



Document approuvé

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2. Projet d'aménagement et de développement durables

Pièce n°2

Arrêté par délibération du
Conseil Communautaire :
Le 26/05/2023
Approuvé par délibération du
Conseil Communautaire : Le 12/04/2024



INITIATIVE Aménagement et Développement

Adresse : 4, Passage Jules Didier - 70000 Vesoul
Tél : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69
initiativead@orange.fr

Agence de Besançon
Tél : 03.81.83.53.29 - initiativead25@orange.fr

SOMMAIRE

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES	3
2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT, D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	7
3. DETAILS DES ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PLUi	9
Orientation 1 : Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues	10
Objectif 1 : produire un nombre de logements suffisant afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste	11
Objectif 2 : favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays »	14
Orientation 2 : Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes	18
Objectif 3 : assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création de zones mono-spécifiques	19
Objectif 4 : assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages	23
Objectif 5 : pérenniser et préserver l'activité agricole, marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole	24
Objectif 6 : maintenir l'attractivité touristique du territoire.....	26
Orientation 3 : Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes du développement durable tout en préservant l'identité du territoire.....	28
Objectif 7 : contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles.....	29
Objectif 8 : préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage	31
Objectif 9 : préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus	33
Objectif 10 : participer au développement des communications numériques	34
Orientation 4 : Préserver et valoriser la biodiversité.....	36
Objectif 11 : préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité	37
Objectif 12 : intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire	38
Objectif 13 : développer la nature dans les zones bâties.....	39
4. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	41

1. DEFINITION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

La définition d'un projet est la capacité à mobiliser et à mettre en œuvre des moyens, des connaissances et des compétences fédérées pour atteindre un objectif spécifique, une vision commune issue d'un consensus entre différents partenaires et ce dans une perspective bien définie.

La Loi Solidarité et Renouveau Urbain du 13 décembre 2000 met en avant la notion de Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat de juillet 2003 a défini les conditions d'application et les limites du PADD. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué (ALUR) du 24 mars 2014 renforce la prise en compte du paysage dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et impose également la fixation d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'objectif du développement durable est expliqué dans l'article **L.110-1-11 du code de l'environnement** : « L'objectif du développement durable vise à satisfaire les besoins de développement et la santé des générations présentes sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs ».

Le PLUi de la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne est l'expression du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD constitue un document simple et concis, donnant une information claire aux citoyens et habitants sur le projet territorial. Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, (qui eux sont opposables), constituent la traduction des orientations qui y sont définies.

C'est donc du PADD que dépendent les projets qui seront mis en œuvre. En effet, l'urbanisme et l'aménagement doivent reposer sur un projet qui va créer les règles de droit qui s'imposent.

Le PADD est la véritable pierre angulaire du dossier de PLU, pierre angulaire dans la mesure où il traite à la fois du général et du particulier. Il présente les grandes orientations d'aménagement portées par le PLUi et traduit à cet égard le caractère global de ce document tout en déclinant les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, illustrant ainsi le caractère opérationnel du document d'urbanisme.

La définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est donnée par l'article **L.151-5 du code de l'urbanisme** :

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

Le P.A.D.D. doit ainsi définir ces orientations générales en respectant :

- les objectifs et les principes énoncés aux articles L.101 et L.101-2 du code de l'urbanisme ;

- et en étant compatible avec les documents de planification de portée supérieure (SCOT, directives territoriales, PDU...).

Le PADD prend en compte non seulement les questions d'urbanisme, mais aussi celles relatives à l'habitat, l'économie, les déplacements, le paysage et l'environnement, dans le cadre d'un projet global d'aménagement et de développement de la commune.

Le PADD fixe également la limite essentielle entre la révision et la modification du PLUi : lorsqu'il est porté atteinte à l'économie générale du PADD, le PLUi doit être mis en révision.

Articles de références :

Article L.101-1 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

Article L101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité,

des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales

**2. ORIENTATIONS GENERALES DES POLITIQUES D'AMENAGEMENT,
D'EQUIPEMENT, D'URBANISME, DE PAYSAGE, DE PROTECTION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS, ET DE PRESERVATION OU DE
REMISE EN BON ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES**

Les 4 orientations générales retenues dans le PADD sont issues du diagnostic réalisé en 2019 et 2020, de divers débats entre des élus, personnes ressources locales, personnes publiques associées et des réunions du comité technique.

Pour mémoire, les réunions spécifiques pour l'élaboration du présent PADD se sont déroulées aux dates suivantes :

- atelier de qualification du diagnostic habitat et urbanisme le 21 septembre 2020,
- atelier de qualification du diagnostic économique le 25 septembre 2020,
- atelier de qualification du diagnostic environnemental et paysager le 2 octobre 2020
- atelier habitat le 19 octobre 2020,
- atelier économie et agriculture le 26 octobre 2020,
- atelier tourisme, paysage, environnement et risques le 23 novembre 2020,

Le PLUi du Gâtinais en Bourgogne est basé sur une ambition unique et majeure qui est de :

« Pouvoir vivre et travailler au pays »

Cette ambition doit permettre de renforcer la dynamique du Gâtinais en Bourgogne et préparer le territoire aux enjeux et défis des années à venir.

Ce projet de PADD, co-construit avec les élus et la population du territoire, intègre également d'autres mots clés qui sont issus des nombreuses réunions de concertations. Ces mots clés qui complètent le projet sont : « qualité de vie », « développement économique », « respect de l'identité du territoire », « préservation du caractère rural ».

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLUi du gâtinais en Bourgogne sont les suivantes :

- 1) Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues.
- 2) Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes.
- 3) Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes fondamentaux du développement durable tout en préservant l'identité du territoire et notamment sa dominante rurale.
- 4) Préserver et valoriser la biodiversité.

Ces orientations générales ne sont pas classées par ordre de priorité. Elles sont déclinées dans les pages suivantes par différents objectifs et représentées sur les plans de synthèse dans chaque chapitre.

Le SCoT Nord de l'Yonne est un outil de planification à l'échelle du PETR Nord Yonne regroupant au total 5 différents EPCI : Gâtinais en Bourgogne, Yonne Nord, Grand Sénonais, Jovinien et Vanne et Pays d'Othe. Ce SCoT est élaboré à l'horizon 2035. Ainsi dans une optique de cohérence entre les différents outils de planification, le PLUi du Gâtinais en Bourgogne aura la même échéance.

3. DETAILS DES ORIENTATIONS GENERALES ET OBJECTIFS DU PLUi

Orientation 1 : Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographiques attendues

Cette première orientation doit aboutir à :

- maintenir une croissance démographique suffisante pour conserver son image de territoire dynamique tout comme pouvoir fournir la main d'œuvre nécessaire à son développement économique,
- une organisation équilibrée et maîtrisée du développement d'un habitat de qualité, en lien avec l'offre urbaine, d'emplois et de transports.

OBJECTIF 1 : PRODUIRE UN NOMBRE DE LOGEMENTS SUFFISANT AFIN DE RESPECTER UN OBJECTIF DÉMOGRAPHIQUE AMBITIEUX MAIS RÉALISTE

La population de la communauté de communes du Gâtinais en Bourgogne n'a cessé de croître tout au long des 4 dernières décennies. Néanmoins, la dernière période marque un ralentissement dans la hausse de la population communautaire. Entre 2009 et 2020, la population de la communauté de communes a augmenté à un rythme annuel moyen de + 0,7 %.

L'augmentation de la population du Gâtinais en Bourgogne a été pendant longtemps portée par l'arrivée de nouveaux habitants sur son territoire. C'est également ce facteur qui a été fortement impacté lors de la dernière décennie. Sur la fin des années 2000, le solde migratoire était à l'origine d'une augmentation de la population de 1,6% par an, alors qu'après 2011 ce taux annuel n'était plus que de 0,6%. Ce phénomène concerne la totalité du territoire communautaire et pas uniquement certaines communes membres.

Cette baisse du solde migratoire marque donc un ralentissement de l'augmentation de la population de la communauté de communes tout comme une baisse de l'attractivité notamment résidentielle du territoire.

En effet, l'évolution démographique précédemment citée est étroitement corrélée à l'évolution des logements. Le Gâtinais en Bourgogne a connu des périodes très dynamiques durant lesquelles le nombre de logements a augmenté jusqu'à 1,5% par an. Toutefois, la fin des années 2000 marque également une rupture dans cette évolution du nombre de logements. Ainsi, à la fin des années 2000, le nombre de logements de la communauté de communes augmentait de 1,37% par an, soit 120 logements par an. Sur la période récente comprise entre 2012 et 2023, l'augmentation du nombre de logements n'était plus que d'environ 40 logements par an.

Cette évolution du nombre de logement n'est pas uniquement centrée sur l'évolution des résidences principales mais concerne également le parc de résidences secondaires et des logements vacants.

En effet, le nombre de résidences secondaires est très important dans le Gâtinais en Bourgogne, ce qui s'explique notamment par la présence de plusieurs parcs privés sur le territoire. En effet, en 2016, 18% du parc de logements était représenté par des résidences secondaires (contre seulement 10,9% à l'échelle départementale). Néanmoins ce chiffre est en forte baisse et cela depuis les années 1990 avec un taux constant (environ - 2% par an). Cette diminution des résidences secondaires se fait notamment au profit des résidences principales.

Contrairement au parc de résidences secondaires, le parc de logements vacants a pendant longtemps été stable avant de connaître une forte augmentation depuis le

milieu des années 2000. En 10 ans, le parc de logements vacants est ainsi passé d'environ 400 logements à plus de 790 logements actuellement. Cette vacance touche notamment les petits logements, avec 50% de la vacance qui est composée par des logements de moins de 4 pièces alors qu'ils ne représentent que 23% du parc de résidences principales. Ce taux reste néanmoins acceptable, et les dynamiques récentes observées par les élus ne placent pas la vacance comme un enjeu principal dans le Gâtinais en Bourgogne.

Le projet d'aménagement et de développement durables est fondé sur une stratégie de développement résidentiel équilibrée et réaliste tout en restant ambitieuse. Ce projet prend en compte les dynamiques récentes du territoire (augmentation démographique plus faible sur les dernières années, notamment due au solde migratoire moindre). La stratégie reste ambitieuse notamment en termes d'évolution de la vacance sur le territoire, avec une totale inversion des tendances précédemment observées. Ce projet est guidé par une volonté affirmée pour le territoire de retrouver une attractivité plus importante tout en utilisant le bâti déjà existant et vacant.

Cette stratégie concerne une période de 14 ans soit l'échéance 2035. L'estimation des besoins de nouveaux logements est fondée sur les prévisions suivantes :

Évolution démographique :

- +0,7 % par an en moyenne, suivant la tendance de la dernière décennie étudiée dans le diagnostic. Cette tendance est bien inférieure aux prévisions du SCoT. Cela conclut à un gain démographique du Gâtinais en Bourgogne d'environ 1 800 habitants **durant les 14 prochaines années.**

Taille moyenne des ménages :

- 2,23 personnes par ménage, qui correspond à la baisse de la taille des ménages conformément aux prévisions du SCoT.

Évolution du parc de résidences secondaires :

- - 2% par an, en poursuivant linéairement la dynamique observée du nombre de résidences secondaires depuis les années 1990.

Évolution du parc de logements vacants :

- - 18 logements vacants par an, il s'agit d'un projet très ambitieux en suivant les dynamiques récentes du territoire liées à cette thématique. Ce chiffre est justifié par les observations des différents acteurs locaux sur le territoire. De plus les prévisions du SCoT misent également sur une évolution du parc de logements vacants bien inférieure aux tendances récentes.

Renouvellement du parc de logements existants :

- 0,07% par an soit 7 logements par an, soit la valeur prescrite par le SCoT (déclassement de résidences principales qui ne sont plus des logements (démolition, transformation en équipements...)).

L'application de ces variables suivantes conduit à des besoins en logements qui sont synthétisés dans le tableau en page suivante.

Besoins de logements	14 ans	Par an
1 Besoins démographiques	1372	98
1.1 dont liés à l'évolution démographique	840	60
1.2 dont liés au desserrement des ménages	532	38
2. Besoins liés au fonctionnement du parc existant	-540	-38
2.1 dont évolution du parc de résidences secondaires	-385	-27
2.2 dont évolution du parc vacant	-253	-18
2.3 dont renouvellement du parc	98	7
Besoin total de logements	1470	105
En constructions nouvelles	834	60
<i>Dont maximum 37 % en extensif</i>	<i>309</i>	<i>22</i>
<i>Dont minimum 63 % au sein des enveloppes urbaines</i>	<i>526</i>	<i>38</i>
En valorisation du parc existant	638	45

Traduction dans le PADD

- ✓ Produire un total de 1470 logements minimum sur les 14 ans du PLUi, soit 105 logements par an.
- ✓ Sur les 1470 logements seulement 834 constituent des constructions neuves.
- ✓ Ces nouvelles constructions s'effectueront au maximum à 37 % en extensif comme il est préconisé dans le DOO du SCoT Nord de l'Yonne. Sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne, il est donc estimé que maximum 309 logements seront construits en extensif (c'est-à-dire en dehors de l'enveloppe urbaine existante) sur la durée du PLUi soit environ 22 logements par an. Conformément au SCoT, ces 309 logements consomment du foncier. Les autres nouveaux logements soit minimum 526 logements minimum seront édifiés de manière à densifier les bourgs actuels (notamment dans les dents creuses et grâce aux divisions parcellaires), dans un but de ralentir nettement l'urbanisation des terres naturelles et agricoles. Les 526 logements construits dans les enveloppes urbaines actuelles ne sont pas pris en compte dans la consommation du foncier conformément au SCoT.
- ✓ Le reste des besoins en matière de logements, soit 638 logements sur la durée du PLUi, seront comblés en réinvestissant le parc actuel de logement du territoire. Ces logements utiliseront notamment le parc de résidences secondaires tout comme le parc de logements vacants du Gâtinais en Bourgogne. La valorisation du parc existant s'effectuera par la transformation des résidences secondaires en résidences principales et par la reconquête des logements vacants.

OBJECTIF 2 : FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT RÉSIDENTIEL PERMETTANT DE « VIVRE ET TRAVAILLER AU PAYS »

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne est polarisé par de nombreux facteurs internes comme extérieurs. L'ensemble de ces facteurs doit être pris en compte afin de répartir spatialement les nouveaux logements à produire et ainsi permettre aux habitants de vivre et travailler sur le territoire du Gâtinais.

À partir de cette volonté politique forte et en fonction des prescriptions du SCoT, il est nécessaire de proposer une territorialisation des nouveaux logements qui prend en compte les spécificités locales.

Bien que les éléments contextuels présentés précédemment montrent que les différentes dynamiques démographiques ont été identiques sur l'ensemble du territoire communautaire, différentes disparités géographiques induisant des disparités économiques sont présentes sur le territoire.

Les spécificités géographiques sont essentiellement liées aux problématiques d'accessibilité. Ainsi, la Communauté de Communes du Gâtinais en Bourgogne est située à proximité de la région parisienne ce qui constitue indéniablement un atout fort pour le territoire et ce malgré l'absence de gare ferroviaire. Les gares ferroviaires les plus proches (Sens, Montereau-Fault-Yonne, Pont-sur-Yonne et Villeneuve la Guyard) se situent néanmoins dans un rayon allant de 5 à 30 km des communes de la communauté de communes.

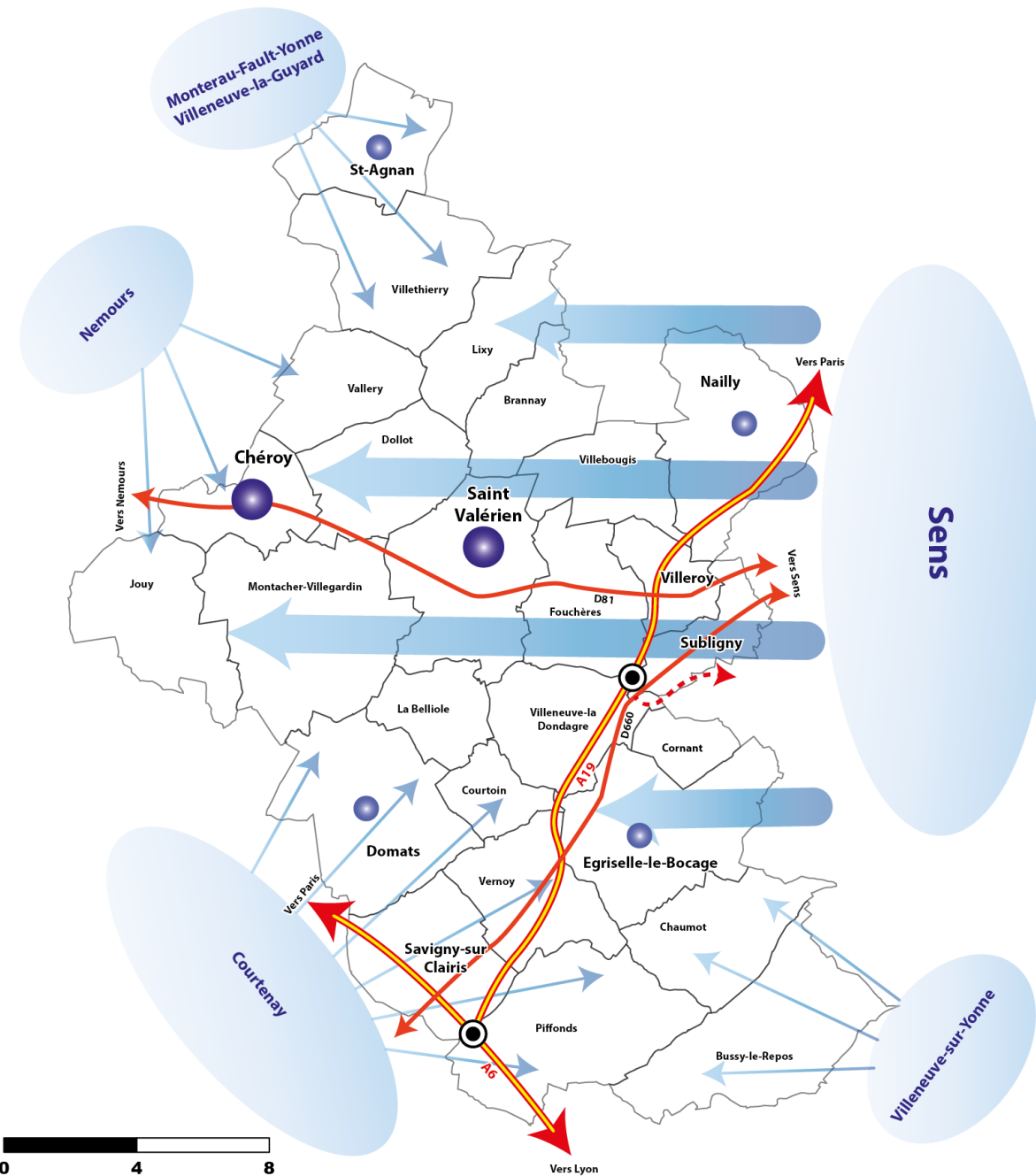
Cette connexion avec la région parisienne est facilitée par la proximité des infrastructures autoroutières et des échangeurs notamment. Le territoire est en effet traversé par l'A6 et l'A19. L'échangeur n°17 entre l'A19 et l'A6 de Courtenay est situé dans sa majeure partie sur la commune de Piffonds, et également, pour une surface moindre, à Savigny-sur-Clairis. L'échangeur n°2 se localise sur la commune de Villeneuve-la-Dondagre permet de rejoindre l'A19 par la D660. Le diffuseur et la barrière de péage de Villeneuve-la-Dondagre pour l'A19 sont situés sur les communes de Villeneuve-la-Dondagre et Savigny-sur-Clairis. Pour l'A6, la barrière de péage se situe sur Savigny-sur-Clairis.

Le département de la Seine et Marne limitrophe du territoire communautaire constitue également un réservoir de population puisque de nombreux salariés issus de ce département se rendent quotidiennement dans la Gâtinais en Bourgogne et s'y installent définitivement après quelques années.

Le territoire communautaire est structuré par les deux pôles majeurs que sont Chéroy et Saint Valérien mais également par des communes secondaires qui accueillent de nombreux emplois (à proximité notamment des échangeurs autoroutiers).

De plus, l'agglomération de Sens exerce une forte influence notamment économique sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne. Cette agglomération représente à la fois un réservoir de main d'œuvre pour le territoire et donc pour les entreprises du Gâtinais mais également un réservoir d'emploi pour sa population.

GATINAIS EN BOURGOGNE : UN TERRITOIRE STRUCTURE AUTOUR DE DEUX POLES MAJEURS ET CONNECTE A SON ENVIRONNEMENT



Armature urbaine

- Influence des pôles urbains périphériques
- Pôle très structurant
- Pôle secondaire à conforter

Infrastructures de transport et mobilités

- Réseau autoroutier
- Echangeur autoroutier
- Réseau secondaire à fort trafic
- Projet de contournement de l'agglomération de Sens

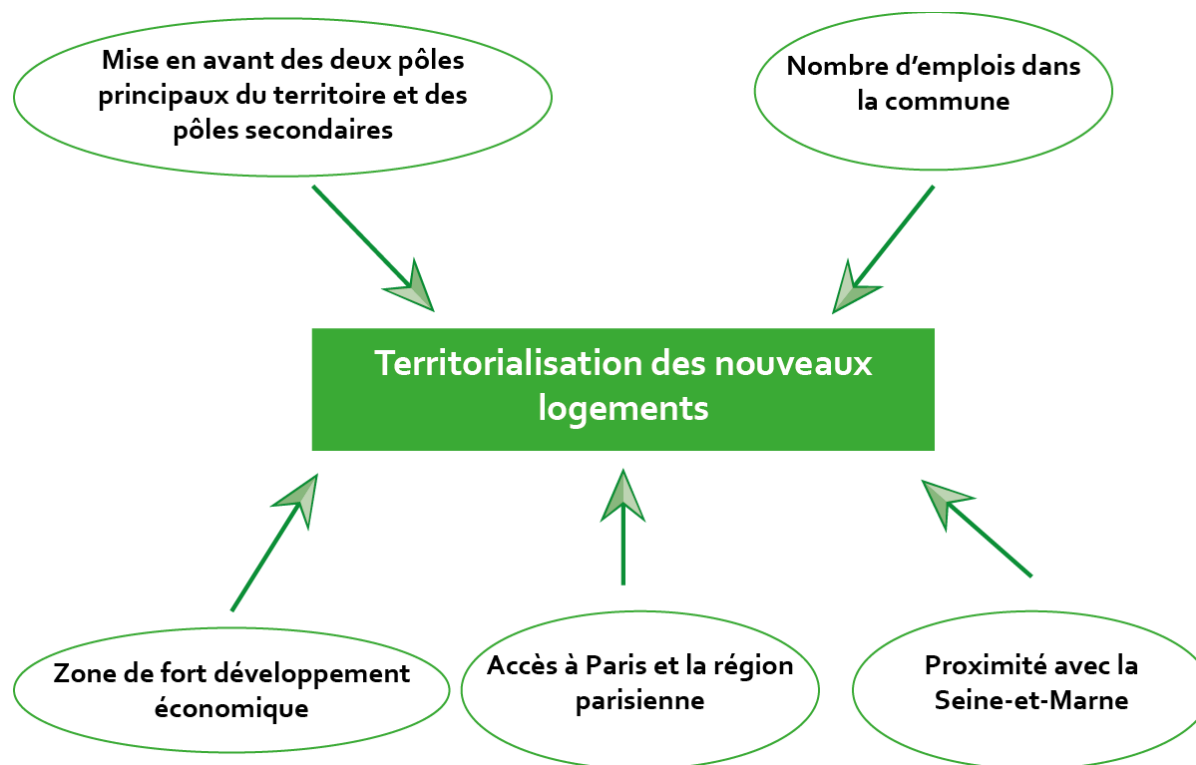
La politique de développement résidentiel du Gâtinais en Bourgogne doit donc être adaptée aux spécificités du territoire : il s'agit d'un enjeu d'aménagement majeur de l'espace communautaire.

Les élus du Gâtinais en Bourgogne ont décidé de mettre en place une politique d'aménagement de leur territoire prenant en compte sa polarisation et les spécificités géographiques et donc économiques des communes membres. La territorialisation des logements a fait l'objet de débats riches et intenses au sein du conseil communautaire pour aboutir à un large consensus.

Les élus ont décidé de baser cette territorialisation des logements notamment sur le nombre d'emploi présents dans chacune des communes. En effet, il est considéré que la structuration actuelle du territoire est issue, bien entendu, des divers services proposés aux habitants, du cadre de vie général, mais surtout de la présence des emplois. Cette démarche reflète bien l'ambition du PLUi : « pouvoir vivre et travailler au pays »

La création de logements est ainsi intimement liée à la présence d'emplois. Cette territorialisation présente l'avantage de limiter fortement les déplacements pendulaires et donc les émissions de gaz à effet de serre.

Ainsi, la territorialisation de la production des nouveaux logements consommant du foncier prévu sur la durée du PLUi est réalisée en prenant en compte les critères suivants :



Ces critères qui interviennent dans la pondération du nombre de logements sont classés ci-dessous en fonction de leur importance (du plus important au moins important) :

- ✓ Les deux pôles d'équilibre du territoire Saint-Valérien et Chéroy et les pôles secondaires que sont Nailly, Egriselles, Domats et Saint-Agnan ;
- ✓ La proximité des ZAE intercommunales Nord et Sud en développement ;
- ✓ Le rayonnement des bassins d'emplois existants et à venir ;
- ✓ L'accès aisé à l'Ile de France par les échangeurs autoroutiers et les gares ;
- ✓ La proximité avec le département de la Seine-et-Marne.

Traduction dans le PADD

Les critères précédents permettent de construire un indice pour chaque commune, indice qui est appliqué au nombre total de logements neufs à produire permettent de territorialiser les logements sur la durée de vie du PLUi. Des reports de logements entre communes proches sont toutefois autorisés en fonction des équipements publics structurants existants.

Orientation 2 : Développer et structurer un territoire dynamique et attractif favorable au développement économique des communes

Cette seconde orientation générale a pour objectif de renforcer l'attractivité économique du territoire en confortant le développement industriel, commercial, agricole, artisanal et l'activité touristique. La collectivité souhaite également anticiper et accompagner le développement économique futur du territoire par la création de réserves foncières notamment.

Cette seconde orientation générale doit aboutir à :

- prendre en compte l'ensemble des attentes des élus en termes de zones d'activités et de projets de développement,
- organiser ces développements économiques en respectant les contraintes locales et le maillage des activités du territoire,
- prendre en compte la dimension agricole du territoire qui est fortement représentée.

OBJECTIF 3 : ASSURER LA DIVERSITÉ DES FONCTIONS URBAINES EN RESPECTANT LES EQUILIBRES FONCTIONNELS PAR LA CRÉATION DE ZONES MONO-SPÉCIFIQUES

Cet objectif a pour ambition, par le biais du futur règlement et zonage notamment, de créer des zones constructibles diversifiées afin de répondre à toutes les fonctions urbaines actuellement identifiées du territoire communautaire. Outre l'habitat, les autres fonctions urbaines du territoire concernent les activités économiques qui sont particulièrement diversifiées sur le territoire communautaire (activités industrielles, de logistiques, commerciales, artisanales, agricoles et touristiques).

Pour mémoire, en 2016, le taux d'activité des 15-64 ans sur le territoire était de 76,6%, soit pratiquement 3 points au-dessus de la moyenne départementale. De plus, ce taux est en constante augmentation depuis les années 2000. Le taux d'emploi est quant à lui de 67,8% donc de 5 points supérieur au taux d'emploi départemental.

L'espace communautaire possède actuellement 15 zones d'activités économiques qui peuvent être réparties en 2 catégories :

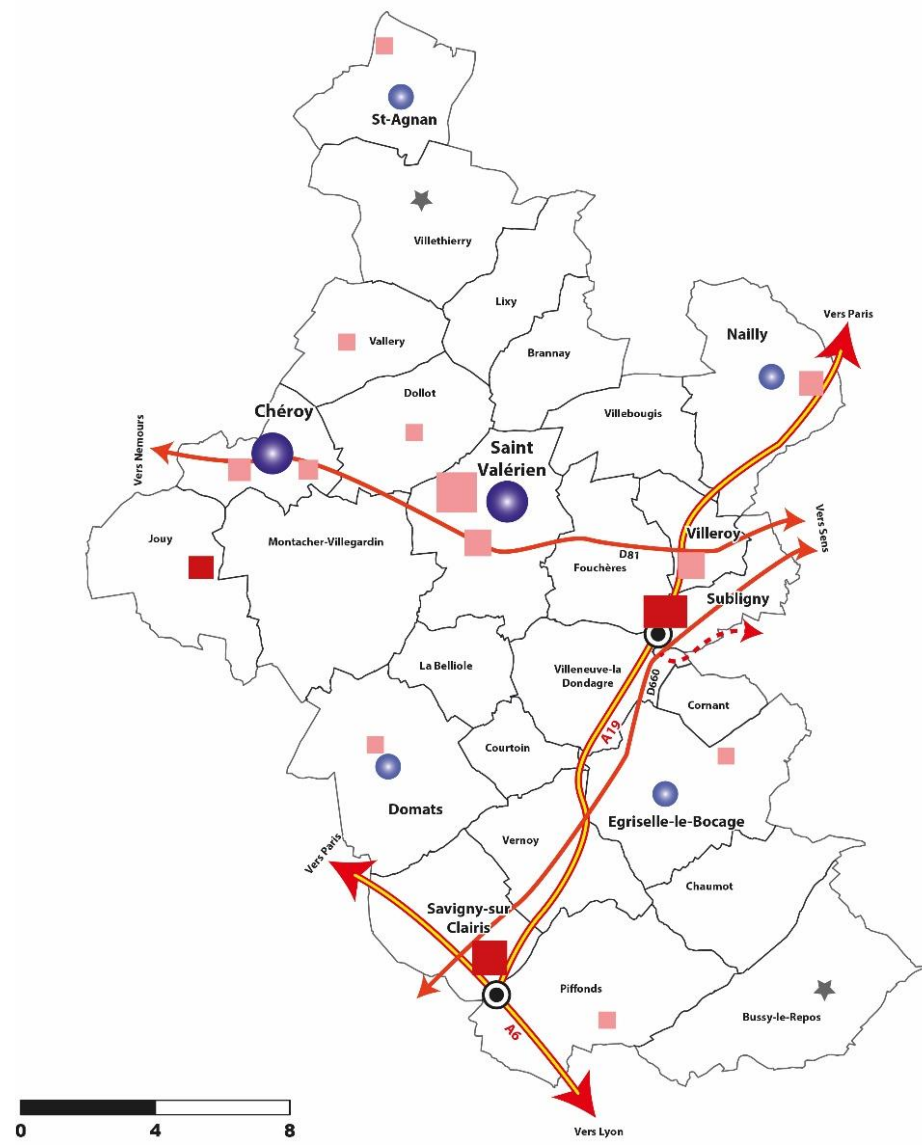
- Les zones très structurantes pour le territoire, dont deux parcs logistiques d'intérêt régional inscrits au ScoT. Il s'agit de la zone d'activités intercommunale de l'aire de Villeroy (intérêt régional) nouvellement appelée la « zone Nord » et de la zone d'activités intercommunale de Savigny-sur-Clairis (Parc Eurologistic Paris Sud d'intérêt régional) renommée la « zone Sud ». La zone d'activité communale « Eurial » de Jouy a également une portée inter-régionale.

- Les zones d'activités d'intérêt plus local, avec des caractéristiques très variées mais qui participent également activement au maillage économique du territoire. Ces zones d'activités sont les suivantes :



- zones d'activités économiques de Saint-Valérien : secteur Coopérative Agricole ;
- zone d'activités de Villeroy : Parc d'activités de la Croix St Marc ;
- zone d'activités n°1 de Chéroy / « Filtec » ;
- zone d'activités n°2 de Chéroy / « La Croix Saint-Marc » ;
- zone d'activités de Nailly ;

- zone d'activités de Domats : ZA du Moulin à Vent ;
- zone d'activités d'Égriselles-le-Bocage ;
- zone d'activités de Piffonds ;
- zone d'activités de Vallery ;
- zone d'activités de Dollot ;
- zone d'activités de Saint-Agnan.




LES ZONES D'ACTIVITES EXISTANTES







Armature urbaine

-  Pôle très structurant
-  Pôle secondaire à conforter

Activités économiques

-  Zone d'activité d'intérêt supra-communal
-  Zone d'activité d'intérêt local
-  Entreprise isolée à prendre en compte

Infrastructures de transport et mobilités

-  Réseau autoroutier
-  Echangeur autoroutier
-  Réseau secondaire à fort trafic
-  Projet de contournement de l'agglomération de Sens

Sources : Cadastre 2019, IAD, INSEE

Réalisation : IAD 2020



Afin de maintenir l'attractivité résidentielle qui est largement induite par le dynamisme économique du territoire, les élus ont décidé de poursuivre le développement économique du territoire. Pour cela il est notamment nécessaire de répondre aux besoins des entreprises actuellement installées mais également aux besoins futurs. Il s'agit de conforter la dynamique de création d'emplois et d'activités au sein de l'espace communautaire, dans le droit fil de la tendance enregistrée au cours des deux dernières décennies.

Pour cela, le Gâtinais en Bourgogne souhaite, par le biais de son PLUi, disposer d'une offre foncière à vocation économique en adéquation avec les objectifs de création d'emplois visés à l'échéance du PLUi. Elle devra à la fois être attractive, donc de qualité et bien positionnée géographiquement.

Traduction dans le PADD

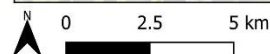
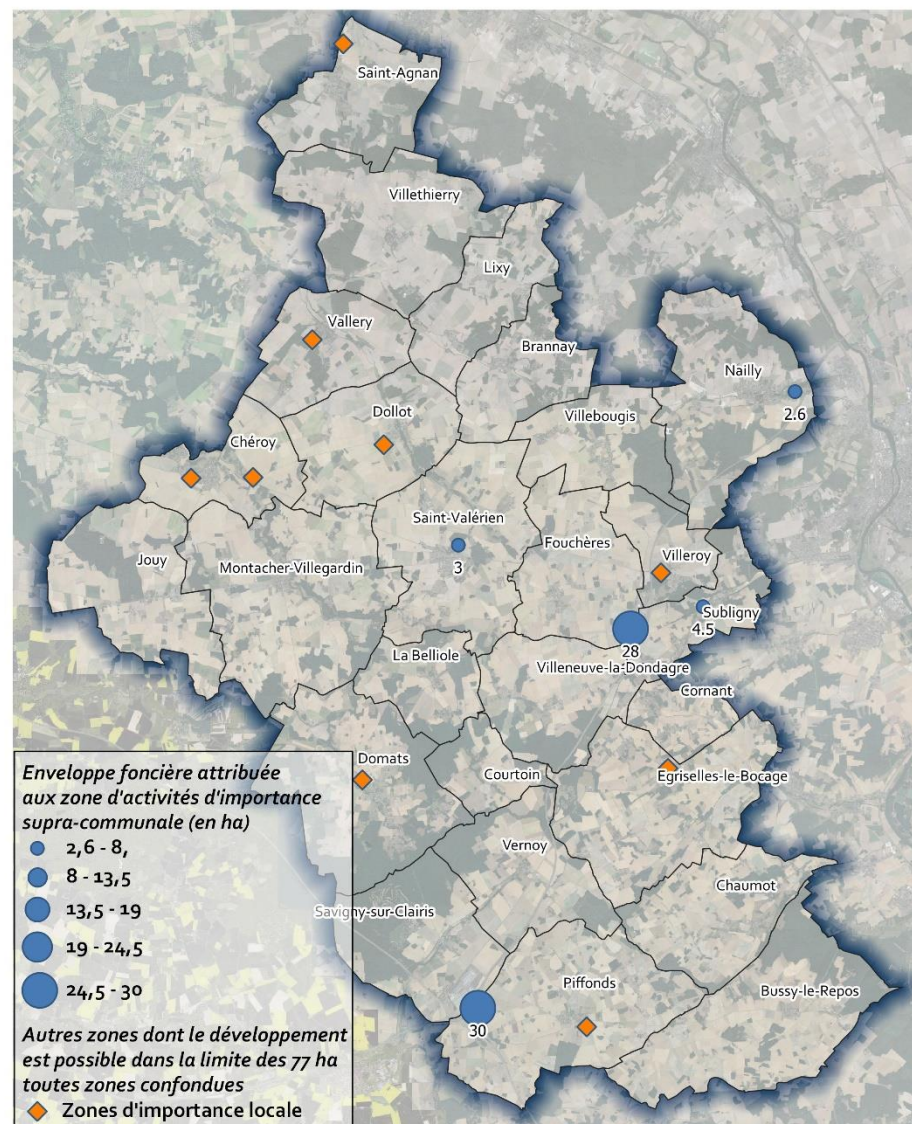
- ✓ Disposer d'une enveloppe foncière de 77 ha de zones d'activités économiques mono-spécifiques conformément au SCoT Nord de l'Yonne.
- ✓ Cette enveloppe foncière sera hiérarchisée et segmentée pour pouvoir répondre aux différents défis du développement économique du Gâtinais en Bourgogne de la façon suivante :
 - offre orientée vers les grandes zones d'intérêt régional, voir inter-régional (échangeurs A6 et A19). En développant notamment les zones d'activités économiques (ZAE) Nord et Sud. Ces deux zones très structurantes se développeront respectivement sur la commune de Piffonds et sur la commune de Fouchères.
 - offre orientée vers zones d'activités structurantes à l'échelle communautaire : Subligny, Saint-Valérien, Nailly... ;
 - offre orientée vers les petites zones d'intérêt local permettant un bon maillage du territoire et permettant notamment d'accueillir les activités non compatibles avec l'habitat dans la limite de l'enveloppe de 77 ha attribuée à la communauté de commune du Gâtinais en Bourgogne ;
- ✓ Améliorer l'attractivité de ces zones tout en facilitant les déplacements des professionnels sur place en créant des hôtels à proximité des ZAE Nord et Sud ;

Le tableau et la carte présentent la localisation et la superficie des zones d'activités économiques structurantes à l'échelle du territoire communautaire. Le développement des zones d'activités économiques existantes de moindre importance est également autorisé sous réserve de répondre à un besoin des entreprises déjà installées ou à un besoin motivé et sous réserve de ne pas dépasser l'enveloppe foncière totale (toutes ZAE confondues de 77 ha).

Commune	Foncier attribué pour les zones d'activités économiques structurantes sur la durée du PLUi
Piffonds	30,0
Fouchères	28,0
Subligny	4,5
Saint-Valérien	3,0
Nailly	2,6
Total	68,1



TERRITORIALISATION DES SURFACES D'EXTENSION DES ZONES D'ACTIVITES



Sources : BD Topo 2016, IAD, CCGB

OBJECTIF 4 : ASSURER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES ET DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES COMPATIBLES AVEC L'HABITAT DANS LES BOURGS ET VILLAGES

Outre les zones économiques spécifiques mentionnées précédemment, le commerce est également très présent dans les communes du Gâtinais en Bourgogne. En effet, 60% des communes membres disposent d'un ou plusieurs commerces de référence. Parmi ces communes, 6 jouent un rôle essentiel dans la desserte commerciale de proximité des habitants : Chéroy, Saint-Valérien, Domats, Nailly, Vallery et Égriselles-le-Bocage.

Le SCoT définit également les différentes centralités commerciales, et dans une optique de développement commercial à l'échelle du PETR, ces communes doivent être considérées comme prioritaires pour l'implantation de nouveaux commerces. Une seule zone commerciale de périphérie est présente sur le territoire : il s'agit de la zone de Chéroy.

Dans ce contexte il est donc important de préserver le commerce en centre-ville notamment dans les deux pôles majeurs tout comme dans les pôles secondaires. Pour respecter et améliorer le fonctionnement actuel du territoire et dans un objectif de réductions des déplacements, les commerces répondant aux besoins d'achats quotidiens devront se situer dans les différents pôles commerciaux du territoire.

Dans un objectif de faire des centres-bourgs des espaces de vie, la mise en place de zones mixtes est nécessaire. L'habitat pourra cohabiter avec la fonction commerciale dans les mêmes zones sous certaines conditions. Le commerce tout comme l'artisanat pourront être installés dans les bourgs si ces activités ne génèrent aucune nuisance pour les logements (bruits, odeur, transports...).

Il est également nécessaire de faciliter le fonctionnement commercial dans les centres villes, notamment en termes d'accessibilité.

Traduction dans le PADD

- ✓ Pérenniser la zone d'activité commerciale de Chéroy par un zonage spécifique.
- ✓ Autoriser de façon systématique les activités commerciales et artisanales (non nuisantes) dans les zones urbaines et à urbaniser des bourgs et villages.

OBJECTIF 5 : PÉRENNISER ET PRÉSERVER L'ACTIVITÉ AGRICOLE, MARQUEUR IDENTITAIRE FORT DU TERRITOIRE AINSI QUE L'ACTIVITÉ SYLVICOLE

Avec une surface agricole utile représentant plus de 66% du territoire et plus de 180 exploitations répertoriées, l'activité agricole est très présente sur le territoire du Gâtinais en Bourgogne.

L'agriculture constitue à ce titre un enjeu vital pour le territoire en termes de valorisation de l'espace. La dimension économique de l'agriculture est fragilisée par le facteur humain avec une moyenne d'âge élevée pour les chefs d'exploitation.

Sur le plan des filières agricoles, le territoire est dépendant de l'extérieur mais son rôle dans l'occupation du sol demeure primordial.

Les faiblesses et menaces portent beaucoup sur le devenir de l'élevage qui, outre sa dimension économique, façonne les paysages par la présence de prairies permanentes, de haies et d'arbres.

De jeunes entreprises sont prometteuses, elles portent l'envie de se saisir des opportunités de diversification des productions sur des circuits courts pour la commercialisation de leur production. Grâce à une volonté politique locale d'accueil pour des porteurs de projets sur des créneaux peu consommateurs de foncier et à forte plus-value locale, l'agriculture pourra se conjuguer au pluriel avec différents visages allant de la production de masse sur de grandes structures à une agriculture locale alliant production, transformation et vente directe à l'échelle du bassin de vie.

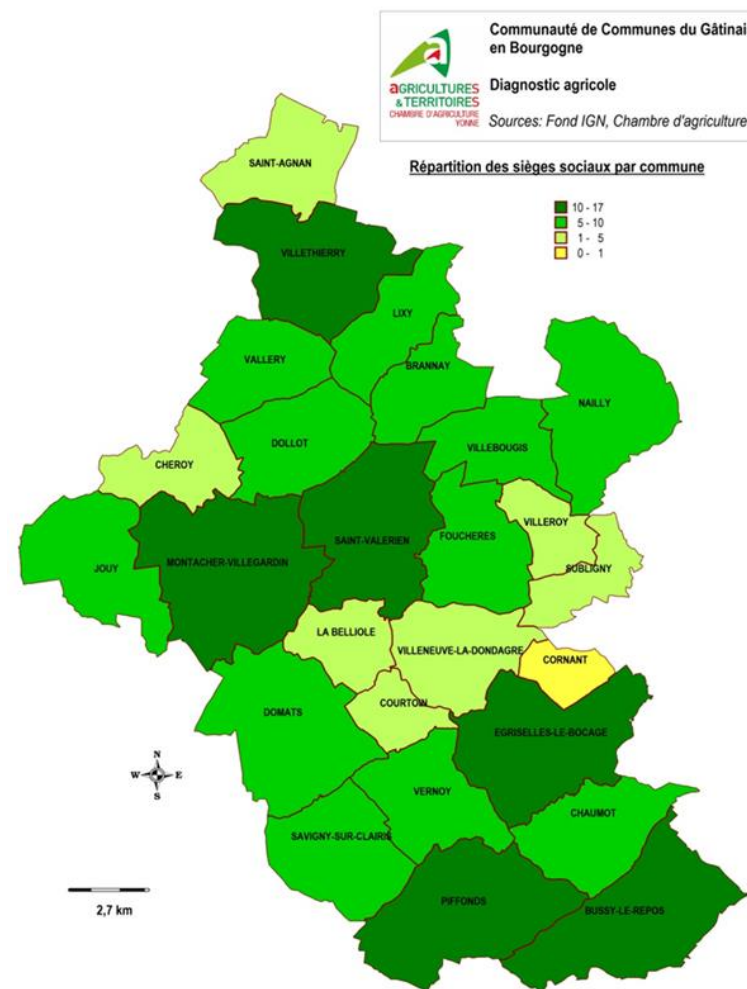
Le bâti agricole est relativement isolé sur certaines communes mais enclavé dans le tissu urbanisé des hameaux pour d'autres.

L'activité sylvicole est nettement plus réduite. Les boisements représentent 18 % de la superficie cadastrée du territoire et sont pour l'essentiel constitués de forêts privées. La délimitation des espaces forestiers est clairement définie et la forêt, outre son rôle de production sylvicole assure également une fonction paysagère et économique non négligeable.

Le PADD a pour ambition de pérenniser et développer la gestion durable et équilibrée des ressources forestières et agricoles.

Pour cela, le document d'urbanisme en matière agricole doit :

- contribuer à l'adaptation de l'urbanisation aux enjeux agricoles : préservation des terres et des exploitations en activité en dégageant des zones constructibles pour les projets agricoles de demain ;



- contribuer au maintien de la fonctionnalité des exploitations et faciliter la reconversion du bâti ancien ;
- prendre en compte les élevages et les réglementations qui s'imposent à eux.
- contribuer à la diversité des productions par le développement de filières courtes (agro tourisme, vente à la ferme, nouvelle filière locale, etc...).

Traduction dans le PADD

- ✓ Respect dans la mesure du possible, des périmètres de réciprocité agricole. Ainsi les nouvelles zones constructibles ne se rapprocheront pas des distances de 100 m des bâtiments agricoles abritant du bétail. Il est aisé de prendre en compte ce principe pour les exploitations sorties des villages. Son respect est toutefois plus délicat pour des stabulations déjà totalement entourées de logements occupés par des tiers non agricoles. Dans ce cas le PLUi protégera les parcelles stratégiques (sortie du bétail, accès aux parcelles) par un classement A et ce même si elles sont situées en zone urbaine.
- ✓ Prise en compte et dans la mesure du possible dans le futur zonage des projets de bâtiments agricoles. La délimitation des périmètres de réciprocité agricoles pour les bâtiments agricoles en projet sera néanmoins étudiée au cas par cas.
- ✓ Protection des accès aux îlots agricoles lors de la création des zones à urbaniser (si nécessaire par la création d'emplacements réservés).
- ✓ Autorisation dans les zones urbaines, des villages d'aménagements et d'extensions des bâtiments agricoles sous réserve de limiter les impacts sur les tiers non agricole (pas de nouveau bâtiment pour abriter le bétail par exemple).
- ✓ Autorisation des changements de destination pour certains bâtiments agricoles (si les bâtiments sont adaptés à la création de logements notamment) sous réserve de la capacité des réseaux publics.
- ✓ Afin de permettre une certaine diversification des activités agricoles, autorisation systématique des activités annexes apportant un revenu complémentaire à l'activité agricole dans des bâtiments existants.
- ✓ Préservation stricte des espaces forestiers par un classement en zone naturelle, voire en Espace Boisé Classé (EBC) pour les zones à forts enjeux.
- ✓ Préservation stricte des espaces naturels par une trame spécifique.
- ✓ Choix des nouvelles zones constructibles afin d'éviter tout conflit d'usage sur les voiries qui servent d'accès aux forêts ou au parcellaire agricole.

OBJECTIF 6 : MAINTENIR L'ATTRACTIVITÉ TOURISTIQUE DU TERRITOIRE

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne possède une vocation touristique peu affirmée malgré une histoire riche et prestigieuse. Néanmoins, le territoire avec ses paysages particuliers, ses bourgs et villages aux caractéristiques architecturales affirmées, ses forêts et ses nombreuses zones humides, possède un potentiel de développement touristique non négligeable.

Les activités touristiques actuelles sont principalement orientées vers la découverte du patrimoine local (avec des accueils collectifs dans les châteaux de Vallery, de Brannay et de Bussy-le-Repos), la randonnée sous toutes ses formes et surtout de nombreuses activités équestres.

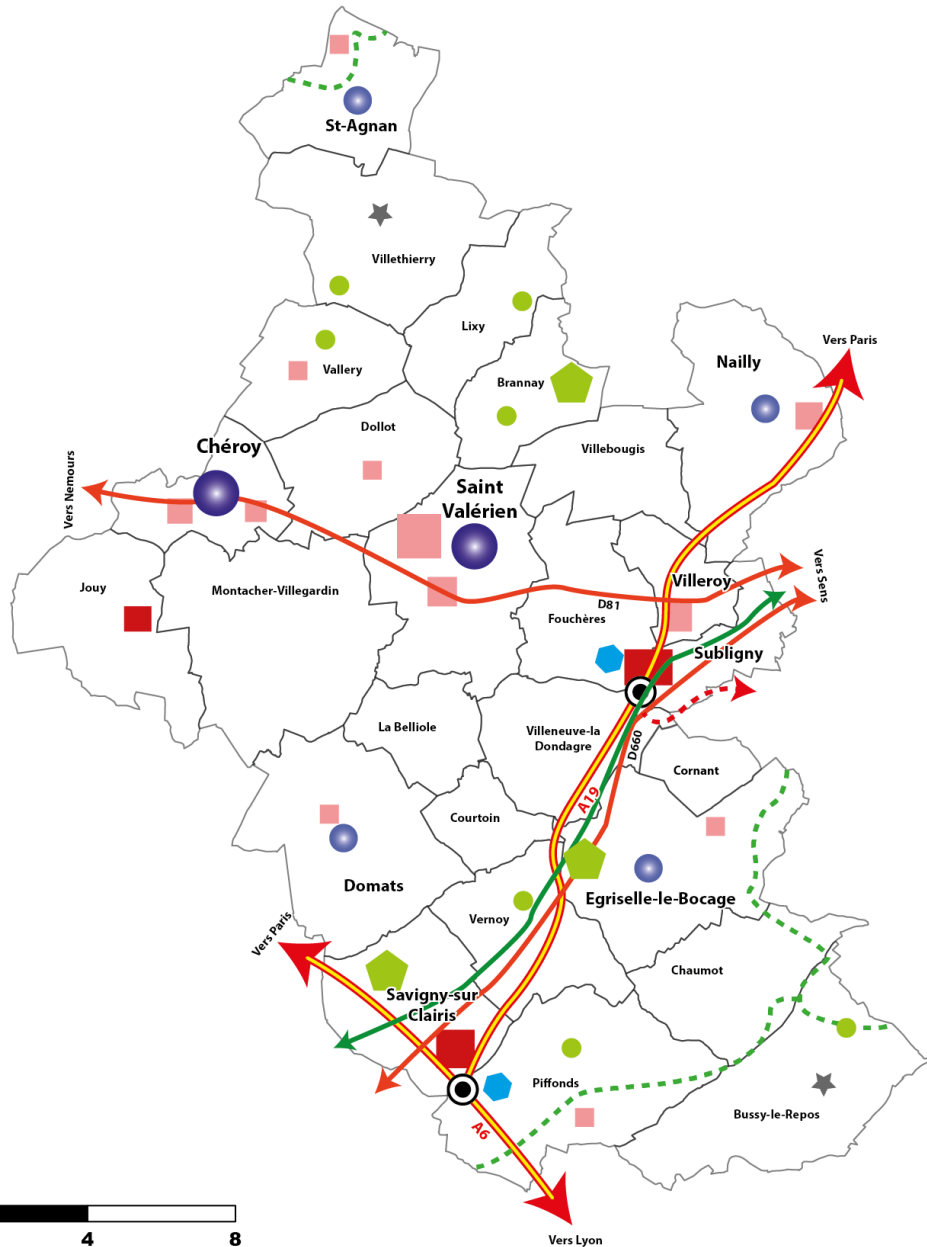
La proximité et la facilité des accès depuis la région parisienne contribuent bien évidemment à ce potentiel touristique. L'aire de chalandise offre ainsi un grand réservoir de clientèle au territoire rural et verdoyant du Gâtinais en Bourgogne. Bien que le territoire possède de nombreuses résidences secondaires permettant à cette population de se loger sur le territoire, aucun hôtel n'existe pour le moment dans l'intercommunalité. Pour pallier à ce manque mais également pour répondre à d'autres enjeux économiques du territoire, plusieurs hôtels verront le jour au sein du Gâtinais en Bourgogne.

Le futur document d'urbanisme a pour objectif de préserver les activités touristiques existantes et ne pas oblitérer les activités touristiques futures en anticipant au maximum les futurs projets.

Traduction dans le PADD

- ✓ Classement adapté et spécifique pour les activités touristiques existantes. Ce classement s'étendra également aux projets en cours. À noter que les activités équestres particulièrement nombreuses sur le territoire communautaire ne relèvent pas systématiquement de l'activité agricole. Un classement spécifique dédié à ces activités de loisirs sera élaboré. Ce classement autorisera l'hébergement sous certaines conditions.
- ✓ Développement d'une voie verte (itinéraire cycliste) en lieu et place de l'ancienne voie ferrée passant par Vernoy, Savigny jusqu'à Sens. Ce projet confortera l'image verte du territoire tout comme l'offre de loisirs à destination des touristes venant sur le territoire. En lien avec le projet de l'itinéraire vélo, les élus attendent des retombées positives pour le territoire qui ne doit pas uniquement être perçu comme un territoire « traversé » par le circuit. Pour cela une offre de services en lien direct avec l'itinéraire de la voie verte sera développée. Ce projet sera également relié aux cheminements doux déjà existants sur le territoire, améliorant ainsi le maillage actuel.
- ✓ Développement de l'hébergement répondant aux déplacements professionnels. Pour répondre à cet objectif, le PLUi autorisera la création d'hôtels à proximité des ZAE nord et/ou sud.
- ✓ Préservation des paysages remarquables et du patrimoine architectural par des outils adaptés.

PADD : DEVELOPPER ET STRUCTURER UN TERRITOIRE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF FAVORABLE AU DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DES COMMUNES



Armature urbaine

- Influence des pôles urbains périphériques
- Pôle très structurant
- Pôle secondaire à conforter

Activités économiques

- Zone d'activité d'intérêt supra-communal
- Zone d'activité d'intérêt local
- Entreprise isolée à prendre en compte dans le PLU
- Equipement touristique (Parc de loisirs, principaux hébergements collectifs, domaines privés...)
- Projet de voie verte
- Installation d'hôtels à destination des professionnels

Infrastructures de transport et mobilités

- Réseau autoroutier
- Echangeur autoroutier
- Réseau secondaire à fort trafic
- Projet de contournement de l'agglomération de Sens
- Grande Randonnée

Sources : Cadastre 2019, IAD, INSEE

Réalisation : IAD 2020



Orientation 3 : Promouvoir un urbanisme compatible avec les principes du développement durable tout en préservant l'identité du territoire

Le rapport Brundtland en 1987 définit le développement durable comme « *un développement qui répond aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.* »

Le développement durable ne se réduit pas uniquement à la protection de l'environnement. En effet, le développement durable est fondé sur trois piliers, trois composantes interdépendantes qui sont les dimensions sociales, économiques et environnementales.

Les deux premières dimensions ont été traitées dans les orientations générales 1 et 3 du présent PADD même si leurs intitulés ne mentionnent pas précisément le terme de développement durable. Cette seconde orientation du PADD traite des autres thématiques du développement durable.

Cette troisième orientation générale sur fond de développement durable a pour ambition de :

- contribuer à l'échelle du PLUi à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles,
- préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux de l'environnement et du paysage,
- préserver les habitants des risques naturels et technologiques connus.

OBJECTIF 7 : CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE LE CHANGEMENT CLIMATIQUE ET À LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES

Sur le territoire communautaire, le Pouvoir de Réchauffement Global (PRG)¹ correspond à 157 339 tonnes équivalent CO₂ par an en 2016, soit 9 tonnes CO₂/an et par habitant. Cette valeur est supérieure à celle du département (7,2 t.éq.CO₂) et de la région Bourgogne-Franche-Comté (8,2 t.éq.CO₂).

Comme de nombreux territoires ruraux, le Gâtinais en Bourgogne est fortement dépendant de la voiture personnelle qui constitue le mode de déplacement le plus utilisé par la population. Le territoire possède un important maillage routier local mais également régional et national. Il est en effet, desservi par deux autoroutes (A6 et A19) avec des diffuseurs et échangeurs qui ont entraînés l'implantation d'importants pôles logistiques. Pour les élus, le développement des modes de déplacements alternatifs à la voiture constitue aujourd'hui une nécessité impérieuse compte tenu du réchauffement climatique irréversible validé par de nombreux experts internationaux. Le document d'urbanisme contribuera, à son échelle, au développement des modes de déplacements alternatifs.

D'une façon plus générale, le PLUi constitue un des leviers permettant de stabiliser voire réduire la consommation énergétique mais aussi l'émission de gaz à effet de serres en promouvant entre autres les modes de déplacements doux. Il est rappelé que pour une distance de 0 à 300 m, la marche à pied reste le mode de déplacement le plus rapide (durée de parcours de 3 minutes). Des études réalisées en ville ont démontré que si la distance à parcourir est inférieure à 1 km, la marche à pied est le moyen le plus rapide pour se rendre à son point de destination. Un piéton arrivera à destination avant que l'automobiliste ne commence son trajet ou que le cycliste arrive à destination. La distance parcourue en 15 minutes à pied est de 1 Km. Le vélo est le plus performant en ville pour des distances comprises entre 1 à 6 Km (sources ADEME, optimiser ses déplacements, août 2015 et <https://www.citycycle.com/427-temps-de-deplacement-en-ville/>).

¹ * Le Potentiel ou Pouvoir de Réchauffement Global (PRG) est un indicateur qui vise à regrouper sous une seule valeur l'effet additionné de toutes les substances contribuant à l'accroissement de l'effet de serre (source : INSEE).

Les territoires portent également aujourd'hui une attention toute particulière à la protection et la valorisation des ressources naturelles.

Dans le Gâtinais, ses ressources naturelles sont principalement liées à l'exploitation forestière composée de forêts privées essentiellement.

D'autre part, les ressources du sous-sol sont constituées par la craie qui a longtemps été exploitée par des carrières mais qui sont aujourd'hui abandonnées. Il ne subsiste plus qu'une seule carrière en activité sur le territoire communal de Nailly.

La nappe de la craie est captée pour l'alimentation en eau potable sur plusieurs communes du Gâtinais en Bourgogne, par des sources ou par des forages dans la roche.

Traduction dans le PADD

- ✓ Création dans la mesure du possible de zones d'extensions urbaines pouvant être reliées par des cheminements doux aux lieux de vie du village.
- ✓ Création de cheminements doux à l'intérieur des zones à urbaniser (à vocation d'habitat ou d'activités économiques). Les orientations d'aménagement et de programmation comporteront systématiquement des cheminements doux. Ces cheminements doux seront accessibles et utilisables par les personnes à mobilité réduite.
- ✓ Absence de développement extensif des hameaux. Dans l'objectif de réduire les déplacements motorisés et renforcer les polarités de ce territoire morcelé, le développement des constructions dans les hameaux ne sera autorisé que dans les dents creuses. Aucune nouvelle extension ou développement des hameaux ne sera autorisé, excepté dans les cas particuliers de hameaux de taille similaire à l'entité urbaine principale de chaque commune.
- ✓ Réglementation imposée dans les OAP d'une orientation optimale des constructions afin de limiter les consommations énergétiques, et de privilégier une architecture bioclimatique dans les zones à enjeux.
- ✓ Contraintes réglementaires assouplies pour les installations de production d'énergie à partir de sources renouvelables, pour les adaptations de constructions existantes et pour les constructions neuves (panneaux solaires, pompes à chaleur, etc.) dans tous les sites (périmètre des monuments historiques notamment).
- ✓ Autorisation des équipements de production d'énergie à partir de ressources renouvelables (unités de méthanisation, photovoltaïque...) dans toutes les zones agricoles et naturelles les moins impactantes (comme les friches) ainsi que dans les zones d'activités économiques et les délaissés d'autoroutes, sauf contrainte majeure dûment justifiée.
- ✓ Préservation des ressources naturelles par un zonage et un règlement adapté. Les captages officialisés par une déclaration d'utilité publique font déjà l'objet de servitudes. Le document d'urbanisme devra néanmoins adapter son zonage et son règlement conformément aux prescriptions des arrêtés préfectoraux.
- ✓ Préservation de la ressource en eau par une parfaite adéquation entre le nombre de nouveaux logements et les activités économiques autorisés par le document d'urbanisme avec la capacité de la ressource en eau. Cette adéquation sera démontrée dans le rapport de présentation.

OBJECTIF 8 : PRÉSERVER LES ENSEMBLES PAYSAGERS ET URBAINS REMARQUABLES ET ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN QUALITATIF RESPECTUEUX DU PAYSAGE

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne a vu son paysage se simplifier au fil des années, essentiellement causé par les nouvelles pratiques agricoles tournées d'abord vers la production céréalière, obligeant au remembrement parcellaire et par conséquent générant une certaine monotonie des paysages.

Les élus, conscients de l'impact du paysage sur l'attractivité de leur territoire, souhaitent préserver les éléments participant à la qualité paysagère du Gâtinais en Bourgogne. Ces éléments paysagers sont : la présence végétale au sein des trames vertes et bleues ; et le repérage de divers cônes de vue qui ont été relevés à la fois par l'étude du ScoT et par les élus locaux. Ces cônes de vues sont un point fort du territoire. Ils correspondent à des vallons humides ou boisés, des maillages paysagers particuliers, des vues lointaines depuis les points hauts et aussi à des perceptions restreintes mais qualitatives depuis les points bas... Il peut s'agir autant de petit que de grand paysage.

Les bourgs et villages participent également au paysage rural du Gâtinais. Les éléments architecturaux majeurs des centres anciens et également les éléments de petits patrimoines (caquetoires, fontaines, calvaires...).

Les franges urbaines c'est-à-dire l'espace assurant la transition entre les zones construites et les parcelles adjacentes essentiellement à vocation naturelle ou agricole sont aujourd'hui diversifiées et revêtent une importance particulière dans la perception globale du territoire. Elles sont pour la plupart constituées de végétaux d'ornements. Cependant, certaines interfaces agro-urbaines se démarquent par leur manque de douceur transitoire entre les espaces urbains et naturels. Les murs pleins et hauts entourant les constructions, la succession de clôtures différentes en termes de couleurs et de matières, l'absence d'un certain respect de « l'horizon urbain » matérialisé par des ruptures de hauteur provoquée par des constructions, le choix des matériaux et la palette de coloris, génèrent autant de points noirs dans le paysage.

Traduction dans le PADD

- ✓ Protection des éléments de paysage par des dispositifs adaptés. Les haies, arbres isolés et bocages participant à l'ambiance paysagère du territoire pourront être protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les constructions dans les cônes de vue majeurs pourront également règlementées (limitation ou interdiction).
- ✓ Accueil des nouvelles constructions systématiquement privilégiées au sein des dents creuses situées dans les enveloppes urbaines actuelles. Si les espaces dans les enveloppes urbaines ne peuvent pas être mobilisés pour les nouvelles constructions, des extensions urbaines sont possibles. Conformément au SCoT, les extensions urbaines en dehors des enveloppes urbaines des hameaux ne sont pas possibles, sauf dans les cas particuliers de hameaux de taille similaire à l'entité urbaine principale de chaque commune. Si les dents creuses permettent d'accueillir plus de logements que définis dans le PADD, les dents creuses ne seront pas pour autant déclassées mais aucune extension urbaine ne sera autorisée en dehors des enveloppes urbaines.

- ✓ Application des mesures d'intégration paysagère pour les zones d'extensions urbaines en dehors des enveloppes urbaines des communes. Ces mesures d'intégration consisteront à préserver ou à créer des masques visuels végétaux entre la zone urbaine et la zone agricole.
- ✓ Les critères de constructibilité retenus pour les parcelles sont les suivants :
 - Absence de risques et d'enjeux écologiques,
 - Présence des réseaux secs et humides,
 - Développement des modes de déplacement doux et d'un maillage viaire.
- ✓ Protection et renforcement des coupures vertes existantes par un classement adapté.
- ✓ Élaboration de règles visant à la préservation des centres anciens historiques des communes. Ces règles concerneront les constructions neuves dans les centres anciens mais aussi les rénovations de constructions existantes. Seront réglementés notamment les prospects, la forme et nature des ouvertures, les pentes des toitures, les menuiseries et les clôtures. L'ensemble de ces règles sera néanmoins relativement souple afin de permettre des architectures novatrices et la mise en œuvre de procédés de production d'énergie à partir de ressources renouvelables.
- ✓ Recensement des éléments patrimoniaux remarquables mais aussi des éléments architecturaux typiques (niche pour statue, linteaux sculptés de portes...) au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Ces éléments seront localisés sur les plans de zonage et conformément aux articles R.421-8 et R.421-17-1 notamment du code de l'urbanisme, les travaux susceptibles de détruire ces éléments, de les rendre inutilisables ou les travaux de ravalement de façade devront être précédés d'un permis de démolir ou d'une déclaration préalable. Néanmoins, afin de ne pas surcharger les réglementations, le classement au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ne sera pas appliqué aux secteurs bénéficiant déjà d'une servitude d'utilité publique relative à la réservation du patrimoine (monument historique et périmètre de visibilité) ni aux éléments localisés sur des emprises publiques ni aux éléments qui ne sont pas visibles depuis le domaine public.
- ✓ Insertion paysagère des bâtiments agricoles. Les bâtiments agricoles peuvent s'implanter sur les espaces agricoles majoritairement présents sur le territoire, et par conséquent ils doivent faire l'objet d'une attention particulière au niveau de leur insertion dans le paysage. En site ouvert et sur un versant, les bâtiments marquent fortement le paysage par leurs dimensions et leurs couleurs. Par conséquent, des règles simples seront édictées pour améliorer leur intégration et minimiser leur impact visuel, tout en respectant les besoins techniques des bâtiments. Il faut toutefois noter que ces règles ne seront pas contradictoires avec les caractéristiques techniques (par exemple un bâtiment abritant un nombre important de bovins ou de porcs doit disposer d'une ventilation suffisante. À ce titre, il ne doit pas être situé en fond de vallon).
- ✓ Accompagnement paysager des nouvelles zones d'activités économiques par des prescriptions paysagères et des orientations d'aménagement et de programmation.

OBJECTIF 9 : PRÉSERVER LES HABITANTS DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES CONNUS

Il faut noter que ces risques sont relativement diversifiés et pas toujours discriminant pour le choix des futures zones constructibles. Les élus ont décidé d'appliquer de façon stricte le principe de précaution dans leur document d'urbanisme. Ainsi, afin de diminuer la vulnérabilité des biens et des personnes, aucune nouvelle zone constructible ne sera créée dans les secteurs soumis à des risques connus. Ce principe ne s'applique bien entendu que pour les risques précisément cartographiés (le risque sismique par exemple de même que le risque retrait gonflement des argiles ne rentrent pas dans cette catégorie). Du fait de la grande disparité des risques, leur traduction réglementaire sera également diverse.

Traduction dans le PADD

- ✓ Report des zones inondables connues (par des informations communales ou par des recensements issus de divers services dont les services de l'Etat) sur les plans de zonage. Si ces zones ne sont pas construites, le PLUi les rendra inconstructibles. Un règlement s'inspirant de celui des plans de prévention des risques d'inondation y sera appliqué (constructions limitées et autorisées seulement si le pétitionnaire démontre que le projet n'est pas possible en zone non inondable, mise hors d'eau des constructions et impositions de règles afin d'en diminuer la vulnérabilité).
Dans le cas de zones déjà construites, le règlement pourra autoriser les aménagements et extensions des constructions existantes à condition qu'il n'y ait pas de création d'un logement supplémentaire, que les aménagements et extensions soient situés au-dessus de la cote des plus hautes eaux connues. Les constructions devront de plus être conçues afin d'assurer une transparence hydraulique maximale.
- ✓ Les zones soumises à des coulées de boues et à des ruissellements seront également identifiées et des mesures réductrices pourront être mises en place (emplacements réservés pour des aménagements divers, protection des éléments végétaux qui limitent le ruissellement notamment).
- ✓ Les risques moins discriminants pour la détermination des zones constructibles (argiles, sismique, radon) seront rappelés dans le rapport de présentation du PLUi (a minima). Ils seront également rappelés sur les plans de zonage conformément à l'article R 151-31 du code de l'urbanisme (cavités, gouffres...).
- ✓ Création de zones d'activités monospécifiques accueillant toutes les activités économiques génératrices de nuisances pour lesquelles la proximité avec de l'habitat n'est pas souhaitable.

OBJECTIF 10 : PARTICIPER AU DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

L'accès aux services de téléphonie mobile pour tous les icaunais est un axe majeur de la politique d'aménagement numérique du Conseil Départemental de l'Yonne qui s'est engagé dès 2003 dans un programme national d'extension de la couverture mobile en « zones blanches » (2G). Ce programme, conduit jusqu'en 2012, n'a concerné qu'une seule commune du Gâtinais en Bourgogne : Vallery (programme 2004-2009). Depuis cette opération, plus aucune commune du Gâtinais en Bourgogne n'a été identifiée comme étant en « zone blanche ». Pour autant, cela ne doit pas être interprété comme une situation totalement satisfaisante du fait de la définition des zones blanches. En effet, le ressenti des élus locaux tend à modérer le présent constat de bonne couverture territoriale en matière de téléphonie mobile.

Le Gâtinais en Bourgogne ne déroge pas au constat général de fortes disparités territoriales en matière d'accès à Internet Haut Débit, la structure urbaine très dispersée de l'habitat local ne pouvant que conforter cette situation.





La prise en compte des communications numériques à l'échelle du PLUi sera relativement légère et le document d'urbanisme a pour vocation à accompagner les divers plans et programmes mis en œuvre par le département notamment.

Traduction dans le PADD





- ✓ Obligation de relier les zones d'activité économiques à un accès internet très haut débit.
- ✓ Obligation de prise en compte des communications numériques (par exemple par la mise en place de fourreaux destinés à recevoir la fibre optique).
- ✓ Autorisation des antennes de téléphonie mobile ainsi que tous les équipements nécessaires au fonctionnement des équipements de communication numérique dans toutes les zones.

PADD : UN PAYSAGE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR





Entités paysagères

-  La Vallée de l'Yonne de Pont : présence de grandes cultures sur un terrain relativement plat ou à faible pente avec une importante urbanisation
-  Le plateau ondulé du Gâtinais : territoire disposant d'un relief plus marqué
-  Le plateau tabulaire du Gâtinais : grandes étendues de monoculture extensive
-  Le peigne des petites vallées de la rive gauche de l'Yonne : urbanisation en fond de vallée

Éléments remarquables

-  Cônes de vues (SCoT)
-  Éléments positifs et cônes de vues remarquables
-  Boisement d'intérêt
-  Entrées du territoire

Infrastructures de transport et mobilités

-  Réseau autoroutier
-  Echangeur autoroutier
-  Réseau secondaire à fort trafic
-  Projet de contournement de l'agglomération de Sens



Sources : Cadastre 2019, IAD, INSEE

Réalisation : IAD 2020



Orientation 4 : Préserver et valoriser la biodiversité

Cette dernière orientation doit aboutir à :

- préserver les espaces sensibles présentant un enjeu environnemental majeur.
- prendre en compte les éléments participant au maintien et au développement de la biodiversité et de la trame verte et bleue et de la nature en ville.

OBJECTIF 11 : PRÉSERVER LES ESPACES SENSIBLES À L'ORIGINE DE LA BIODIVERSITÉ

Le territoire communautaire possède un réel intérêt écologique et présente une biodiversité remarquable, la preuve en sont les nombreux classements environnementaux qui s'y appliquent (1411 ha de zones humides, 630 ha de zones Natura 2000, zone de protection spéciale (ZPS), 549 ha de zone importante pour la conservation des oiseaux, 4 846 ha de zones naturelles d'intérêt écologiques faunistiques et floristiques (ZNIEFF).

Les études écologiques menées dans le cadre du diagnostic de territoire ont permis la réalisation d'une cartographie des valeurs écologiques du territoire. Cette carte à l'échelle du parcellaire détermine cinq niveaux de valeurs écologiques :

- Niveau 1 : Valeur très faible.
- Niveau 2 : Valeur faible.
- Niveau 3 : Valeur moyenne.
- Niveau 4 : Valeur bonne.
- Niveau 5 : Valeur très bonne à exceptionnelle.

Les valeurs écologiques bonnes (niveau 4) correspondent aux forêts, fourrés, fourrés humides. Ces formations végétales présentent en général une diversité floristique notable et constituent des milieux présentant un potentiel d'accueil de la faune intéressante. Les milieux aquatiques sont également en valeur écologique bonne en raison de la biodiversité spécifique qu'ils accueillent. Les valeurs écologiques très bonnes (niveau 5) correspondent aux pelouses sèches, boisements humides, ripisylves et bocages qui présentent une biodiversité assez exceptionnelle. Ces types d'habitats abritent également une faune variée et très spécialisée.

Traduction dans le PADD

- ✓ Classement en zone naturelle et forestière (N) des secteurs de valeurs écologiques bonnes à très bonnes. Le règlement relatif à cette zone sera particulièrement restrictif en termes d'activités et de constructibilité. Si les parcelles concernées possèdent une vocation agricole, cette vocation sera néanmoins conservée. Dans tous les cas, aucune zone constructible à vocation d'habitat ou d'activités économiques ne sera autorisée dans les secteurs de valeur écologique bonne à très bonne. Il faut noter que de nombreuses parcelles de valeur écologique moyenne seront également classées en zone non constructible même si ce principe ne constitue pas un objectif majeur du document d'urbanisme.
- ✓ Protection systématique des zones humides face au développement de l'urbanisation. Des relevés de végétation et des sondages pédologiques l'attesteront dans le rapport de présentation. Le zonage du PLUi identifiera les zones humides par un classement ou une trame particulière. Il faut noter que pour les zones agricoles notamment, le caractère humide devra être confirmé en fonction des projets de constructions.

OBJECTIF 12 : INTÉGRER LA TRAME VERTE ET BLEUE AU PROJET GLOBAL DE TERRITOIRE

Les corridors écologiques du territoire communautaire ont été déterminés par une approche basée sur les habitats puis sur les espèces. Les investigations de terrain, l'analyse de photo-aériennes et cartographiques ainsi que de l'ensemble des données mises à disposition par divers organismes ont permis de déterminer les sous-trames représentatives du territoire (et/ou les sous-trames sensibles à la fragmentation et à préserver d'après le document-cadre : « Orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ». Ces sous trames sont à préserver dans le cadre de la Trame verte et bleue.

Il est utile de rappeler quelques définitions couramment utilisées en écologie :

- Réservoirs écologiques (zones nodales) : les réservoirs sont des espaces de superficie importante ou de valeur écologique très élevée. Ces espaces abritent une biodiversité très importante et permettent aux espèces d'accomplir la totalité de leur cycle biologique.
- Corridors biologiques : les corridors sont des habitats linéaires ou des zones de passages préférentiels pour les espèces animales ou végétales. Les corridors relient des réservoirs en traversant des zones relais et de transition.
- Zones relais : les zones relais sont des habitats qui permettent aux animaux en déplacement de faire une halte pour se nourrir ou se reposer. Ce sont des habitats qui présentent un fort potentiel d'accueil de la faune.
- Zones de développement : ces espaces permettent aux espèces d'accomplir une partie seulement de leur cycle biologique en raison d'une superficie trop faible ou d'une diversité végétale insuffisante.
- Zones de transition : ce sont des habitats sans grand intérêt pour la faune mais qui permettent néanmoins de faciliter les déplacements. Par exemple, les prairies de fauches permettent aux animaux de se déplacer d'un bosquet à une forêt.

Les élus souhaitent préserver l'ensemble des éléments constitutifs des corridors écologiques. Compte tenu de l'espace disponible et de la bonne qualité morphologique de ces éléments, aucune mesure de restauration des corridors écologiques ne sera mise en œuvre dans le PLUi.

Traduction dans le PADD

- ✓ Maintien en l'état et préservation des réservoirs biologiques, ainsi que des zones relais (haies et bosquets). Cette préservation passe par une réglementation stricte d'inconstructibilité à l'exception des constructions autorisées en zone A et N. Les extensions des constructions existantes dans les réservoirs de biodiversité sont fortement limitées.
- ✓ Maintien de la fonctionnalité des corridors en y interdisant toute construction susceptible de perturber le passage de la faune. Ainsi aucune zone constructible à vocation d'habitat ou d'activité économique ne sera autorisée sur l'emplacement des corridors.
- ✓ Maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques par un classement au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme des éléments constitutifs de ces corridors. Ce classement s'appliquera aux végétaux situés sur l'emprise des corridors écologiques mais aussi à la ripisylve des cours d'eau et aux zones humides.

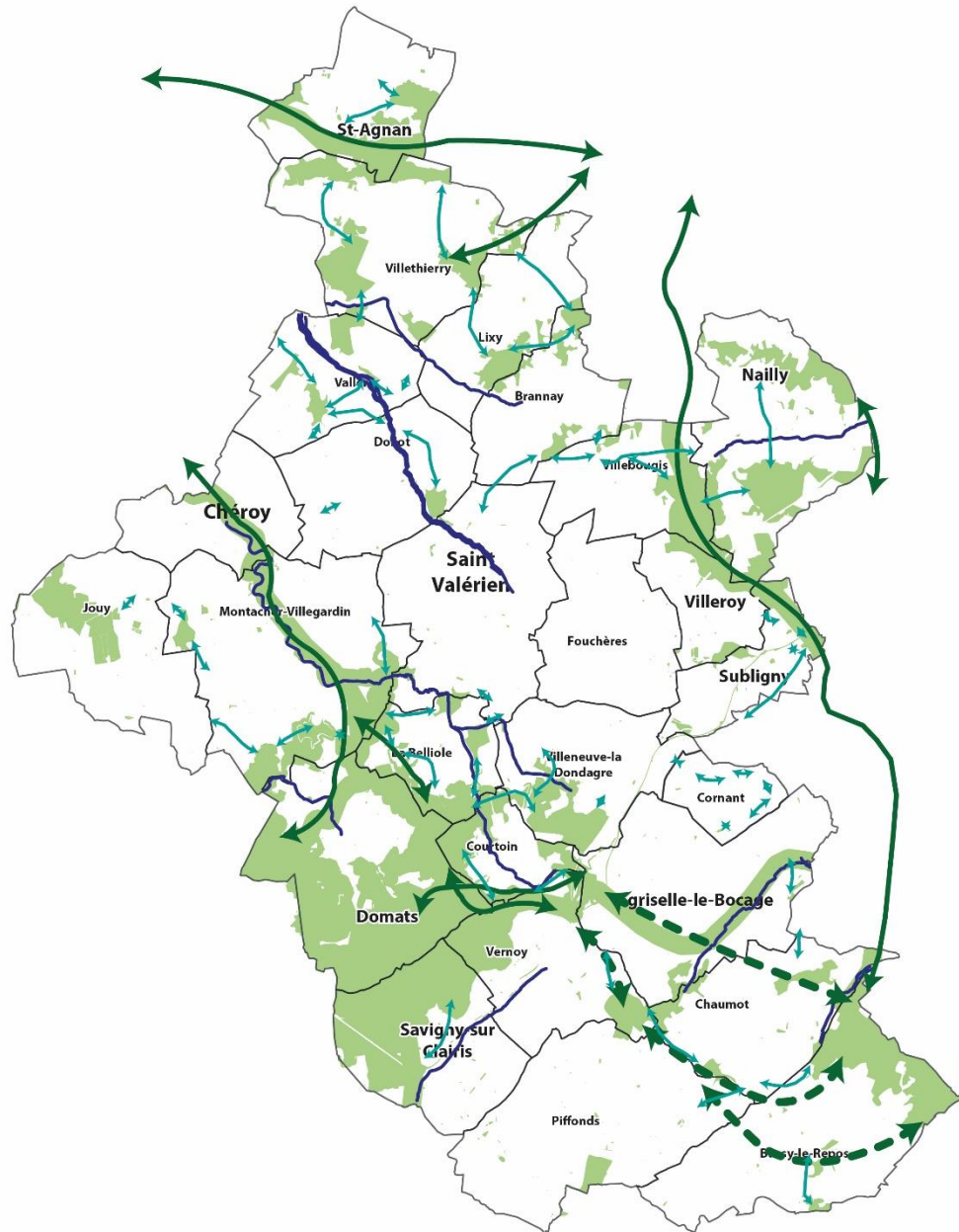
OBJECTIF 13 : DÉVELOPPER LA NATURE DANS LES ZONES BÂTIES


Conformément au DOO du SCOT, les élus souhaitent également préserver et développer le potentiel d'accueil de la faune et de la flore dans les bourgs et villages.

Traduction dans le PADD

- ✓ Protéger les structures végétales dans les zones bâties par un classement spécifique. Ce classement peut aussi bien s'appliquer à des parcs urbains qu'à des végétaux d'alignement.
- ✓ Végétaliser les cheminements doux et les nouvelles voiries à créer pour la desserte des nouvelles zones à urbaniser.
- ✓ Définir un coefficient minimal d'espaces verts à maintenir ou à créer dans les zones urbaines ou à urbaniser.
- ✓ Pour la faune :
 - Favoriser l'installation de gîtes et de nioirs (oiseaux, mammifères...)
 - Limiter l'impact de l'éclairage public par la mise en place d'un éclairage raisonné (trame noire)
 - Renforcer les continuités écologiques au sein des bourgs et des villages du Gâtinais en Bourgogne
 - Privilégier l'installation de clôtures perméables pour permettre le déplacement de la faune


PADD : DES ZONES NATURELLES A PROTEGER



 Corridors (zones humides, forêt), réservoirs (forestiers, zones humides) et terrains à forte valeurs écologiques


Trame verte

 Trame verte à préserver (SCoT)

 Trame verte à restaurer (SCoT)

 Corridors trame verte

Trame bleue

 Réservoirs aquatiques à préserver ou à remettre en état



4. OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne a consommé un total de 122,6 ha d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers sur la dernière décennie (du 1^{er} janvier 2013 au 31 décembre 2022) soit 12,2 ha par année (sans prise en compte de l'activité agricole).

Durant la 10 ans avant la promulgation de la loi Climat & Résilience, le Gâtinais a consommé un total de 145,5 ha d'ENAF (sans prise en compte de l'activité agricole également), soit un rythme annuel de 14,5 ha par an. À noter que cette consommation c'est notamment fait au profit du développement résidentiel (68 % soit 99 ha).

Consommation foncière pour l'habitat	Consommation foncière pour les activités économiques	Consommation foncière mixte	Consommation foncière inconnue
99,3 ha	18,3 ha	4,7 ha	23,1 ha

Les élus ont décidé de s'inscrire dans une logique de satisfaction des besoins en logements tout en réduisant de façon significative la consommation foncière. Conformément au DOO du SCoT, la consommation foncière concerne exclusivement les constructions édifiées en dehors des enveloppes urbaines (page 13 du DOO du SCoT). Les constructions édifiées dans les enveloppes urbaines cartographiées dans le rapport de présentation du PLUi ne consomment pas de foncier.

Traduction dans le PADD

- ✓ La densité moyenne brute des futurs logements construits en extensif sera de **11 logements par hectare** comme cela est prescrit dans le SCoT pour le territoire du Gâtinais en Bourgogne. **La nouvelle densité est ainsi augmentée de 32 %** par rapport à la densité observée lors de la dernière décennie.
- ✓ Conformément aux dynamiques démographiques récentes, le dimensionnement du PLUi est basé sur une évolution démographique attendue à l'horizon 2035, de **+ 0,7 % par an** (ambition revue à la baisse par rapport au SCoT). Cette évolution démographique moindre permet ainsi de **porter les besoins à 60 logements par an (et non pas 101 par an)** comme envisagé par le SCoT). C'est donc une économie de 40 logements par an par rapport au SCoT et qui conduit à **économiser du foncier en extensif**.
- ✓ Pour limiter l'étalement urbain, sur les 60 logements par an du PLUi du Gâtinais en Bourgogne, **45 logements soit 75 % seront construits au sein de l'enveloppe urbaine actuelle**, soit un objectif plus élevé que le SCoT (63 % des logements dans l'enveloppe urbaine). Ces logements seront donc construits dans les dents creuses et ne contribuent pas à consommer de l'espace. Conformément à l'optique de limitation de l'étalement urbain et de densification des bourgs et de conservation de l'identité du territoire, aucun espace ne sera consommé en extensif dans les différents hameaux du territoire.
- ✓ Par l'application des principes précédents, **24,3 ha maximum sont attribués au développement de l'habitat** en extensif sur la durée du PLUi, soit 1,7 ha par an. La consommation foncière pour l'habitat du PLUi est compatible avec l'enveloppe foncière attribuée par le SCoT et réduit même le rythme de consommation foncière de 50 % par rapport aux objectifs du SCoT (64 ha soit 3,4 ha par an). Par conséquent, le PLUi se veut plus ambitieux que le SCoT en matière d'objectifs de la réduction de la consommation foncière à destination de l'habitat.
- ✓ En matière de consommation foncière pour le développement économique, le Gâtinais en Bourgogne dispose d'une enveloppe de **75 ha** comme cela est

prescrit par le SCoT (77 ha autorisés par le SCoT dont 2 ha déjà urbanisés), soit 5,5 ha par an. $\frac{1}{3}$ de cette enveloppe, soit 25 ha sont destinés à la création de nouvelles zones sur le territoire et $\frac{2}{3}$ sont destinés à l'extension des zones existantes.

- ✓ 4,4 ha sont attribués pour le développement des équipements sur le territoire, soit 0,31 ha par an
- ✓ Selon la définition du SCoT, le PLUi consommera 7,5 ha de foncier par an en prenant en compte les équipements publics contre 9 ha par an autorisés, soit 16 % de moins.
- ✓ En matière de consommation d'ENAF, le PLUi autorise la consommation de 110 ha d'ENAF soit un rythme annuel de 7,9 ha. Ainsi le rythme annuel de consommation des espaces sensibles sera diminué de 45 % par rapport aux 10 ans précédant la promulgation de la loi Climat & Résilience et de 35 % par rapport au 10 dernières années.