,15%
Un ralentissement de la dynamique décroissante (-1 200 habitants)

	TCAM à 24 ans (à partir des données 2021)	-0,15%
Efforts / coûts	Renaturation à identifier, quantifier	+
	Densité	++
	Renouvellement urbain	++
	Résidence secondaire	++
	Logements vacants	+

3 TCAM -0,35%
Projections OMPHALES de l'INSEE sur le département de l'Yonne (-2 680 habitants)

	TCAM à 24 ans (à partir des données 2021)	-0,35%
Efforts / coûts	Renaturation à identifier, quantifier	+
	Densité	+
	Renouvellement urbain	+++++
	Résidence secondaire	++
	Logements vacants	+

Extrait de la présentation des différents scénarios du SCoT, présenté aux élus

Tous les 6 ans, le SCoT doit faire l'objet d'une évaluation qui s'établira avec les données des derniers recensements de la population (derniers chiffres sur le territoire en 2026).

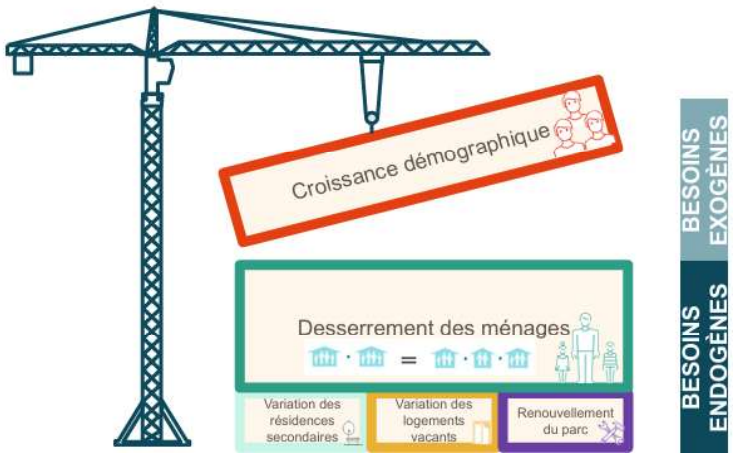
Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

3.4.2 DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS

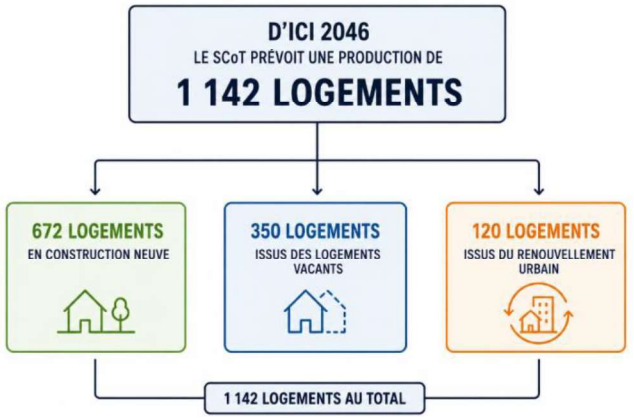
Le SCoT s'appuie sur des scénarios prospectifs en analysant les dynamiques résidentielles passées. On souligne notamment le départ de familles et de jeunes ménages, contrebalancé par l'installation de familles monoparentales et de retraités sur le territoire.

Un logement neuf ne permet pas uniquement la croissance de la population (besoin exogène), il contribue aussi à compenser des besoins « non-démographiques » (besoin endogène) : desserrement des ménages, renouvellement du parc, variation des résidences secondaires et des logements vacants. Cette proposition de méthodologie pour l'estimation des besoins en logements est appelée l'approche du « point mort » et de l'« effet démographique » rétrospectif, calculée sur une période passée.

Définition du point mort (étude pré-opérationnelle sur l'habitat)



Cette analyse du « point mort » est détaillée dans la justification des choix et se base sur un taux d'occupation des foyers de 1.89 personnes. Il est **estimé à 33 logements supplémentaires par an pour stabiliser la population. Le scénario volontariste du SCoT repose sur une politique locale de l'habitat ambitieuse et sur une stabilisation progressive de la dynamique démographique** :



Toutefois, retrouver un modèle vertueux de développement exige :

- de limiter la concurrence entre neuf et parc existant,
- de concentrer les efforts de production dans le tissu urbanisé
- de maitriser/encadrer les fonciers les plus complexes permettant l'intensification urbaine, promouvant les opérations d'aménagement d'ensemble.

A cela, le projet de SCoT entend : **Intensifier la production de logements dans les enveloppes urbaines, dans des proportions qui sont à définir dans le DOO.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE

3.5 S'inscrire dans la trajectoire du Zéro Artificialisation Nette

Entre 2011 et 2020, près de 136 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ont été consommés au profit de l'urbanisation. Cette dynamique constitue la référence à partir de laquelle le territoire doit désormais engager une réduction significative de sa consommation foncière.

A son échelle, à sa temporalité (au moins 20 ans) et à sa programmation, le SCoT s'inscrit dans les objectifs fixés par la loi Climat et Résilience ainsi que par le **SRADDET Bourgogne-Franche-Comté**, qui visent à réduire progressivement l'artificialisation des sols et à tendre vers **l'objectif national de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à l'horizon 2050**.

Le document de planification régional inscrit un **taux d'effort de réduction de -54.5 %** sur la période 2021-2030 par rapport à la consommation effective entre 2011 et 2020.

Les enveloppes maximales de consommation d'espaces par typologie (habitat, économie, autres), et en fonction des périmètres d'élaborations des documents d'urbanisme locaux seront précisées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO).

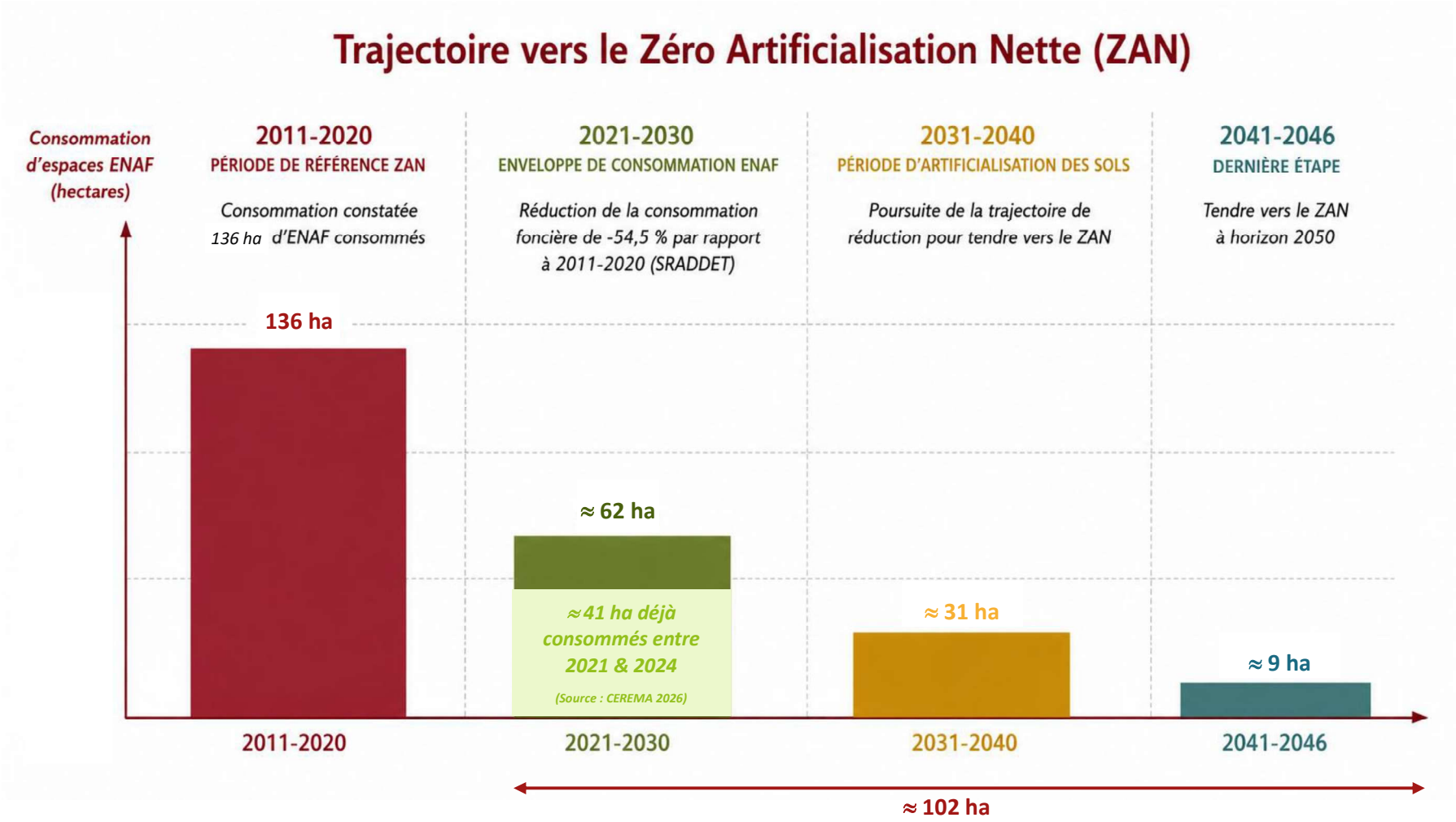
De plus, les objectifs pour la période 2021-2030 devront tenir compte des « consommations passées ». **Cela revient pour le territoire à retirer d'entrée 41 hectares de consommation estimée** par le « baromètre » du CEREMA qui réalise ce calcul de la consommation d'espace naturels, agricoles et forestières.

Toutefois, les élus restent prudents face à ces résultats, qui ne leur semblent pas refléter les dynamiques constatées dans les demandes d'urbanisme. Ils craignent également pour l'échelon communale de disposer d'enveloppes négatives.

A cela, le projet de SCoT entend :

- **Décliner et territorialiser les objectifs de consommation d'espace par typologie (habitat/économie), par communes-pôle et périmètre d'élaboration de documents d'urbanisme**
- **Définir des densités, en logement par hectare, pour les communes-pole du territoire et promouvoir l'habitat dense individualisé pour les autres communes**
- **Poser les principes réglementaires limitant l'artificialisation des sols**
- **Être prudent vis-à-vis des résultats des « consommations passées » pour la période en cours.**

Envoyé en préfecture le 25/11/2026
Reçu en préfecture le 25/11/2026
Publié le 25/11/2026
ID : 089-200067130-20261119-A215_2026-DE



Graphique présentant la trajectoire ZAN du SCoT – les chiffres seront affinés et précisés dans le DOO