DEPARTEMENT DE L'YONNE

COMMUNAUTE DE COMMUNES
DE L'OREE DE PUISAYE

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DE CHEVILLON, PRUNOY ET VILLEFRANCHE-SAINT-PHAL

03

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VU POUR ETRE ANNEXE A LA DELIBERATION DU 11 MARS 2014

SOMMAIRE

Volet aménagement

Programmes
Espaces publics et déplacements
Aménagements paysagers

Villefranche-Saint-Phal
- Le sud du bourg
- Huit Arpents et nord du bourg / la Sablonnière
- La Côte Renard

Chevillon
- Abords cimetière et Champs du Bas
- Sud du bourg

Prunoy
- Nord du bourg
- Pièce du Rideau
- Les Richards

Volet habitat

Thématique 1 : favoriser le développement de l'habitat
- Fiche action 1 : Garantir un volume de production de résidences principales suffisant pour répondre aux objectifs fixés
- Fiche action 2 : Mettre en place un dispositif d'observation et d'évaluation des politiques de l'habitat

Thématique 2 : Mieux contrôler l'équilibre démographique et répondre aux besoins des plus fragiles
- Fiche action 3 : Privilégier le développement d'une offre abordable
- Fiche action 4 : Garantir la mixité sociale et l'accès au logement pour tous, y compris les publics spécifiques
- Fiche action 5 : Répondre aux enjeux du vieillissement
- Fiche action 6 : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

Thématique 3 : Améliorer les conditions d'habitat et la qualité des constructions
- Fiche action 7 : Améliorer les conditions d'habitat
- Fiche action 8 : Lutter contre la précarité énergétique
- Fiche action 9 : Inciter à l'amélioration de la qualité du cadre bâti

Thématique 4 : Modérer la consommation du territoire et lutter contre l'étalement urbain
- Fiche action 10 : Mobiliser les dents creuses et favoriser la densification parcellaire dans les tissus constitués
- Fiche action 11 : Mobiliser le parc ancien et vacant pour développer l'offre résidentielle

---

Étude réalisée par le groupement :
- *David Borgobello architecte, urbanisme, paysage, mandataire, 60, rue des Orteaux, 75020 Paris*
- *Attitudes urbaines, 103, rue La Fayette, 75010 Paris*
- *Cabinet Avice, architecte-urbaniste, 3, rue d'Hauteville, 75010 Paris*
- *Atelier de l'Isthme - paysagistes et urbanistes -7, place de la mairie, 91800 Brunoy*

Volet aménagement

Les orientations d'aménagement et de programmation sont présentées sous la forme de propositions schématiques portant sur les principales zones à enjeu.

Tout aménagement ou construction qui sera fait dans les zones concernées devra être compatible avec les orientations et ne jamais compromettre la réalisation de ces orientations à long terme.

L'orientation d'aménagement s'applique sur les indications colorées sur les plans suivants. Ces indications graphiques correspondent à des exigences à interpréter selon les règles suivantes :

Programmes

Habitat : densité minimale
Pour les programmes d'habitat, il est exigé une densité minimale de 14 logements à l'hectare sur les emprises destinées strictement à la création d'habitat. Les espaces collectifs à créer sont exclus de ce calcul *(voie, rue, espace de stationnement collectif, aire de jeu, espace vert collectif…).*

Ainsi une parcelle de 3000 m² repérée en jaune sur les plans suivants devra accueillir au moins 5 logements.[1]

Aire de jeux ou terrain de sport à créer
Seuls une aire de jeux, un terrain de sport, de loisir, ou toute autre activité collective de plein air peut être créé dans le voisinage de l'emprise hachurée en rouge, au sud de Villefranche.

Phasage

L'ouverture à l'urbanisation du secteur AUb de Villefranche-Saint-Phal est subordonné à la mise aux normes de la station d'épuration de Villefranche-Saint-Phal.

[1] (3000 m² x 14 logements / 10000 m² = 4,2 log. arrondi à 5 log.).

Espaces publics et déplacements

Voie principale à créer (tracé fixe)
Les voies principales à créer doivent permettre une circulation de tout type de véhicule dans les deux sens et être bordées de trottoirs.
L'emplacement désigné sur le schéma doit être respecté, sans virage ou décrochement supplémentaire.

Voie principale à créer (tracé de principe)
Les voies automobiles à créer doivent permettre une circulation de tout type de véhicule dans les deux sens et être bordée de trottoirs.
Les tracés de principe indiquent non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais les liaisons qui devront exister à terme.

Espace public à élargir (tracé fixe)
Lorsque les voies sont trop étroites pour desservir le développement urbain prévu, il est proposé de reculer l'alignement des voies pour permettre le stationnement des véhicules et la circulation des piétons. Les emprises à prévoir auront les largeurs minimales suivantes :

- 5 mètres, au sud du bourg de Chevillon (Chemin du Grand Marchais),
- 5 mètres, au hameau des Richards à Prunoy (voie communale 25)
- Prolongement de l'alignement de la parcelle n°35, au nord du bourg Prunoy (rue de Besançon),

Aire de retournement à créer (tracé de principe)
Les voies en impasses doivent être équipées à leur extrémité d'une aire de retournement permettant à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Liaison piétonne à créer (tracé de principe)
Le tracé de principe indique non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie piétonne mais la liaison qui devra exister à terme.

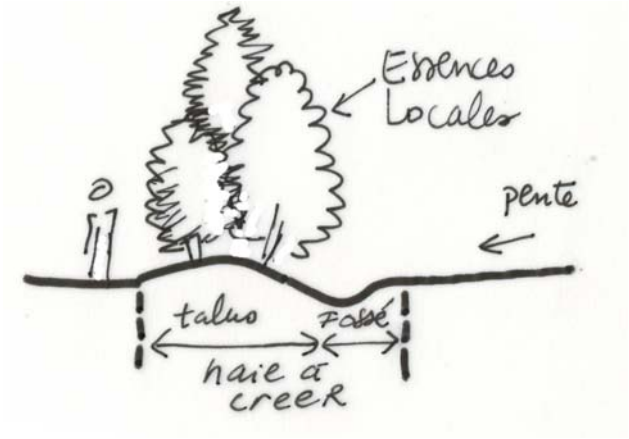
Emprise à préserver pour voie à créer à long terme (tracé fixe)
Le projet d'aménagement doit prévoir un espace libre, public ou privé, suffisamment large pour permettre la création d'une voie à plus long terme (10 mètres de largeur au minimum).

> *Il peut s'agir par exemple d'un espace engazonné, d'un parking, de l'accès à une parcelle agricole, etc. permettant de relier une parcelle qui n'est pas constructible à l'heure actuelle mais qui pourrait le devenir un jour.*

A Villefranche, à la Côte Renard, un tracé fixe est imposé, dans le prolongement d'une voie existante : dans ce cas l'emplacement désigné sur le schéma doit être respecté, sans virage ou décrochement supplémentaire.
Dans les autres cas, les tracés de principe indiquent non pas l'emplacement précis où doit être construite la voie mais les liaisons qui devront exister à terme.

Accès aux parcelles interdit
Cette légende indique, en bordure d'une voie existante, l'interdiction formelle de réaliser des accès privatifs accessibles aux automobiles. Il reste possible de créer des accès exclusivement réservés aux piétons.

Aménagements paysagers



Haie à créer (tracé fixe)
Il s'agit d'une zone d'au moins 5 mètres de largeur dans laquelle il est obligatoire de créer les éléments suivants :

- un talus planté de végétaux d'essences locales destinées à former un écran végétal dense ;
- un fossé sur le côté amont destiné à recueillir les eaux pluviales et empêcher le ruissellement.

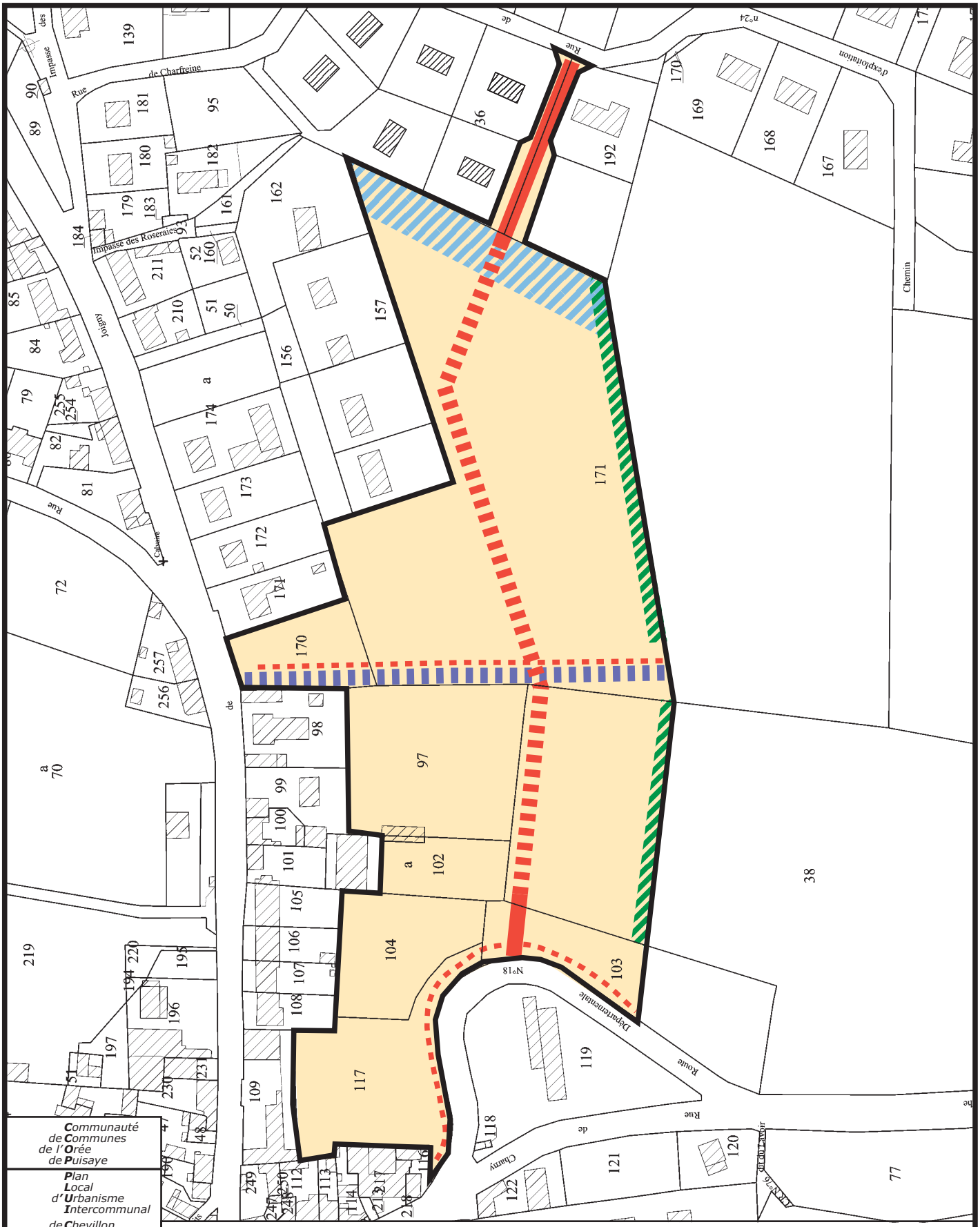
Fossé à préserver
Il s'agit de préserver un fossé permettant le stockage et l'écoulement des eaux pluviales. Cette protection n'empêche pas de le remplacer ponctuellement par une canalisation de diamètre suffisant pour ne jamais entraver l'écoulement des eaux, ou construire un ouvrage permettant le franchissement du fossé.

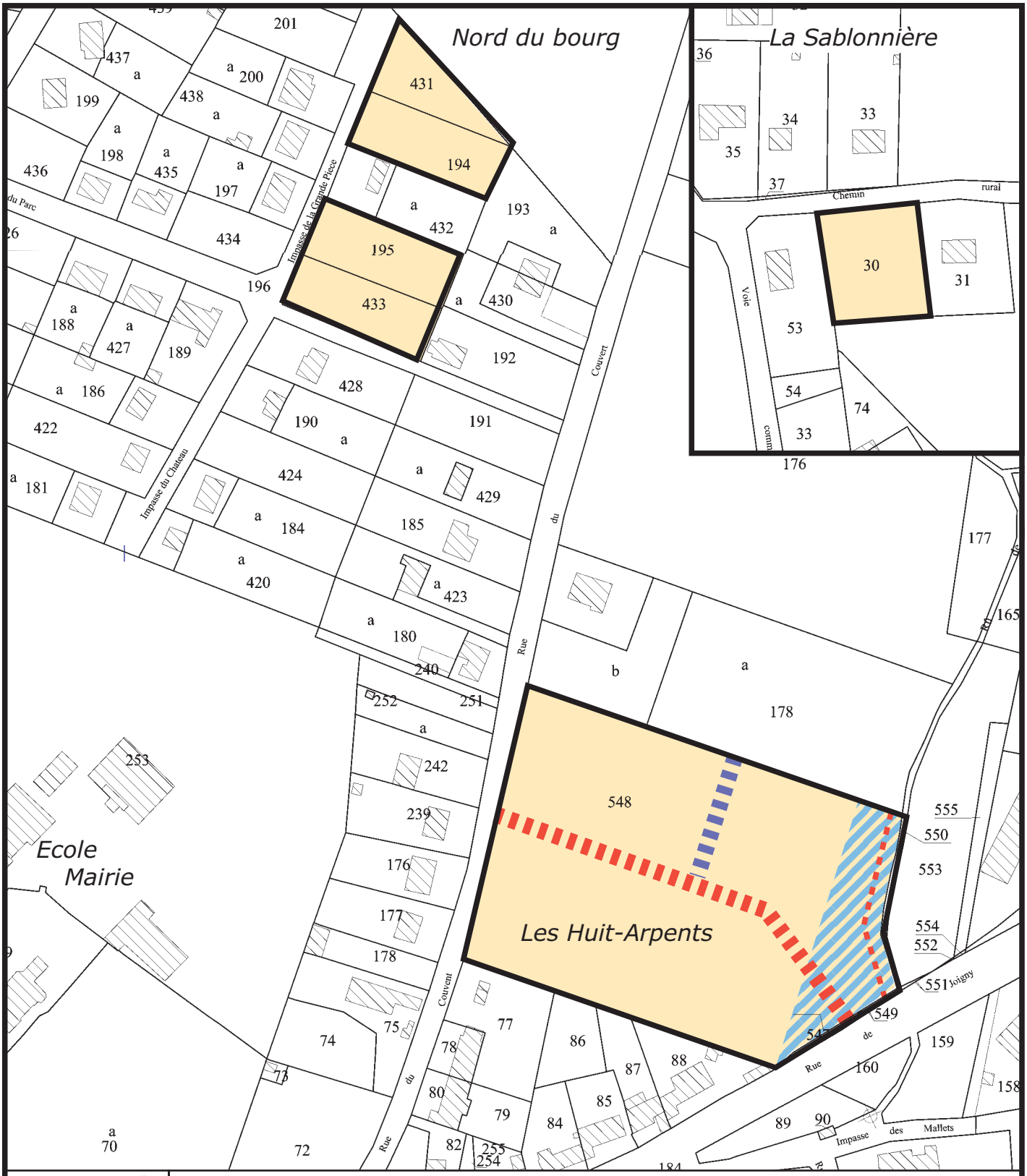
Plantations denses à créer (tracé de principe)
Il s'agit d'une zone d'au moins 15 mètres d'épaisseur dans laquelle il est obligatoire de créer des plantations d'essences locales destinées à former un écran végétal dense.

Zone inconstructible (tracé fixe)
Une zone inconstructible est instaurée pour les parties de terrains grevées par une servitude :

- canalisations au sud du bourg de Villefranche
- risque d'inondation aux Huits-Arpents à Villefranche.

Dans ces zones, il est interdit d'édifier des constructions, quelle qu'en soit la nature mais les aménagements des espaces extérieurs, les stationnements, etc. sont autorisés.


Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye
Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal
Echelle : 1/2 000
0
50 m
Nord
Mars 2014
D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme
Villefranche-Saint-Phal
Sud du bourg
Périmètre d'application de l'OAP
Habitat : densité minimale
Zone inconstructible
Plantations denses à créer
Voie principale à créer (tracé fixe)
Voie principale à créer (tracé de principe)
Liaison piétonne à créer (tracé de principe)
Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)



Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

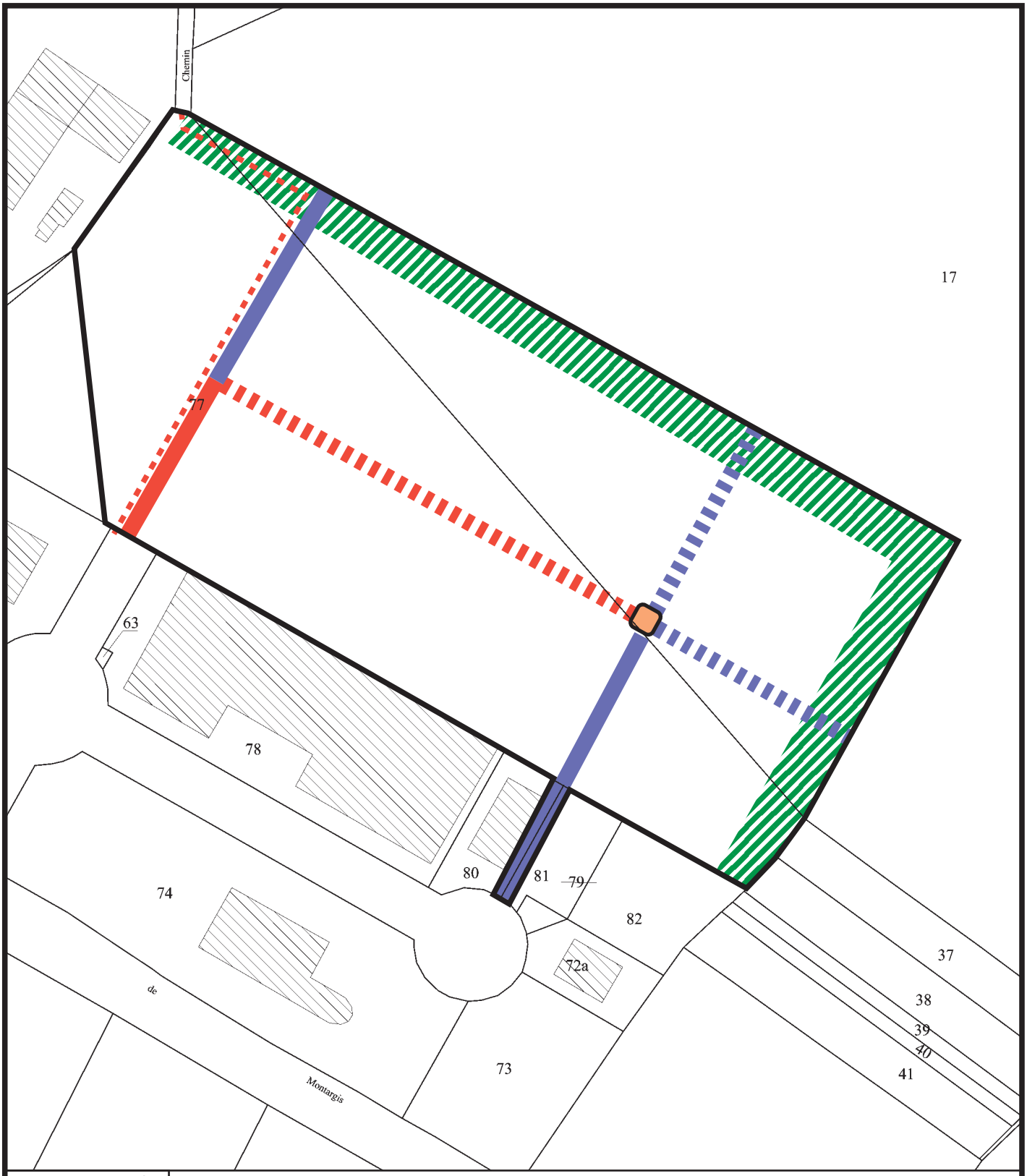
Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Villefranche-Saint-Phal

Les Huit-Arpents, le nord du bourg, la Sablonnière

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Habitat : densité minimale*
- *Zone inconstructible*
- *Voie principale à créer (tracé de principe)*
- *Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)*
- *Liaison piétonne à créer (tracé de principe)*



Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

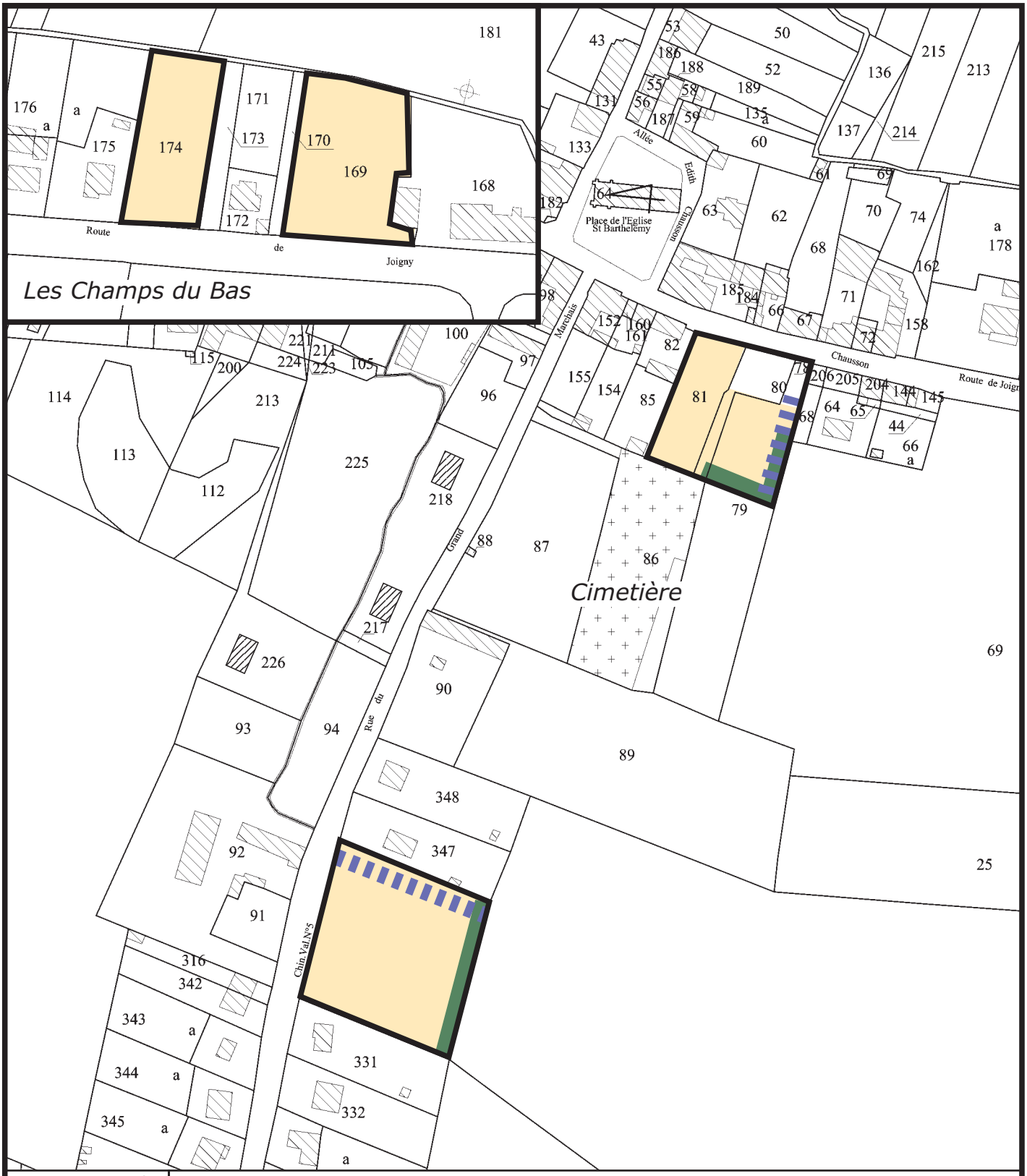
Nord

Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Villefranche-Saint-Phal
La Côte Renard

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Voie principale à créer (tracé fixe)*
- *Voie principale à créer (tracé de principe)*
- *Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé fixe)*
- *Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)*
- *Plantations denses à créer*
- *Aire de retournement à créer*



Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

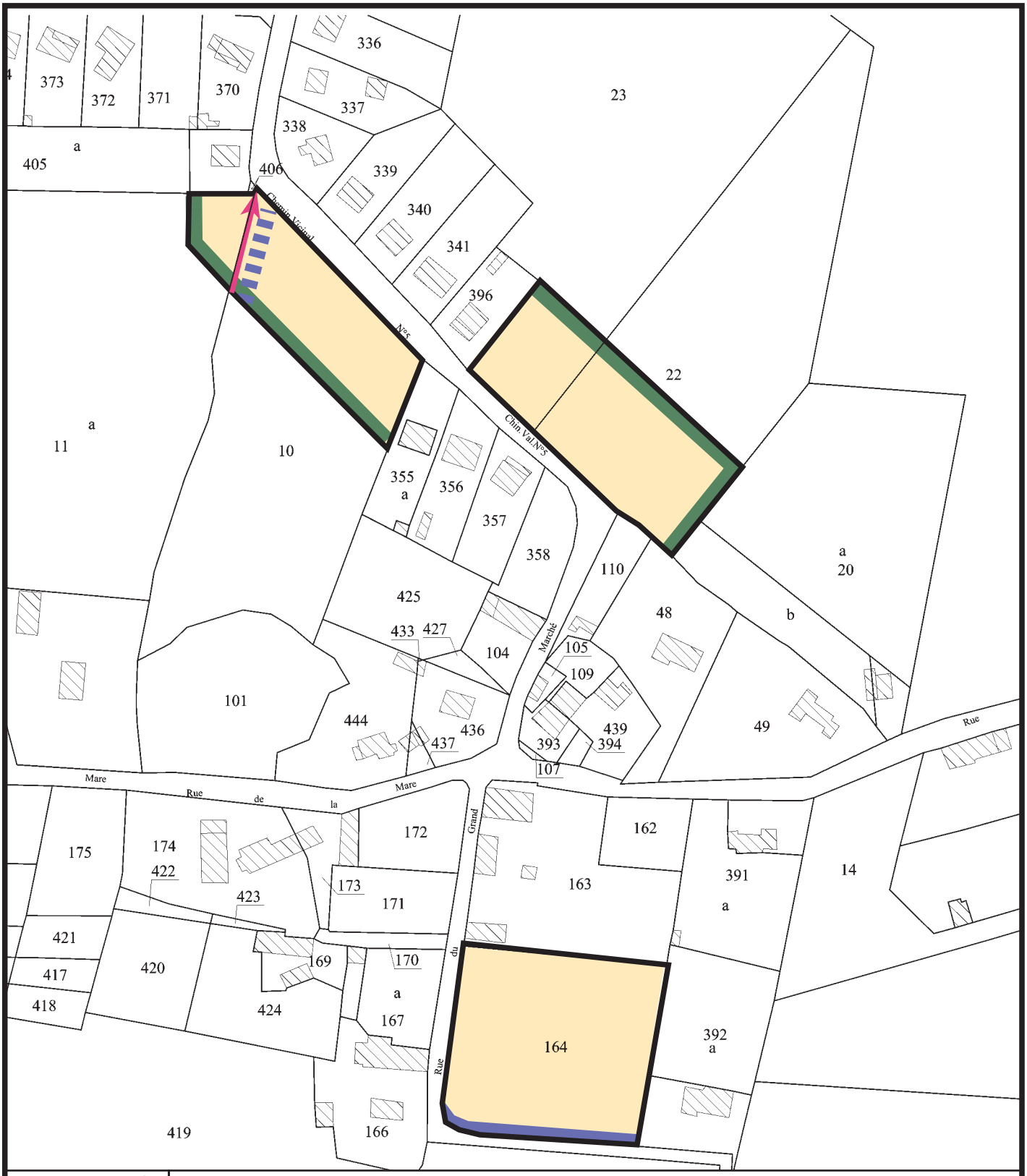
Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Chevillon

Abords du cimetière et les Champs du Bas

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Habitat : densité minimale*
- *Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)*
- *Haie à créeér (tracé fixe)*



Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Chevillon
Sud du bourg

- Périmètre d'application de l'OAP
- Habitat : densité minimale
- Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)
- Haie à créer (tracé fixe)
- Fossé à préserver (tracé fixe)
- Elargissement de l'espace public (tracé fixe)

Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

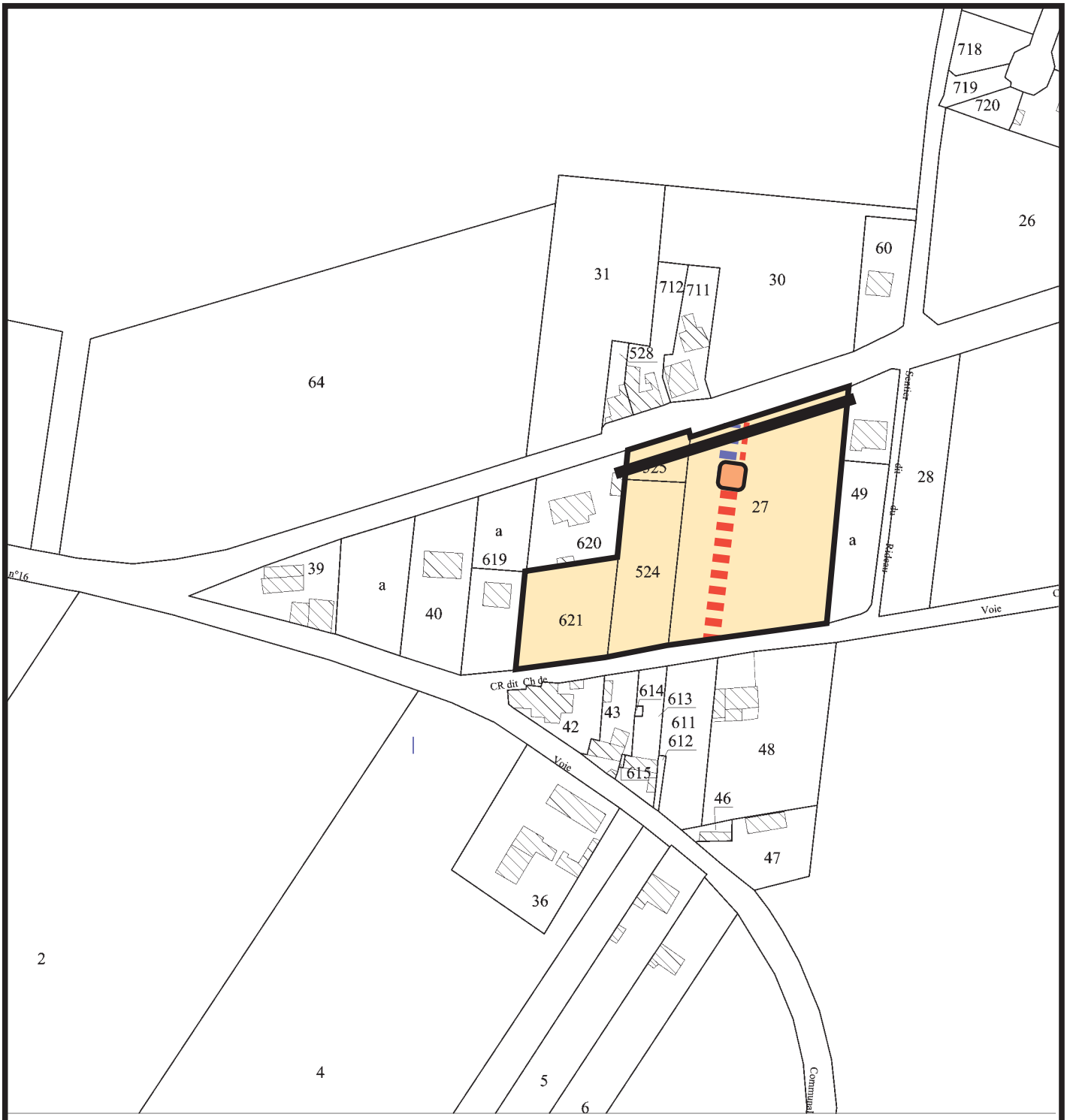
Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Prunoy

Le nord du bourg

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Habitat : densité minimale*
- *Voie principale à créer (tracé de principe)*
- *Aire de retournement à créer*
- *Elargissement de l'espace public (tracé fixe)*



Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Prunoy
La Pièce du Rideau

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Habitat : densité minimale*
- *Voie principale à créer (tracé de principe)*
- *Emprise à réserver pour voie à créer à long terme (tracé de principe)*
- *Liaison piétonne à créer (tracé de principe)*
- *Aire de retournement à créer*
- *Accès aux parcelles interdit*

Communauté de Communes de l'Orée de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Chevillon, Prunoy et Villefranche -Saint-Phal

Echelle : 1/2 000

0 — 50 m

Nord

Mars 2014

D. Borgobello
Cabinet Avice
Atelier de l'Isthme

Prunoy
Les Richards

- *Périmètre d'application de l'OAP*
- *Habitat : densité minimale*
- *Elargissement de l'espace public (tracé fixe)*
- *Haie à créeer (tracé fixe)*

Volet Habitat

Préambule

La fusion des Communautés de Communes des Coteaux de la Chanteraine et de la Région de Charny au 1er janvier 2014 va permettre la refonte de l'organisation communautaire et l'optimisation des moyens techniques et financiers pour la mise en œuvre la politique locale d'aménagement du territoire et de l'habitat. Ce document anticipe ces évolutions possibles, notamment en matière de gouvernance.

Thématique 1 : Favoriser le développement de l'habitat

Fiche action 1 : Garantir un volume de production de résidences principales suffisant pour répondre aux objectifs fixés

Constats

Le Schéma d'Aménagement et de Développement du Territoire (SADT) élaboré conjointement par les deux communautés de communes des Coteaux de la Chanteraine[2] et de la Région de Charny[3] a permis de fixer les orientations en matière de construction de logements neufs pour la période 2010-2025.
Afin de déterminer le volume de constructions par commune, trois critères ont été pris en compte :

- Une hypothèse de croissance démographique de +0,5% par an en moyenne entre 2010 et 2025. Cet objectif de croissance, ambitieux, correspond à la volonté des communes de conserver un rythme similaire à celui constaté lors de l'élaboration du SADT (en 2010)
- La volonté d'affirmer la hiérarchie des communes en termes de poids de population et de développement urbain ;
- La disponibilité d'un foncier pertinent (tissus constitué, bonne desserte par les services et les infrastructures techniques (desserte incendie, assainissement…).

Durant la période 2013-2018, soit les 6 premières années d'entrée en vigueur du PLUI valant PLH, 49 logements devront être construits au sein de l'ex-CCCC (Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal). Afin de garantir cette croissance résidentielle soutenue, des mesures de facilitation et de suivi de la production devront être mises en œuvre.

Objectifs

- Maîtriser la production de logements neufs pour s'inscrire dans les objectifs quantitatifs et qualitatifs fixés.
- Coordonner la production des logements neufs afin de s'assurer de proposer une offre cohérente et variée correspondant aux besoins.
- S'inscrire dans une perspective de développement durable et de préservation du l'environnement des communes, en particulier des terres agricoles.
- Inciter la remise sur le marché des logements vacants (cf. fiche sur ce thème).

[2] L'ex-communauté de communes des Coteaux de la Chanteraine, ou CCCC, comprenait les communes de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal.
[3] L'ex- communauté de communes de la Région de Charny, ou CCRC, comprenait les communes de Chambeugle, Charny, Chêne-Arnoult, Dicy, Fontenouilles, Grandchamp, Malicorne, Marchais-Beton, Perreux, Saint-Denis-sur-Ouanne et Saint-Martin-sur-Ouanne.

Moyens d'action

Actions propres aux communes et à la communauté de communes :

- Inciter la mutation du foncier non bâti (taxation renforcées dans les zones urbaines, droits à construire étendus, information aux propriétaires sur la constructibilité et les procédures d'aménagement).
- Inscrire des seuils minimaux de densité (SMD) – Mette en place un versement pour sous-densité (VSD).
- Acquérir du foncier (ou faire porter les acquisitions foncières par un établissement public foncier, ou EPF) et constituer des réserves foncières pour le logement (mise en place d'un droit de préemption dans les secteurs stratégiques de développement résidentiel figurant dans les OAP).
- Mettre à disposition du foncier public (aménagement, revente) pour des opérations de développement résidentiel.
- Approcher les opérateurs immobiliers susceptibles de développer des projets.
- Lancer des consultations pour des lots de construction.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Adhérer à l'EPF d'Etat créé au niveau régional lorsqu'il le sera, solliciter le futur EPF pour le portage foncier des secteurs à enjeux.
- Mobiliser le conseil d'architecture, d'urbanisme et d'environnement, ou CAUE, pour la réalisation d'esquisses de faisabilité urbaine.
- S'appuyer sur un opérateur (SEM, SPLA) pour créer des opérations d'ensemble.

Priorités territoriales

Rappel des objectifs quantitatifs : les plan locaux de l'habitat ayant réglementairement une durée de 6 ans, la programmation résidentielle envisagée pour 15 ans dans le cadre du SADT est ici ventilée par phases, pour prendre en compte les constructions qui ont été autorisées pendant la période 2010-2012, puis qui pourront l'être pendant la période 2013-2018.

	Objectif total 2010-2025	Logements autorisés 2010-2012	Logements à construire 2013-2018	Logements à construire 2019-2024
Chevillon	27	2	13	12
Prunoy	25	0	13	12
Villefranche-Saint-Phal	53	7	23	23
Totaux	105	9	49	47

Cf. volet Aménagement pour l'organisation spatiale des principales zones de développement.

Indicateurs de suivi

- Evolution annuelle du nombre de logements construits, suivi des objectifs par commune.
- Nombre de permis de construire instruits.
- Nombre d'opérateurs implantés sur le territoire.
- Nombre de logements construits dans le cadre d'opérations publiques ou d'ensemble.
- Montant perçu sur la taxe sur le foncier non bâti ou par le versement pour sous densité.
- Surface des réserves foncières constituées.

Fiche action 2 : Mettre en place un dispositif d'observation et d'évaluation des politiques de l'habitat

Constats

La communauté de communes doit disposer pendant la durée du PLH d'un dispositif d'observation de l'habitat comme stipulé dans l'article L302-1 du Code de la construction et de l'habitation : *« Le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire.»*.

Ce dispositif est un ensemble d'outils d'observation, d'évaluation et de synthèse permettant de suivre les avancées des actions mises en place et de juger la mise en œuvre du PLH. Ce dispositif a également pour objectif d'actualiser régulièrement les données du diagnostic au vue des actions réalisées afin de mesurer l'évolution de la situation et d'anticiper au mieux les évolutions futures (marché immobilier, démographie…).

Actuellement, la communauté de communes souffre d'un manque de lisibilité et de transmission des informations sur la production résidentielle. Le dispositif sera également un support pour la mutualisation des ressources financières et la constitution de bases de données communes sur l'ensemble du territoire, inexistantes à ce jour.

Objectifs

- Assurer la mise en œuvre des objectifs quantitatifs et qualitatifs du PLUI valant PLH.
- Actualiser les données et assurer le suivi des évolutions du marché de l'habitat.
- Evaluer en continu la programmation résidentielle du territoire afin de réajuster les actions le cas échéant.
- Améliorer le travail intercommunal et la mutualisation des ressources (finances et ingénierie).

Moyens d'action

Actions propres à la communauté de communes :

- Créer un poste pour l'instruction des permis de construire, le suivi de la production résidentielle, la mise en œuvre et l'évaluation des politiques locales de l'habitat.
- Constituer un groupe dédié de suivi des politiques de l'habitat composé d'élus, de techniciens communautaires et de partenaires institutionnels.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Construire un référentiel de coût de foncier et immobilier à partir de l'ensemble des transactions locales (en partenariat avec la Chambre notariale et les notaires locaux).
- Mettre en place un droit de préemption sur l'ensemble secteurs stratégiques de développement résidentiel figurant dans les OAP, à des fins de maîtrise foncière et immobilière et de mise en œuvre de la politique de l'habitat, mais aussi à des fins d'observation du marché local de l'habitat.
- S'appuyer sur les outils d'observation et d'évaluation des partenaires institutionnels (départementaux, régionaux et nationaux).

Indicateurs de suivi

- Régularité de l'actualisation de l'observatoire.
- Production de notes selon différentes thématiques.
- Tenue régulière des instances partenariales.

Thématique 2 : Mieux contrôler l'équilibre démographique et répondre aux besoins des plus fragiles

Fiche action 3 : Privilégier le développement d'une offre abordable

Constats

Les habitants de l'ex CCCC (communes de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal) disposent de revenus faibles, bien inférieurs aux moyennes départementale, régionale ou nationale. En effet la médiane des revenus annuels selon l'INSEE est égale à 16 295€ par unité de consommation soit près de 2 200€ de moins que la moyenne nationale. De plus, d'après l'étude ASTYM réalisée pour la DDED en 2008, moins de 50% des ménages du canton de Charny sont imposables.

Les logements sociaux représentent aujourd'hui 3% du parc total de la communauté de communes de l'Orée de Puisaye, ce qui est largement inférieur à la moyenne départementale (11,5%). 85% des logements sociaux sont regroupés à Charny et malgré une population très modeste, 18% du parc est vacant. Cela est dû en partie à la programmation d'une importante opération de rénovation, mais également à un manque d'attractivité du parc social.

Etant données les orientations prises par l'Etat et le Conseil Général de l'Yonne concernant le développement du logement social dans le département (priorité aux principales aires urbaines, limitation de l'offre dans les territoires ruraux) et, par ailleurs, la situation financière du principal bailleur public du territoire (qui ne sera pas en mesure de développer une offre nouvelle dans les années à venir), enfin, l'importante vacance rencontrée dans le parc charnicois, le développement du logement social sera nécessairement limité ces prochaines années dans le territoire de l'ex CCCC (communes de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal).

L'offre de logements abordables pourra être améliorée à l'appui d'une offre alternative au logement social classique : les logements communaux, les logements privés conventionnés.

Cependant, ces deux alternatives connaissent elles aussi des limites : les logements communaux, dont le nombre est limité, connaissent un important taux de vacance dans certaines communes (Prunoy par exemple), car ils peinent à trouver preneur. Les logements privés conventionnés restent très peu nombreux sur le territoire (12 logements à l'échelle du canton) en raison d'un manque d'information, de la réticence des propriétaires (impayés, dégradations…) et d'une faible rentabilité locative.

Dans ce contexte, la capacité du territoire à favoriser une offre locative ou en accession privée abordable devient un enjeu central pour permettre notamment l'implantation de jeunes ménages.

Objectifs

- Améliorer l'attractivité de l'offre locative sociale ou communale existante pour réduire la vacance.
- Développer l'offre de logements communaux.
- Favoriser le développement d'une offre locative privée à loyer modéré.
- Favoriser l'accession à la propriété des ménages modestes.
- Favoriser la production d'une offre neuve abordable.

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Elargir la communication et faire évoluer le système de gestion et d'attribution des logements communaux vacants (vers une gestion communautaire ?).
- Engager des travaux d'amélioration des logements communaux vacants, en mobilisant ou non des financements partenariaux (Eco Village Avenir à Chevillon, financements de l'Agence nationale de l'habitat (ANAH)…).
- Mettre en œuvre des dispositifs d'acquisition-amélioration de logements vacants dans les centres-bourgs pour créer du logement locatif public conventionné.
- Mettre en place des dispositifs d'accession sociale à la propriété pour les jeunes ménages locataires du parc social ou communal (partenariat possible avec un bailleur social).
- Vendre le patrimoine communal non conventionné à des prix maîtrisés pour des ménages modestes (avec clauses anti-spéculatives).
- Faire connaître à la population (secrétaires de mairie, centre communal d'action sociale (ou CCAS) les possibilités offertes localement en matière de logement abordable.

Actions propres à la communauté de communes :

- Informer les propriétaires de la prochaine mise en place d'une Garantie Universelle des Risques Locatifs et communiquer sur les dispositifs de conventionnement (avec ou sans travaux) pour inciter à la location des biens privés.
- Mettre en place un droit de préemption et acquérir le foncier (ou faire porter le foncier par un EPF) dans les secteurs à enjeu de développement résidentiel (cf. OAP), pour constituer des réserves foncières et maintenir des prix bas.
- Céder du foncier à prix modéré et encadrer les prix de sortie dans le cadre d'opérations groupées.
- Créer une prime à l'accession à la propriété pour les ménages modestes primo-accédants.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Approcher d'autres bailleurs que Domanys pour développer localement l'offre locative modérée.
- S'appuyer sur les aides techniques et financières des partenaires institutionnels (Pays, conseil Général, Conseil Régional, Etat, ANAH) pour favoriser le conventionnement social du logement privé ou communal et/ou l'accession sociale.

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Evolution de la vacance dans le parc social et communal.
- Evolution du nombre de logements privés ou communaux conventionnés.
- Evolution des prix du marché de l'immobilier.
- Prix de sortie de la production neuve et profil socio-économique des acquéreurs.
- Surface des réserves foncières constituées.
- Présence de nouveaux opérateurs sociaux.

Fiche action 4 : Garantir la mixité sociale et l'accès au logement pour tous, y compris les publics spécifiques

Constats

Selon l'article L302 -1 du Code de la Construction et de l'Habitat, le PLH doit préciser *« les réponses apportées aux besoins particuliers des personnes mal logées, défavorisées ou présentant des difficultés particulières ; les réponses apportées aux besoins particuliers des étudiants ».*

Les communes du canton de Charny sont cependant peu concernées par le logement spécialisé pour les publics spécifiques. En effet :

- L'Yonne est l'un des départements les mieux équipés de France (plus de 5 600 places en EHPAD) pour la prise ne charge des personnes âgées et il n'est pas prévu par le Conseil Général de développer l'hébergement spécialisé sur le territoire dans les années à venir ;
- Le département est relativement bien doté en structures d'accueil et d'information pour les handicapés par rapport à la région et à la métropole ;
- Il n'existe pas de structures de formation pour les jeunes sur le territoire concerné par le PLH et de manière générale, il en existe très peu au sein du département, le pourcentage de jeunes de 15-29 ans est ainsi très faible (14 % de la population soit 700 personnes, contre 20 % en France) ;
- Les communes du canton ayant une population inférieure à 5 000 habitants, elles ne sont pas soumises à la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage.
- Malgré l'existence d'une population en situation de grande précarité, l'offre d'hébergement d'urgence au sein du Pays de Puisaye-Forterre est inexistante.

Cependant, le territoire accueille des publics aux besoins spécifiques, notamment les personnes âgées. Si le territoire n'a pas vocation à développer une importante offre de logements spécifiques, il doit néanmoins participer à la réponse à apporter à ces populations.

Enfin, outre la garantie d'un accès au logement pour les publics spécifiques, il s'agit également pour la communauté de communes de proposer une offre résidentielle permettant de garantir la mixité des populations sur son territoire.

Objectifs

- Mieux connaître les situations de grande précarité et les besoins des publics spécifiques.
- Répondre, directement ou indirectement, aux besoins des publics spécifiques, en particulier les populations en situation de grande précarité et les personnes âgées (pour les personnes âgées voir Fiche Action « Répondre aux enjeux du vieillissement »).
- Garantir la mixité sociale dans le territoire.

Moyens d'action

Actions propres aux communes

- Améliorer la communication des informations détenues sur les situations sociales et résidentielles problématiques aux partenaires institutionnels (contacts réguliers, mise en place d'un fichier, participation aux instances de gouvernance…).
- Renforcer les contacts directs avec les populations ayant des besoins spécifiques pour les informer et les accompagner dans leurs démarches.
- Transférer les logements communaux à la communauté de communes.

Actions propres à la communauté de communes :

- Améliorer la transparence dans la gestion et l'attribution des logements communaux en récupérant le patrimoine, en mettant en place des commissions d'attributions plus formalisées et en renégociant les modalités de gestion déléguée.
- Favoriser le développement et l'attribution prioritaire de logements adaptés aux personnes âgées, à mobilité réduite et très modestes dans le parc social et communal.
- Créer un centre d'action sociale à l'échelle intercommunale pour centraliser les moyens et améliorer le repérage des situations, la prévention et l'accompagnement local.
- Veiller à la production d'une offre de logements variés (typologie, statut, taille…).

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Améliorer le dispositif de repérage et de transmission des informations relatives aux publics en difficulté et/ou spécifiques auprès des partenaires institutionnels (Pôle Départemental de Lutte contre l'Habitat Indigne, Plan départemental d'action pour le logement des personnes défavorisées (PDALPD), repérage des infractions au Règlement Sanitaire Départemental (RSD), des situations d'indignité et d'insalubrité, lutte contre les bailleurs indélicats en partenariat avec la CAF, la Direction de la cohésion sociale et de la protection des populations du Conseil Général…).

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Critères d'attribution socio-économique des logements sociaux et publics.
- Profil sociologique des nouveaux arrivants et des occupants du parc social.
- Recensement des situations de grande précarité et d'indignité ou d'insalubrité dans les logements.
- Nombre de contacts et activité des partenariats avec les institutions et dispositifs spécialisés.

Fiche action 5 : Répondre aux enjeux du vieillissement

Constats

Dans le territoire, les personnes âgées de plus de 60 ans représentent un peu moins d'un tiers de la population. Elles sont majoritairement propriétaires du logement qu'elles occupent. La présence des personnes âgées de 75 ans et plus se renforce (leur part dans la population est passée de 9% en 1999 à 11% en 2009). Cette population fragile est fortement touchée par les problèmes d'insalubrité, d'isolement et de précarité énergétique. De plus, les personnes âgées, plus « renfermées sur elle-même » sont difficiles à toucher.

Cette population souhaite rester à domicile le plus longtemps possible. Or l'éloignement des centres bourgs, l'inadaptation des logements publics et privés, et la faible desserte en transports en commun sont des obstacles au maintien d'une vie autonome. Par ailleurs, les aides de l'ANAH pour les travaux de mise en conformité des habitations et le maintien de l'autonomie ne font plus partie des priorités nationales d'intervention.

Dans ce contexte, il existe un véritable enjeu à adapter le parc (aussi bien ancien que neuf) aux besoins des personnes âgées. Des projets sont actuellement en cours (ajout d'un ascenseur au sein d'un immeuble locatif social en cours de réhabilitation), mais les efforts doivent être maintenus et renforcés, notamment à travers l'adaptation des logements vacants en centre-bourg à l'accueil des personnes-âgées.

Objectifs

- Mieux identifier les personnes âgées isolées et leurs besoins.
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées en accompagnant l'adaptation des logements.
- Développer une offre résidentielle variée adaptée aux personnes âgées.
- Améliorer la consommation des crédits dédiés à l'adaptation des logements et à l'autonomie des personnes âgées en renforçant la communication et l'information locale.

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Améliorer la communication des informations détenues sur les personnes âgées isolées et/ou en perte d'autonomie aux partenaires institutionnels (contacts réguliers, mise en place d'un fichier, participation aux instances de gouvernance…).
- Renforcer les contacts directs avec les personnes âgées pour les informer et les accompagner dans leurs démarches.

Actions propres à la communauté de communes :

- Créer un centre d'action sociale à l'échelle intercommunale pour centraliser les moyens et améliorer le repérage des situations, la prévention et l'accompagnement local des personnes âgées.
- Favoriser l'adaptation des logements vacants des centres-bourgs pour l'accueil des personnes âgées (préemption du patrimoine, réalisation et/ou accompagnement des travaux d'adaptation…).
- Privilégier l'installation des personnes âgées le nécessitant dans le parc locatif public adapté (immeuble locatif doté d'un ascenseur à Charny, logements communaux en cœur de bourg).
- Compléter avec un fonds local spécifique, les subventions départementales et nationales pour l'adaptation des logements au vieillissement.
- Repérer et approcher les opérateurs susceptibles de développer un logement-foyer ou des unités résidentielles adaptées pour les personnes âgées.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Améliorer la coordination des relais locaux (Centre Local d'Information et de Coordination Personnes âgées, associations d'aide et de soins à domicile, assistantes sociales, professionnels de santé…) en organisant des réunions et un dispositif local de circulation des informations).

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements publics (sociaux et communaux) attribués à des personnes âgées.
- Montant des subventions versées pour l'adaptation des logements au vieillissement.
- Nombre d'adaptations de logements réalisées sur le territoire.
- Nombre de logements adaptés dans la production neuve et dans les logements anciens réhabilités, types d'adaptation réalisés.

Fiche action 6 : Renforcer l'attractivité résidentielle du territoire

Constats

Le canton de Charny bénéficie d'un emplacement stratégique en rotule entre le nord-ouest du département, proche et facilement accessible depuis l'Ile de France, et le sud de l'Yonne traditionnellement plus touristique. Il profite ainsi des deux dynamiques et s'avère être un territoire attractif (156 arrivées de plus que de départs entre 1999 et 2009 dans la communauté de communes). Par ailleurs, les résidences secondaires constituent plus d'un quart des logements dans la communauté de communes.

Outre la richesse créée localement grâce à la présence des résidences secondaires, celle-ci ont pour partie fait l'objet d'un processus dit « de résidentialisation » (transformation des résidences secondaires en résidences principales) et permis l'implantation pérenne de populations plus aisées sur le territoire.

L'attractivité du territoire reste cependant relativement faible pour les catégories socio-professionnelles supérieures qui restent sous-représentées au sein de la population : 3,9% en 2009, contre 5% dans l'Yonne et 9% en France.

Le renforcement de l'attractivité du territoire auprès d'une population plus aisée est souhaité, car il faciliterait notamment les investissements locaux dans la réhabilitation de logements anciens (en résidences secondaire ou résidence principale) et la création de richesse (emplois locaux, fiscalité).
L'action publique dans ce domaine concerne des thématiques qui échappent à la politique locale de l'habitat (aménagement numérique du territoire, offre de services, patrimoine paysager et bâti…), mais que celle peut contribuer à compléter.

Par ailleurs, la proportion des familles avec enfants, qui est restée stable au sein de l'ex-communauté de communes des coteaux de la Chanteraine (communes de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal) entre 1999 et 2009, doit être maintenue afin de préserver la vitalité du territoire et d'optimiser l'offre d'équipements existante (écoles notamment). Si l'attractivité du territoire pour un public familial dépend de beaucoup de facteurs, notamment de l'emploi et du niveau de l'offre de services, l'action sur la politique locale de l'habitat peut, elle aussi, y contribuer.

Objectifs

- Attirer et maintenir sur le territoire une population qui a la possibilité de choisir de s'implanter ailleurs.
- Attirer une population plus aisée.
- Maintenir la population familiale et l'attractivité du territoire pour les ménages avec enfants.

Moyens d'action

Actions propres à la communauté de communes :

- Faire valoir les atouts du territoire et la qualité de vie locale (équipements, commerces, paysages, emplois) pour renforcer son attractivité résidentielle (éventuellement en partenariat avec d'autres institutions : CAUE, Pays de Puisaye-Forterre…).
- Mettre en place des dispositifs favorables à l'implantation des familles sur le territoire (prime à la primo-accession, accession sociale, production neuve de logements familiaux et maîtrise des prix de sortie, rotation résidentielle dans les logements familiaux anciens occupés par des petits ménages, logements locatifs publics familiaux…).
- Orienter les attributions de logements locatifs publics en direction des ménages jeunes et/ou avec enfants.
- Favoriser la rénovation du bâti ancien, la mobilisation des logements vacants et la mise en valeur du patrimoine local (information et communication sur le patrimoine architectural, les techniques de construction, les savoir-faire traditionnels locaux, incitations fiscales à la remise sur le marché des logements vacants, instruction des déclarations de travaux de rénovation et accompagnement des projets…).
- Valoriser la présence des résidences secondaires génératrices de richesse et facteur d'implantation locale de populations plus aisées (communication et activités touristiques, dispositifs de bienvenue, services à destination des résidants secondaires…).

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions et <u>touchant d'autres thématiques que celle de l'habitat</u> :

- Mettre en place une communication institutionnelle qualitative et actualisée sur les atouts du territoire en partenariat avec le CAUE, le Pays de Puisaye-Forterre, les instances de développement économique et touristiques.
- Améliorer la desserte en transport en commun, l'aménagement numérique du territoire, l'offre d'emploi et de services.

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Profil des populations arrivantes.
- Evolution des statistiques socio-économique de la population : indice de jeunesse, nombre de naissances domiciliées et effectifs scolaires, composition des ménages et part des familles avec enfants, catégories socio-professionnelles de la population et niveau de revenus.
- Evolution de la base fiscale locale, évolution du nombre de ménages imposables.

Thématique 3 : Améliorer les conditions d'habitat et la qualité des constructions

Fiche action 7 : Améliorer les conditions d'habitat

Constats

La lutte contre l'habitat indigne constitue un enjeu essentiel au sein du canton. En effet, dans un contexte rural où le parc est constitué majoritairement de logements anciens voir très anciens (65% du parc a été construit avant 1949) et principalement occupé par des propriétaires occupants aux revenus modestes, la part des logements jugée inconfortable ou potentiellement indigne est extrêmement élevée (18% des résidences principales sont considérés comme étant « sans confort » - ne disposant ni de salle d'eau, ni de toilettes intérieures, ni de chauffage central - et 18% du parc privé est considéré comme potentiellement indigne).

Par ailleurs la connaissance de la situation réelle et les interventions sur le parc privé restent limitées malgré la constitution du PDLHI (Pôle Départemental de Lutte Contre l'Habitat Indigne) en 2009 et l'existence de subventions pour aider les habitants dans le financement de leurs travaux. Aujourd'hui, le repérage est fait par la CAF, au sein des logements occupés par ses allocataires qui ont été préalablement signalés. Ainsi, le profil type de l'habitant du PPPI – un propriétaire occupant, vivant seul, âgé et aux revenus modestes – échappe pour l'essentiel au dispositif de repérage existant.

Le rôle de la commune et le travail partenarial entre les différents acteurs s'avère ici essentiel pour améliorer la connaissance des situations d'indignités et développer les actions de communication auprès d'une population qui n'a pas toujours conscience de vivre dans une situation d'indignité ou connaissance des dispositifs d'aide existants.

Objectifs

- Améliorer le repérage des logements indécents, indignes, insalubres, et accompagner les dispositifs institutionnels de lutte contre le logement indigne.
- Réduire le niveau d'inconfort et participer à l'amélioration de la qualité des logements.
- Améliorer la communication auprès de la population, et soutenir les initiatives des habitants en faveur de l'amélioration des conditions d'habitat.

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Prendre des arrêtés de péril et d'insalubrité.
- Repérer et transmettre systématiquement les infractions au RSD au PDLHI/PDALPD.
- Mettre en place une convention avec la CAF pour l'envoi systématique de questionnaires sur le niveau de confort du logement aux allocataires.
- Améliorer le repérage des propriétaires occupants en situation d'inconfort et d'indignité, et la transmission d'information auprès des partenaires spécialisés.
- Assurer le relais d'information auprès des travailleurs sociaux locaux (secrétaires de mairie, CCAS, ADMR, assistances sociales).
- Transmettre aux habitants une information individualisée (par courrier ou en porte-à-porte) sur les instances d'information et de financement pour l'amélioration des conditions de logement et l'aide financière aux populations modestes.
- Mettre en œuvre des travaux de réhabilitation et d'habitabilité des logements communaux.
- Lutter contre les bailleurs sociaux indélicats.

Actions propres à la communauté de communes :

- Mettre en place une meilleure coordination de l'information et de l'action à l'échelle locale (secrétaires de mairie, CCAS, ADMR/intervenants à domicile, assistances sociales, réseau CLIC) en lien avec les dispositifs et institutions partenaires (Conseil Général, PDLHI, CAF…).
- Compléter les financements ANAH avec une subvention permettant une couverture plus complète du montant des travaux d'amélioration des logements anciens.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Adhérer au Pôle Départemental de Lutte contre le Logement Indigne.
- En partenariat avec l'ADIL, le PACT, le Conseil général et la délégation locale de l'ANAH, mettre en place une campagne d'information et de sensibilisation auprès des habitants : être le relai des organismes spécialisés, favoriser la mise en place de permanences régulières, mettre de la documentation à disposition, et être d'orienter la population vers les personnes compétentes.
- Appuyer la création d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) à l'échelle du Pays de Puisaye-Forterre.

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Régularité et précision du repérage des situations d'inconfort et d'indignité.
- Evolution des statistiques sur l'inconfort des logements, les situations d'indignité.
- Régularité des campagnes d'informations, présence et intérêt de la population.
- Nombre d'infractions au RSD signalées, d'arrêtés d'insalubrité et de péril délivrés.
- Montant des subventions versées aux habitants de la Communauté de Communes pour l'amélioration de l'habitat, type de travaux réalisés.

Fiche action 8 : Lutter contre la précarité énergétique

Constats

Le Plan Climat Energie Territorial (PCET) du Puisaye-Forterre a permis de mettre en lumière la vulnérabilité énergétique des ménages locaux. Plus de la moitié des dépenses énergétiques du pays sont dues à l'habitat. Ce taux élevé est dû à l'âge des logements, la typologie des bâtiments (en moyenne et au-delà du niveau intrinsèque de performance des habitations, les maisons individuelles étant plus émettrices que les logements collectifs), l'énergie de chauffage des habitations (31% des logements sont chauffés au fioul et 1/3 des logements déclarent les biomasses comme source d'énergie principale). Ceci, lié à l'occupation des logements par des ménages aux revenus modestes font de la précarité énergétique une problématique particulièrement importante au sein du Pays.

Or, malgré de nombreuses initiatives locales pour lutter contre la précarité énergétique (subventions du Conseil Général, actions de communication et d'accompagnement menées par le PACT 89 ou l'Espace Info Energie, volonté politique marquée du Pays de Puisaye-Forterre de lutter contre la précarité énergétique[4]), les ménages restent difficiles à toucher et, en dépit des aides existantes, le montant des travaux à effectuer pour bénéficier des subventions reste trop important pour la majorité d'entre eux.

L'enjeu aujourd'hui, est d'apporter aux ménages en situation de précarité énergétique une réponse sociale qui pourra se traduire par des travaux d'amélioration de la consommation énergétique du logement sans

[4] L'une des principales orientations stratégiques du contrat de Pays 2007-2013 consiste à « promouvoir les énergies renouvelables et maîtriser les demandes énergétiques » et le pays se dote actuellement d'un Plan Climat Energie (PCE).

pour autant aller vers la recherche d'une excellence environnementale. Bien que, dans la mesure du possible, les deux doivent être conciliés.

Il convient également d'agir au niveau des professionnels de la construction, qui n'ont pas toujours connaissance des nouvelles techniques permettant d'optimiser les consommations énergétiques.

De même que pour l'amélioration des conditions de l'habitat, le rôle de la commune et de la communauté de communes est essentiel dans la lutte contre la précarité énergétique, principalement en tant que relais entre habitants et institutions dédiées.

Objectifs

- Améliorer le repérage des ménages concernés par la précarité énergétique.
- Améliorer la communication auprès de la population sur les dispositifs d'aides et les pistes d'optimisation énergétique.
- Lutter contre la précarité énergétique en accompagnant les travaux dans l'ancien et la production neuve, et étant partie prenante des dispositifs institutionnels existants et futurs.

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Diffuser individuellement aux habitants (courrier ou porte-à-porte) des éléments sur les instances d'information et de financement pour l'amélioration énergétique des logements.
- Assurer le relais d'information auprès des travailleurs sociaux locaux (secrétaires de mairie, CCAS, assistances sociales).
- Orienter les habitants en situation de précarité énergétique vers les instances d'information, d'accompagnement et de financement (Pays, EIE, PACT, délégation de l'ANAH dans l'Yonne).

Actions propres à la communauté de communes :

- Mettre en place une meilleure coordination de l'information et de l'action à l'échelle locale en lien avec les dispositifs et institutions partenaires.
- Proposer la prise en charge financière des diagnostics techniques.
- Compléter les financements ANAH avec une subvention permettant une couverture plus complète du montant des travaux.
- Former les élus et les techniciens sur les savoir-faire locaux/innovants en matière de rénovation et de construction.
- Inciter les entrepreneurs locaux à se former aux techniques de construction et de rénovation innovantes et locales.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Appuyer le pays de Puisaye-Forterre dans mise en place d'un PIG ou d'une OPAH « précarité énergétique » ; s'inscrire dans les objectifs du PCET (Plan Climat Energie Territorial) du Puisaye-Forterre en cours d'élaboration.
- Développer le travail partenarial avec les organismes spécialisés (PACT 89, CAF, EIE), en particulier pour développer des permanences locales et des séances d'information publique.

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Nombre de logements ayant fait l'objet de travaux visant une optimisation énergétique.
- Montant des subventions versées pour la rénovation énergétique des logements implantés sur le territoire (finances locales et partenariales).
- Retour des institutions partenaires (EIE, PACT 89…) sur les sollicitations et accompagnement des ménages du territoire : nombre de consultation, nombre de dossier montés…
- Indicateurs du PCET et/ou du PIG Précarité Energétique du Pays de Puisaye-Forterre : évolution du nombre de ménages en précarité énergétique, indices de consommation énergétique des logements…

Fiche action 9 : Inciter à l'amélioration de la qualité du cadre bâti

Constats

Le patrimoine bâti ancien doit, pour beaucoup, faire l'objet de rénovations afin de s'adapter aux exigences contemporaines. Les rénovations devront allier une réponse aux enjeux économiques, de lutte contre la précarité (énergétique ou indignité) mais également aux enjeux esthétiques.

En effet, le canton de Charny possède un patrimoine paysager et bâti riche qui participe fortement à son attrait touristique, comme en témoigne le nombre important de résidences secondaires. Pour maintenir l'attractivité du territoire, les nouvelles constructions doivent s'inscrire en cohérence avec les constructions existantes et le développement permettre une revalorisation du bâti rural ancien.

Pour ceci, la sensibilisation des habitants à la richesse de leur patrimoine est essentielle ainsi que la formation des professionnels. Les communes ont également un véritable rôle à jouer afin d'assurer la préservation des centres bourgs et la lutte contre une consommation excessive des terres agricoles au profit de constructions neuves.

Objectifs

- Garantir la cohérence des travaux de réhabilitation et de construction avec le patrimoine bâti ancien.
- Sensibiliser localement à la qualité du cadre bâti (architecture, techniques constructives, insertion urbaine et paysagère).
- Inciter et accompagner les pratiques qualitatives de rénovation et de construction (techniques traditionnelles ou innovantes).

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Créer des incitations fiscales aux ravalements de façade.
- Monter des dossiers pour bénéficier des Programmes Eco Village Avenir du Conseil Régional (Chevillon est la seule commune qui reste éligible) permettant le subventionnement des travaux sur le patrimoine communal et les espaces publics dans les bourgs.

Actions propres à la communauté de communes :

- Instruire les permis de construire et les déclarations de travaux, travailler en amont avec les pétitionnaires pour les inciter à consulter le CAUE et diffuser des informations sur les techniques locales, qualitatives ou innovantes.
- Améliorer les partenariats avec l'Architecte des Bâtiments de France et la médiation auprès des pétitionnaires pour toutes les constructions et travaux situés dans les périmètres de protection des Monuments historiques.
- Mettre en œuvre quelques opérations architecturales exemplaires (logements neufs ou rénovations, équipements) et communiquer sur ces réalisations.

- Pérenniser l'attractivité du territoire pour les résidences secondaires (promotion touristique, patrimoniale et paysagère, offre de services aux résidants secondaires) car elle génère une mobilisation et une amélioration du parc ancien.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Mieux diffuser et faire connaître au grand public, aux élus, aux techniciens et aux professionnels de la construction les caractéristiques de l'architecture locale (refonte du guide de l'architecture en Puisaye-Forterre, actions du CAUE, visites commentées de bourgs…).
- S'appuyer sur le CAUE 89 pour développer des actions de sensibilisation sur la qualité des constructions auprès des acteurs de la filière, accompagner et communiquer sur les initiatives du centre de ressources Pôle Ethique des métiers et matériaux de construction, à Saint-Sauveur-en-Puisaye.

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon	Existence d'un périmètre de protection des Monuments historiques		
Prunoy	Existence d'un périmètre de protection des Monuments historiques		
Villefranche-Saint-Phal			

Indicateurs de suivi

- Mesures fiscales et réglementaires mises en place pour l'amélioration de la qualité des constructions locales.
- Nombre de bâtiments exemplaires réalisés ou rénovés en maîtrise d'ouvrage publique.
- Nombre d'actions de sensibilisation et de permanences institutionnelles sur l'architecture, les techniques de construction et la qualité du cadre bâti développées sur le territoire ou en partenariat avec celui-ci.
- Nombre d'interventions du CAUE et de l'ABF pour le suivi des permis de construire et déclarations de travaux.
- Participations financières et techniques du territoire à l'édition de documents de sensibilisation à la qualité des constructions.

Thématique 4 : Modérer la consommation du territoire et lutter contre l'étalement urbain

Fiche action 10 : Mobiliser les dents creuses et favoriser la densification parcellaire dans les tissus constitués

Constats

Il est considéré que l'urbanisation doit s'effectuer en priorité sous la forme d'une optimisation des tissus en zone urbaine plutôt que sous la forme d'extension, d'agrandissement, voire même de création d'espace urbanisé.

Le PLUI identifie les bourgs et les hameaux où l'urbanisation pourra être développée, en mobilisant les dents creuses et en densifiant les tissus existants (divisions parcellaires), afin de lutter contre un étalement urbain excessif et préserver le patrimoine agricole et paysager.

Le confortement des cœurs de bourgs identifiés, associé à un environnement paysager qualitatif permet en outre de conserver l'attractivité du territoire, et de favoriser l'implantation de services.

Objectifs

- Valoriser le territoire en respectant ses paysages naturels et agricoles, en confortant ses entités bâties.
- Limiter les possibilités d'urbanisation nouvelle aux bourgs et aux hameaux principaux pour y concentrer les activités humaines et les développements, et participer activement à la revivification des centres bourgs.
- Favoriser les formes urbaines compactes et l'optimisation des zones urbaines.
- Lutter contre la rétention foncière et faciliter la mobilisation du foncier dans les secteurs à enjeux de développement.

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Majorer la taxe sur le foncier non bâti dans les zones urbaines.
- Désenclaver les parcelles pouvant être bâties en cœur d'îlot, et les dents creuses (voies d'accès, servitudes de passage).
- Faire valoir aux propriétaires de grandes parcelles et des dents creuses leurs droits à construire.

Actions propres à la communauté de communes :

- Délimiter des périmètres prioritaires d'urbanisation nouvelle et y imposer des densités minimales (cf. OAP Aménagement).
- Inscrire dans le règlement du PLUI des emplacements réservés pour des voiries nouvelles permettant de désenclaver le foncier urbanisable (densification parcellaire et dents creuses).
- Instituer un droit de préemption sur l'ensemble des secteurs de développement résidentiel prioritaires (cartographiés dans les OAP), pour maîtriser le foncier stratégique amené à changer de propriétaire.

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

- Dans les secteurs à enjeux, mettre en œuvre, en amont, des retenues d'eau pour la desserte incendie, afin de permettre le développement (avec partenariat possible avec le Syndicat des Eaux et financement PFIC).
- Travailler avec la SAFER et la Chambre d'agriculture sur une stratégie d'échanges fonciers afin de mobiliser les dents creuses en zones urbaines.

- Dans l'hypothèse de création d'un Etablissement Public Foncier (EPF) d'Etat au niveau régional, adhérer et faire porter par cet établissement le foncier des secteurs à enjeu (achat et portage financier dans l'attente de définition et de réalisation d'un projet d'aménagement).
- S'appuyer sur l'expertise du CAUE pour accompagner la définition des projets d'aménagement des dents creuses.
- Dans l'hypothèse de création d'une opération programmée (OPAH / OPAH-RU) à l'échelle du Pays de Puisaye-Forterre, faire réaliser des études urbaines pour le renouvellement des tissus (schéma d'intentions urbaines, feuille de route opérationnelle).

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Indicateurs de suivi

- Respect des OAP Aménagement et mise en opérationnalité.
- Evolution de la densité bâtie.
- Recensement et cartographie des permis de construire délivrés.
- Recensement des divisions parcellaires.
- Montant des taxes sur le foncier non bâti perçues.

Fiche action 11 : Mobiliser le parc ancien et vacant pour développer l'offre résidentielle

Constats

La vacance, très élevée dans le canton de Charny et l'ex-CCCC (communes de Chevillon, Prunoy et Villefranche-Saint-Phal) (12% du parc), tend à augmenter ces dernières années. D'après les statistiques FILOCOM, elle concerne plus de 100 logements dans les trois communes, un volume confirmé par une visite de terrain effectuée avec les élus.

Dans le parc privé elle représente 20% des logements avec une durée moyenne de 3,8 ans ce qui est largement supérieur aux moyennes observées plus largement dans l'Yonne et en France. La vacance concerne principalement des logements anciens, elle est importante dans les centres bourgs, mais aussi ponctuellement dans les hameaux, au sein d'ensemble bâtis à vocation d'habitat et agricoles.

Ces logements laissés à l'abandon, s'exposent à des dégradations, participent à la perte de dynamisme des cœurs de bourg ou de qualité patrimoniale des hameaux. La mobilisation des logements vacants participe à la limitation de l'étalement urbain, en favorisant la réhabilitation de l'existant plutôt que la construction neuve pour le développement de l'habitat. Elle permet en outre de préserver et de revaloriser les tissus anciens dégradés.

Par ailleurs, la réhabilitation des logements vacants dans les bourgs pourrait être mise au service des besoins des personnes âgées, en proposant des logements adaptés, situés à proximité des services et des commerces. Le retour des personnes âgées en centre-bourg permettrait la libération de logements familiaux et donc de répondre indirectement à la demande des ménages avec enfants.

La problématique des logements vacants concerne également une partie du parc communal.

Objectifs

- Atteindre à minima les objectifs fixés par le SADT : transformation en résidence principale de 25 logements vacants pour la communauté de communes de l'Orée de Puisaye.
- Limiter la vacance dans les logements communaux et les centres-bourg.
- Favoriser le déclassement et la démolition des logements dont la remobilisation s'avère impossible (bâtiment en ruine, abandon ancien, ampleur des travaux à réaliser…) pour obtenir une statistique de la vacance réaliste.
- Accompagner l'initiative privée de rénovation du bâti ancien vacant et sa remise sur le marché (principal ou secondaire, chambres d'hôtes).

Moyens d'action

Actions propres aux communes :

- Prendre des arrêtés de péril et faire démolir les logements menaçant ruine.
- Favoriser l'occupation des logements communaux vacants, en les réhabilitant si besoin, et en améliorant le dispositif de communication et d'attribution (vers une gestion communautaire ?).
- Conformément aux objectifs fixés par le Plan Départemental de l'Habitat (PDH), favoriser l'accueil des personnes âgées en centre-bourg en orientant les réhabilitations des logements vacants vers une adaptation à la mobilité réduite et au vieillissement (plain pied, accessibilité PMR, aménagement des équipements…).

Actions propres à la communauté de communes :

- Mettre en place des acquisitions-améliorations pour réhabiliter les logements vacants en centre-bourg et les conventionner en logement social. Des agréments peuvent être délivrés par les services de l'Etat (financement PLS, TVA à 7%, conventionnement APL, éligibilité à d'autres subventions…).
- Instaurer une taxe d'habitation sur les logements vacants dans toutes les zones urbaines pour inciter les propriétaires privés à remettre ces logements sur le marché.
- Orienter les crédits communautaires vers la valorisation du parc de logement existant et la mobilisation des logements vacants plutôt que vers la production neuve en extension urbaine (lotissements communaux).
- Soutenir l'accession à vocation de résidence principale, dans les logements anciens nécessitant des travaux (prime).

Actions de la communauté de communes en partenariat avec d'autres institutions :

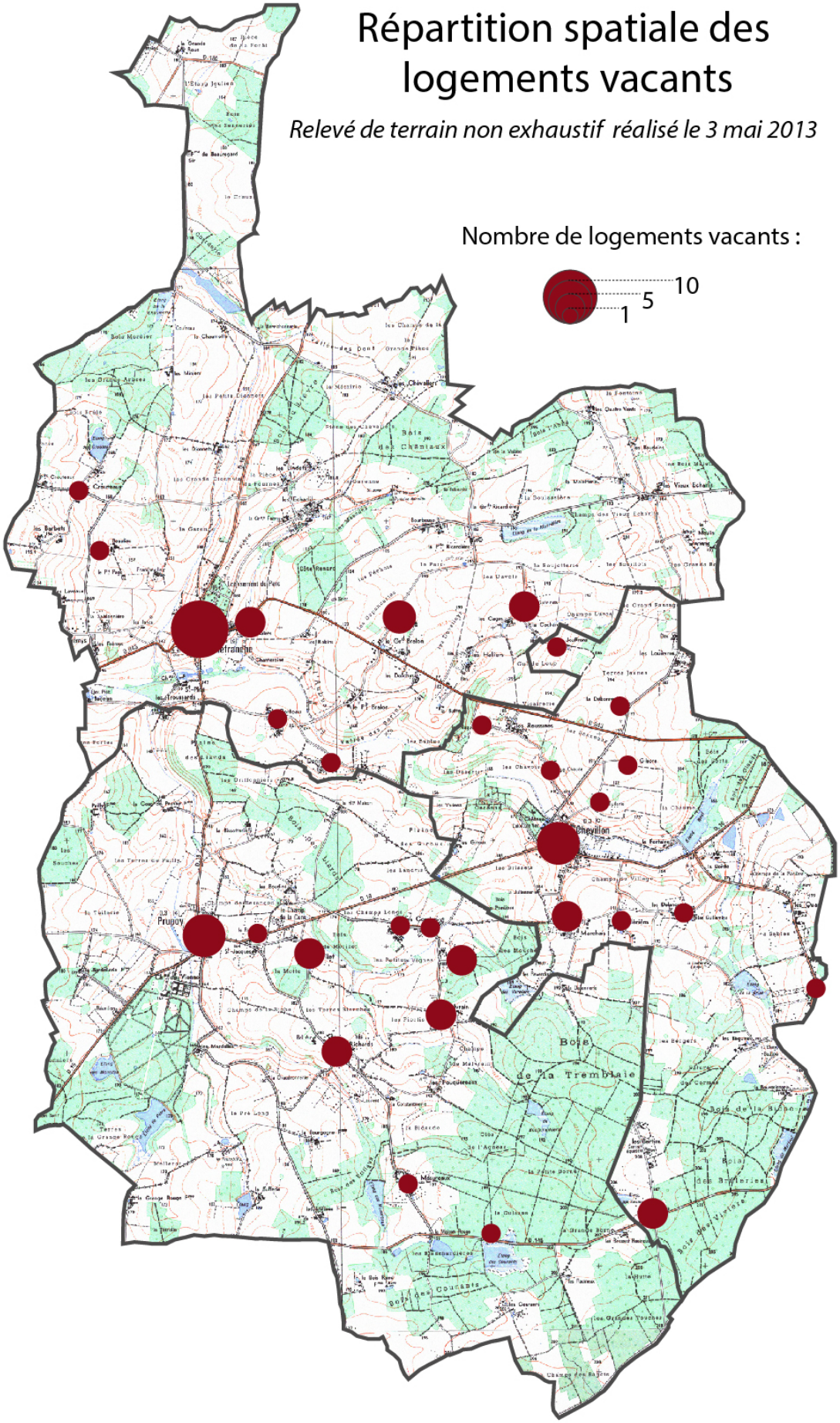
- En partenariat avec l'ADIL et le PACT, informer la population locale sur l'existence prochaine d'une Garantie Universelle des Risques Locatifs (GURL) et sur les subventions ANAH (subventions pour travaux, conventionnement locatif après travaux…), et inciter les propriétaires à remettre leur logement sur le marché.
- Monter des dossiers pour bénéficier des Programmes régionaux Eco Village Avenir (à Chevillon, seule des trois communes à être encore éligible) et du subventionnement pour la réhabilitation des logements communaux.
- Soutenir la mise en place d'une opération programmée d'amélioration de l'habitat (OPAH) à l'échelle du Pays de Puisaye-Forterre, puis faire réaliser un diagnostic approfondi de la vacance et des études de faisabilité opérationnelles et financières.
- Apporter un complément financier aux subventions accordées par l'ANAH (dans le cadre d'une OPAH).

Priorités territoriales

	Prioritaire	Important	Secondaire
Chevillon			
Prunoy			
Villefranche			

Répartition spatiale des logements vacants

Relevé de terrain non exhaustif réalisé le 3 mai 2013



	Typologie	Stratégie d'action	Illustration
1	Logement de bourg généralement en bordure de route, de surface réduite et offrant peu ou pas de terrain extérieur.	**Action publique prioritaire pour création de résidences principales** Dans la perspective d'une maîtrise d'ouvrage publique: droit de préemption, acquisition-amélioration, subventions Eco village Avenir / prêt logement social Dans la perspective d'une maîtrise d'ouvrage privée : Taxe sur les logements vacants, financement des travaux (OPAH, ANAH, prime…)	
2	Vacance conjoncturelle (changement de propriétaire, décès récent, problèmes de succession). Logements le plus souvent situés dans les bourgs ou les hameaux principaux. Patrimoine et situations hétérogènes	**Favoriser la remise sur le marché d'initiative privée** Incitation fiscale (taxe sur les logements vacants), communication sur les financements ANAH, droits à construire et possibilités de travaux d'amélioration ou de démolition-reconstruction	
3	Patrimoine ancien à potentiel situé dans les bourgs ou les hameaux	**Favoriser la remise sur le marché d'initiative privée (résidences secondaires et principales)** Incitation fiscale (taxe sur les logements vacants), communication sur les financements ANAH. Possible subventionnement (prime) pour une destination de résidence principale	

4	Logement ancien dans corps de ferme ou ensemble agricole Utilisé à d'autres fins ou trop contraint (vis-à-vis, voisinage immédiat, acoustique) pour redevenir une résidence principale indépendante	**Favoriser une rénovation à des fins touristiques et patrimoniales** Incitation fiscale (taxe sur les logements vacants), communication sur les aides et prime pour la reconversion en chambre d'hôte.	
5	Patrimoine très ancien, nécessitant beaucoup de travaux, à l'abandon et en voie de dégradation importante Potentiel de remise sur le marché faible, mais intérêt patrimonial de la conservation	**Favoriser des travaux pour changement de destination** (grange, hangars, ateliers…) moins contraignant que la rénovation en habitation.	
6	Logement inhabitable et/ou en ruine, voué à être maintenu vacant	**Favoriser la démolition ou le déclassement des statistiques du logement** Arrêté de péril, permis de démolir.	

Indicateurs de suivi

- Nombre d'acquisition-amélioration et de travaux dans l'existant en maîtrise d'ouvrage publique.
- Suivi administratif du nombre de logements vacants remis sur le marché, déclassés ou démolis (à partir des fichiers à l'adresse fournis par la Direction des Impôts).
- Nombre d'arrêtés de péril ou de permis de démolition déposés.
- Nombre de déclarations de travaux dans l'ancien.
- Evolution du montant de la taxe perçue sur les logements vacants.
- Montant des subventions versées pour la réhabilitation de logements vacants (ANAH, Eco Village Avenir).

* * *