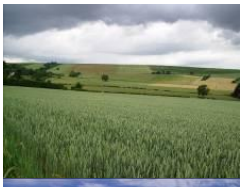
Département de l'Yonne

Communauté de communes Cœur de Puisaye

Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du Toucycois












ASTYM
Economie urbaine - Territoires - Villes - Quartiers

Agence ALAIN GAUTRON
Architecture, urbanisme, développement durable et paysage

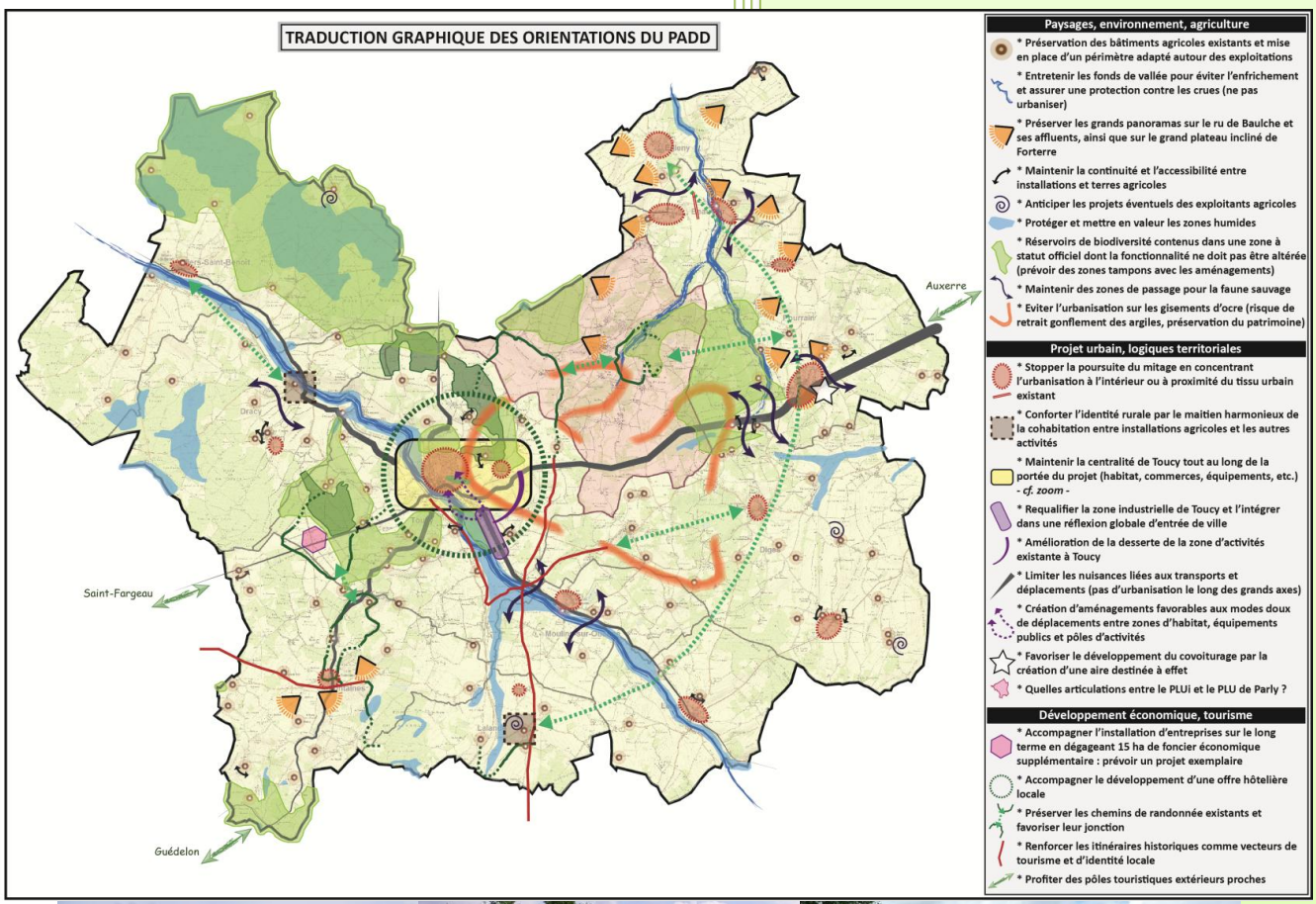
IMAGES EN HERBE
Bureau d'études d'aménagement d'urbanisme et de paysage
264, faubourg Saint-Vincent
45000 ORLEANS
Tél : 02.38.83.14.24
Fax : 02.38.84.21.78
e-mail : images.en.herbe@libertysurf.fr

Ingénierie de l'Environnement & de l'Aménagement
Institut d'Écologie Appliquée sarl
16, Rue de Gradoux 45800 Saint-Jean-de-Braye

Projet d'Aménagement et de Développement Durable PADD

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)









Version du 21 octobre 2014

SOMMAIRE

Considérations liminaires **3**

1. Avant Propos **4**

2. L'ambition du PLUI du Toucycois **5**

Un projet communautaire pour un premier projet d'urbanisme porté par le territoire 5

Une reconnaissance du paysage et du patrimoine comme fil conducteur du projet 5

Un projet porteur des principes du développement durable 5

Orientations du PADD **6**

Les 9 grands axes du PADD **7**

2.1. Axe 1 : Un paysage reconnu qui devient le marqueur de l'évolution du territoire **9**

2.2. Axe 2 : Un espace agricole préservé pour une agriculture porteuse de développement **16**

2.3. Axe 3 : Un territoire qui accompagne les populations locales tout au long de leur vie et accueille des nouveaux ménages selon les atouts de chaque commune **19**

2.4. Axe 4 : Une politique de l'habitat en adéquation avec les besoins identifiés **21**

2.5. Axe 5 : Un développement économique prioritaire et durable **25**

2.6. Axe 6 : Un cadre naturel riche et structurant à respecter **29**

2.7. Axe 7 : Un maintien / renouvellement des équipements et des services de proximité **33**

2.8. Axe 8 : Pour que transport, mobilité et déplacements ne riment pas qu'avec nuisances **37**

2.9. Axe 9 : Faire avec le patrimoine architectural du Toucycois un lieu de vie attractif **40**

2.10. Axe 10 : Faire du projet urbain du Toucycois un lieu de vie durable proche d'Auxerre **42**

2.11. Tableaux et cartes de synthèse **44**

1 Considérations liminaires

1. Avant Propos

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable est un des documents constitutifs et indispensables du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUI).
Il exprime, conformément à l'article L. 123-1-3 et à l'article R.123-3 du code de l'urbanisme, « les orientations d'urbanisme et d'aménagement » sur lesquelles la Communauté de Communes Cœur de Puisaye et ses communes membres souhaitent s'engager.

Le périmètre intercommunal, objet du PLUI, constituait la Communauté de Communes du Toucycois, créée 11 décembre 2000. Par la suite, Dans le cadre de la réforme des collectivités territoriales, la Communauté de Communes Cœur de Puisaye a été créée le 01/01/2013, suite à la fusion des Communautés de Communes du Toucycois, du canton de Bléneau et de la Puisaye Fargeaulaise

Ces orientations mettent en cohérence les actions en cours sur le territoire, avec un projet urbain pour les années à venir, destiné à répondre aux enjeux et besoins communaux ou/et intercommunaux identifiés lors du diagnostic du PLUI.

Il a 4 missions :

1. Il définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
2. Il arrête les orientations générales retenues concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs.
3. Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.
4. Il définit les politiques de valorisation du paysage et du patrimoine architectural.

2. L'ambition du PLUI du Toucycois

Un projet communautaire pour un premier projet d'urbanisme porté par le territoire

Le PADD vise à donner des lignes directrices au développement urbain du territoire dans lequel les différents usages du sol (urbain, naturel, agricole) doivent trouver un équilibre.
Ce document vise également, pour la première fois, à appréhender les différents facteurs du développement urbain (habitat, économie, environnement) dans une approche collective à l'échelle des 12 communes qui, jusqu'à présent, géraient leur territoire soit sans cadre réglementaire propre, soit avec des cartes communales ou des POS/PLU élaborés séparément et sans mise en cohérence à l'échelle intercommunale.

Une reconnaissance du paysage et du patrimoine comme fil conducteur du projet

Il s'agit d'inscrire le devenir du territoire dans une logique où la richesse et la diversité des paysages et du patrimoine sont clairement reconnues et vectrice d'une identité territoriale.
Identifiées et étudiées au cours du diagnostic, richesse du paysage et du patrimoine (naturel, architectural, culturel, …), ces atouts doivent être déclinés dans toutes les orientations du PADD.

Un projet porteur des principes du développement durable

Le PLUI vise à intégrer l'ensemble des thèmes du développement durable en tenant compte des enjeux et des dynamiques propres au territoire.
Le PADD se veut à la fois ambitieux dans l'intégration d'objectifs environnementaux et sociaux dans l'ensemble des champs du développement territorial, et réaliste quant aux marges de manœuvre possibles dans un territoire présentant des atouts, mais également des fragilités.

2 Orientations du PADD

Les 9 grands axes du PADD

Les orientations du PADD sont définies autour de 10 grands axes de développement, concernant l'ensemble de thématiques étudiées dans le diagnostic. Le tableau ci-dessus présente les axes et les orientations retenues :

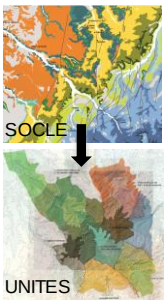
I. Un paysage reconnu qui devient le marqueur de l'évolution du territoire
1. Prendre en compte la charpente paysagère à l'échelle de la CCT
2. Logiques paysagères et logiques d'implantation : appliquer les facteurs qualifiants du paysage
3. Maintenir l'agriculture qui génère la qualité des paysages
II. Un espace agricole préservé pour une agriculture porteuse de développement
4. Préserver les terres agricoles du territoire
5. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit
6. Préserver les marqueurs agricoles du territoire
III. Un territoire qui accompagne les populations locales tout au long de leur vie et accueille des nouveaux ménages selon les atouts de chaque commune
7. Favoriser la diversité de l'habitat pour une offre accessible à tous dans une optique de parcours résidentiel
8. Mettre en œuvre une politique de logements pour tous
9. Répartir entre les communes la construction neuve pour un équilibre territorial partagé
IV. Une politique de l'habitat en adéquation avec les besoins identifiés
10. Assurer une offre de logements qui tienne compte des besoins
11. Favoriser l'adaptation du parc aux nouveaux besoins
12. Avoir une meilleure connaissance du marché de l'habitat
V. Un développement économique prioritaire et durable
13. Conforter le rôle du pôle d'appui de Toucy au sein du tissu économique départemental
14. Protéger et conforter les commerces du pôle Toucycois et des pôles de proximité
15. Faire du tourisme une priorité de développement et de valorisation du patrimoine
VI. Un cadre naturel riche et structurant à respecter
16. Préserver, restaurer et entretenir les structures paysagères jouant un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages
17. Assurer un accueil de la population qui tient compte des risques naturels, industriels et technologiques potentiels, par la prise en compte des logiques du territoire
18. Utiliser les ressources disponibles… tout en étant attentif à leur pérennisation
VII. Un maintien / renouvellement des équipements et des services de proximité
19. Des services et équipements de qualité pour attirer de nouveaux ménages
20. Prendre en compte le vieillissement de la population
21. Des services et équipements localisés à proximité des principaux pôles d'habitat
22. Etre attentif aux évolutions démographiques et assurer une vie en communauté

VIII. Pour que transport, mobilité et déplacements ne riment pas qu'avec nuisances
23. Des choix d'aménagement du territoire qui doivent limiter les nuisances liés au transport et aux déplacements
24. Développer les modes de déplacements alternatifs
25. Assurer une meilleure accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite
IX. Faire avec le patrimoine architectural du Toucycois un lieu de vie attractif
26. S'inscrire dans la continuité des modes d'urbanisation et des sites reconnus
27. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural et historique
28. Promouvoir l'idée d'une architecture qui respecte les caractéristiques existantes
X. Faire du projet urbain du Toucycois un lieu de vie durable proche d'Auxerre
29. Habiter des paysages, préserver une identité
30. Favoriser les bonnes pratiques architecturales en faveur de la performance environnementale et de l'identité du territoire

2.1. Axe 1 : Un paysage reconnu qui devient le marqueur de l'évolution du territoire

2.1.1. Prendre en compte la charpente paysagère dans le périmètre du PLUI du Toucycois

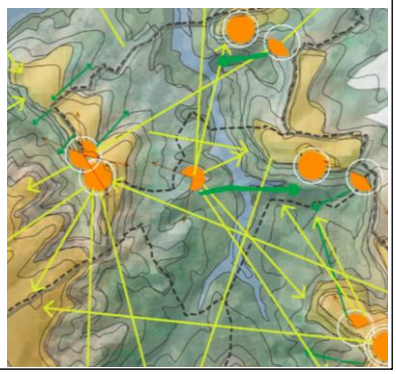
Constat



Le paysage Toucycois est largement déterminé par son socle géologique, qui induit sa diversité et sa richesse. Ont été distinguées 8 unités de paysage :

- la basse vallée de l'Ouanne et ses massifs forestiers
- la confluence et son dédale bocager
- la vallée haute de l'Ouanne
- le dôme de Fontaine,
- la plaine d'altitude,
- le dôme du Grand Buisson (Diges),
- la vallée incluse
- *en limite*, l'échappée vers Auxerre

Les territoires de Forterre et des plaines et collines du Tholon sont extrêmement sensibles, car perceptibles par une multiplicité de vues lointaines.

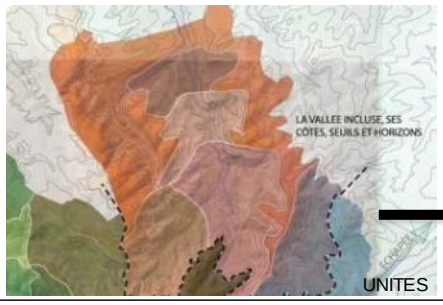


Contenu de l'orientation



• Prendre en compte le caractère des paysages pour envisager leur évolution en préservant leur authenticité, par le cumul des orientations à chaque échelle :

- l'unité paysagère au niveau du Toucycois
- les sites au niveau communal
- les lieux au niveau du quartier ou du lieu-dit
- les abords au niveau de la parcelle





2.1.2. Logiques paysagères et logiques d'implantation : appliquer les facteurs qualifiants du paysage

Constat



Un paysage riche, déterminé par son socle géologique, dont la qualité résulte de l'activité agricole et du caractère rural, et fragile de par la multiplicité des perceptions lointaines.

Prendre en compte le caractère des paysages permet d'envisager leur évolution sans les banaliser, en préservant leur authenticité.

Contenu de l'orientation



Maintenir une coupure d'urbanisation vis à vis d'Auxerre

Préserver les grands panoramas sur le ru de Baulche et ses affluents, ainsi que sur le grand plateau incliné de Forterre (qui est le pendant est de la « Plaine d'altitude »).

- Exemples de dispositions : habiller les îlots construits par des haies filtrantes, en référence à des « îles » entre affluents de la vallée.
- Effacer autant que de possible la zone d'activité de Pourrain du grand panorama de la ville (travail avec une végétation naturelle). Considérer que son extension au sud-est doublerait l'impact visuel : un échange de terrain au nord-est serait-il envisageable afin d'éviter de dilapider en quelques années le patrimoine paysager de la ville ?

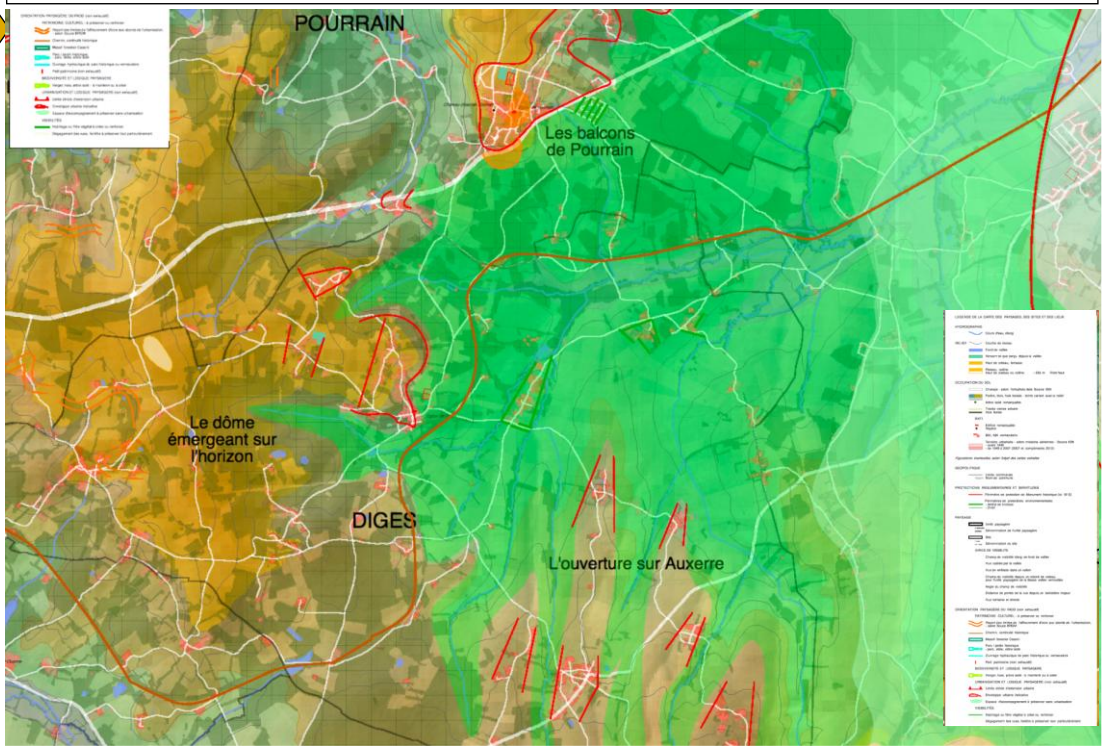
Sur une avancée de son "dôme", Diges marque avec son ancienne abbaye sa relation très forte avec le versant d'un affluent du ru de Beaulche, à préserver intégralement de l'urbanisation.

Sur les contreforts habités par les hameaux et notamment Volvent, les ravins forment des lanières naturelles à respecter.

Contenu de l'orientation



Maintenir une coupure d'urbanisation vis à vis d'Auxerre - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



Contenu de l'orientation



Reconnaître la vallée d'exception du Tholon

La « Vallée incluse » constitue un paysage exceptionnel par ses cuestas marquées, qui limitent cette vallée verdoyante où l'eau est invisible.

Les larges perceptions depuis les cuestas, ainsi que les vues sur les flancs de cuesta en font un paysage très fragile.

Les flancs de cuesta doivent être impérativement préservés de l'urbanisation.

Les villages et gros hameaux ont investi des sites particuliers :

• Egleny, sur un replat au bord du Tholon, au débouché du "sillon" dont il convient de garder la lisibilité

• Beauvoir et Chaumont, sur les "collines transversales", qui peuvent s'y densifier

En d'autres lieux la vallée ne peut absorber une urbanisation sans banalisation de l'ensemble, sauf dans les dents creuses où l'intervention apporte cohérence, et en reconstitution de franges urbaines à condition que le paysage en soit amélioré.

• Dans le cas particulier de Parly, installé sur un rehaut de la vallée appuyé contre le coteau, l'urbanisation dispersée en hameaux et écarts (peut-être en lien avec l'activité de l'ocre ?) caractérise ces "alvéoles" plus intimes et souvent boisées. Ces hameaux et écarts peuvent être confortés en pied des versants et dans la vallée ; en revanche ils sont trop prégnants en hauteur.

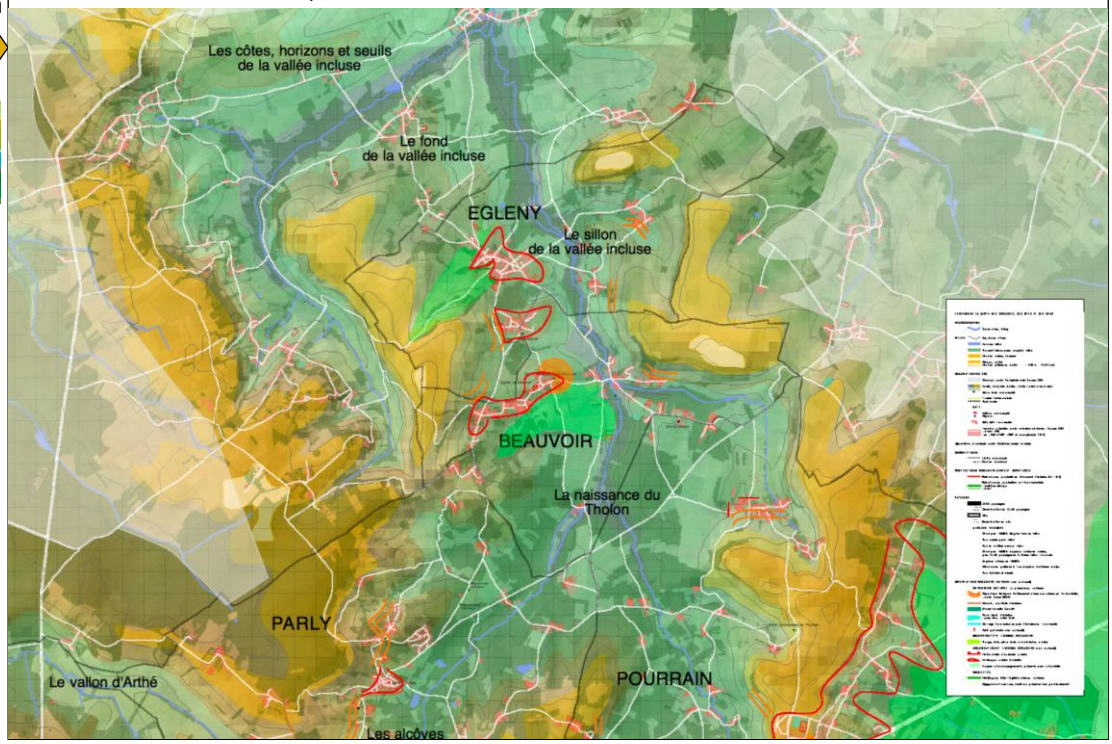
L'ocre

Partout où l'ocre affleure (gisements et bandes d'affleurement potentiel de la Carte géologique), notamment cas de la "Vallée incluse", Diges, le versant nord de l'Ouanne au niveau de Toucy, Fontaines, le gisement sera intégralement préservé des constructions.

Contenu de l'orientation



Reconnaître la vallée d'exception du Tholon ; Préserver l'ocre - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



Contenu de l'orientation

Un vallon à remarquer

Le "vallon d'Arthé" (ru de Murepas) y compris sa partie aval sur Dracy établit un lien paysager très préservé entre la vallée du Tholon et la vallée de l'Ouanne en amont de Toucy. A caractère rural, naturel et culturel (Château d'Arthé), il mérite une préservation forte.



Ouvrir et révéler la vallée de l'Ouanne

Dans la vallée de l'Ouanne, il s'agit de révéler les séquences du paysage naturel entre chaque pôle urbain : en constituant des limites urbaines nettes, et en restaurant la lecture de "la confluence" entre Toucy et Moulin-sur-Ouanne.

• Sur l'ensemble du cours de l'Ouanne, les implantations s'établiront en recul, hors du fond de vallée (prise en compte des risques, de la qualité des eaux ; lecture des logiques naturelles).
Les canaux et biefs méritent un entretien, voire une restauration au même titre que les moulins ou les parc des châteaux qu'ils traversent ; ils témoignent de l'histoire de cette vallée.
Enfin, la valorisation de l'agriculture et des herbages, alliés à l'entretien de la ripisylve (biomasse) devraient permettre de lutter contre le refermement de la vallée.
• La zone industrielle et artisanale de Toucy ainsi que la base de loisirs présentent le potentiel pour faire l'objet d'un projet de renaturation afin de permettre au paysage de la confluence de regagner du territoire sur la ville et de rétablir un dialogue entre la ville et sa rivière.

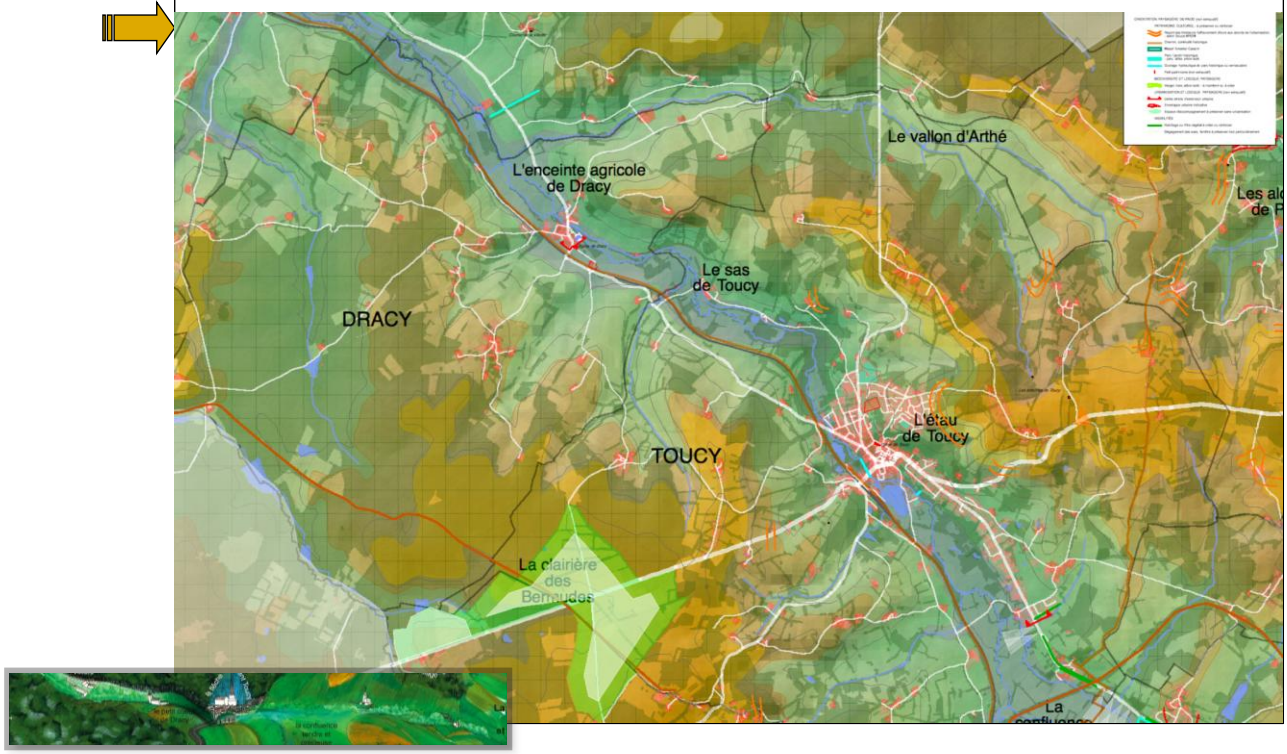
La confluence : la vocation naturelle et agricole de l'unité de "la confluence" (Ouanne – ru de Fontenoy) ainsi que son "dédale bocager" reste à reconnaître et à valoriser.

Cohérence avec le Plan Climat Energie

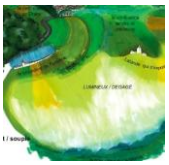
L'entretien des ripisylves contribuera à la production énergétique locale (ressource en bois énergie)

Contenu de l'orientation

Un vallon à remarquer ; Ouvrir et révéler la vallée de l'Ouanne - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



Contenu de l'orientation



Maitriser le balcon de Fontaines

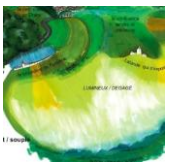
En frange de la "Plaine d'altitude" et dominée par Fontaines, la commune de Lalande est en position très sensible et, du fait de son caractère agricole et culturel qui est à conforter, connaîtra une urbanisation de faible ampleur, tout en préservant le panorama depuis Fontaines.

Fontaines ainsi que ses hameaux, bénéficie de la possibilité de se développer en arrière sur le plateau, en préservant la corniche et le versant agricole et naturel.
Sous le village comme à Pourrain, les vergers sont à encourager sur les terrains propices des versants.

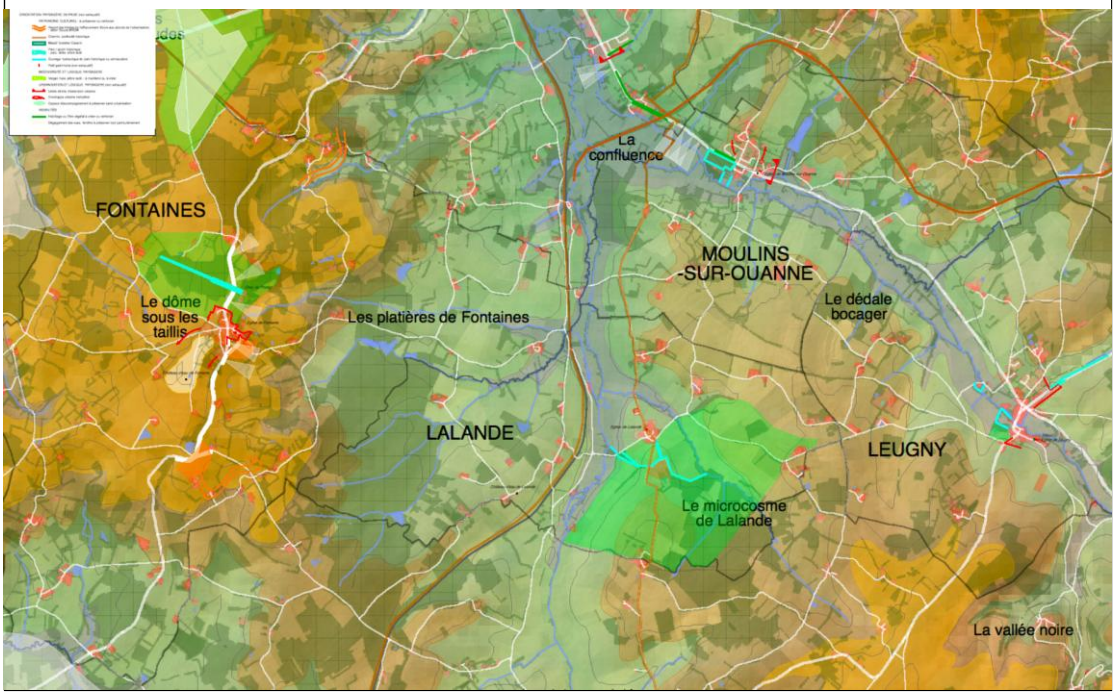
• Un tampon agricole maintenu aux abords des parcs des châteaux du Thabor et de Lalande, permet de rendre compte de leur composition et de leur organisation de l'espace dans le territoire. Les traces de ces parcs restent à répertorier afin d'adapter les périmètres.

• La ZDE est bien localisée dans une clairière isolée par le massif forestier. Elle devra être accompagnée afin que les projets soient anticipés dans le cadre d'une organisation et d'un projet d'ensemble de l'espace, domaine qui n'est pas à laisser aux seuls opérateurs. L'éventuelle covisibilité depuis le parc du château de Thabor et sa ferme est un point à vérifier et considérer dans l'évaluation des projets.
Pour l'aménagement de la clairière, il conviendra de prendre en compte la pérennisation de la *voie de la métallurgie*, la sauvegarde des gisements de fer, et de maintenir une étendue agricole suffisante (ce l'ordre de 100m) entre la zone et la lisière forestière pour conserver la lecture de la clairière.

Contenu de l'orientation



Maitriser le balcon de Fontaines - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



Contenu de l'orientation



Conforter les grands massifs boisés patrimoniaux

Les grands massifs boisés présents sur le territoire dès le 18ème siècle constituent les **monuments** des paysages toucycois.

Ces massifs encadrent la vallée de l'Ouanne et le ru de Fontenoy. D'aval en amont et par rive :
- Bois de Bontin, Forêt de la Villotte et Bois de Parly / Forêt de Merry-Vaux ; Bois des Brandons
- Forêt / Bois de Dracy ; Forêt du Sauvage ; Forêt d'Argenton ; Bois de Balaiseau.

Ils constituent, depuis le 18ème siècle au moins, de réels repères sur le territoire. Ils participent largement aux horizons paysagers et aux vis-à-vis du paysage toucycois ; leurs lisières cadrent les vues.
On distinguera ces massifs patrimoniaux des boisements plus récents conquis sur les terrains agricoles.

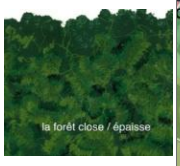
- Pour ces massifs patrimoniaux, la CCT s'intéressera à la politique forestière, par l'intermédiaire de plans de développement de massif qu'elle incitera et favorisera à l'échelle de chaque massif identitaire et dans une logique territoriale, ainsi que de chartes forestières de territoires permettant à la CCT de contractualiser avec le ou les propriétaire(s), à même échelle de cette stratégie. Dans ces cadres, elle visera le renforcement du massif, dans le périmètre constaté sur la Carte de Cassini :

- en terme d'emprises, favorisant les restructurations foncières et les échanges de terrains confortant le massif dans ce périmètre ;
- en terme de qualité, favorisant une gestion durable, économiquement rentable, tournée vers les bois à haute valeur ajoutée (bois d'œuvre) et respectueuse de la biodiversité. La CCT permettra l'implantation sur place (en zone forestière) des entreprises d'exploitation forestière et de première transformation du bois, si les conditions d'accès le permettent.
- en terme d'aménités, favorisant le développement progressif d'itinéraires stratégiques de traversée pour le public (par exemple, à l'occasion d'aides publiques pour renforcements de desserte forestière, soutenir un accompagnement par des conventions d'ouverture au public).

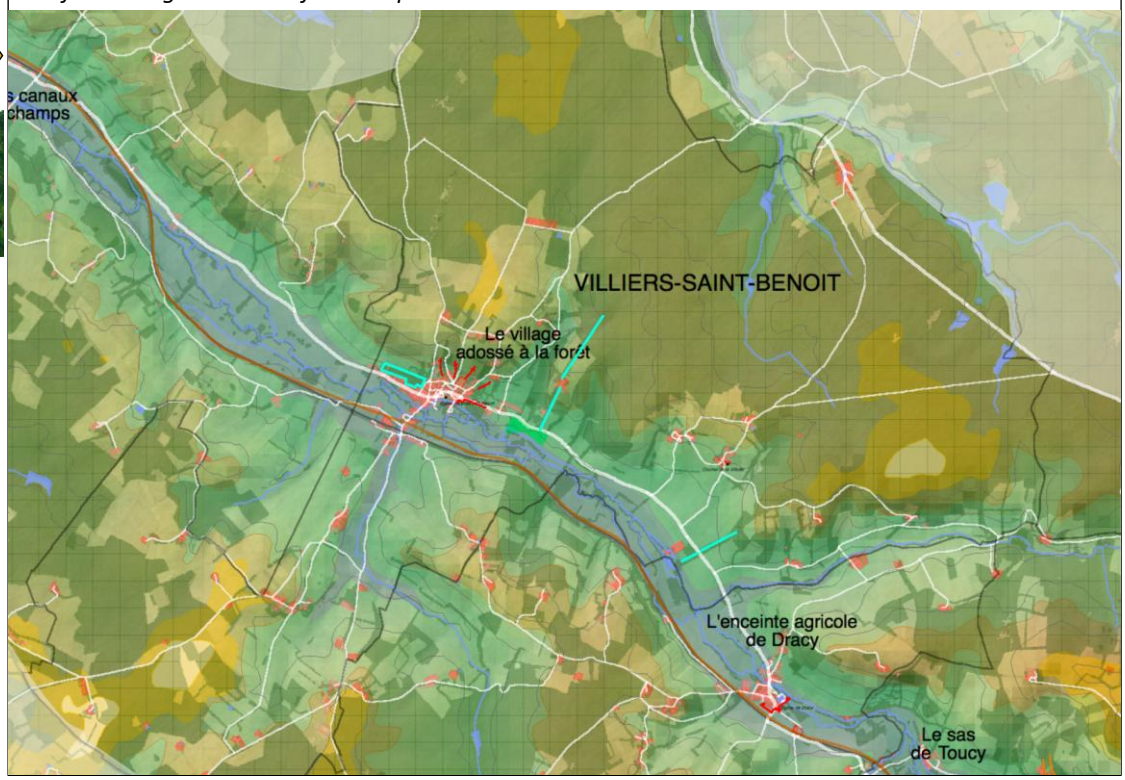
Cohérence avec le Plan Climat Energie

La prise en compte des grands massifs boisés optimisera le stockage du Carbonne.

Contenu de l'orientation



Conforter les grands massifs boisés patrimoniaux - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



2.1.3. Maintenir l'agriculture qui génère la qualité des paysages

Constat

La qualité des paysages toucycois est fortement dépendante de la gestion du paysage par l'agriculture, ainsi que de l'occupation à dominante rurale.





Contenu de l'orientation

Les élus de la se sont fixés comme objectifs de :

- Tenir compte de la qualité des terres, limiter l'urbanisation aux zones où la valeur pédologique potentielle est la plus faible.
- Préserver les bâtiments agricoles existants.
- Encourager le maintien des élevages afin d'éviter l'enfrichement des vallées (Ouanne, Tholon) ; inciter à développer les prairies de fauche dans les fonds de vallée, permettant la gestion de ces espaces et favorisant la biodiversité.
- Encourager l'entretien de la ripisylve, préservant par ailleurs le champ d'expansion des crues, les courtes rotations des taillis dans les fonds de vallée (en conservant toutefois le caractère naturel du Tholon).
- Parmi les haies seront identifiées les vraies bouchures afin de les préserver, en les distinguant des fourrés. Ce repérage sera réalisé en tenant compte des propriétés.

Cohérence avec le Plan Climat Energie

L'entretien des ripisylves contribuera à la production énergétique locale (ressource en bois énergie). Le maintien des prairies limitera pour sa part les émissions des gaz à effet de serre produits par les grandes culture (NO_2 résultant des fertilisations azotées et des résidus de cultures).

2.2. Axe 2 : Un espace agricole préservé pour une agriculture porteuse de développement

2.2.1. Préserver les terres agricoles du territoire

Constat

L'activité agricole est très présente sur le territoire et constitue l'un des vecteurs d'identité et de qualité du cadre de vie, en plus d'être un secteur économique important. Toutefois, on remarque une diminution de la SAU entre 2000 et 2010 (de 5,6%). L'étude rétrospective de l'occupation de l'espace et des paysages permet de constater une augmentation des surfaces artificialisées, mais en même temps une progression de la forêt et des friches agricoles.

Bien que la progression de l'urbanisation est nettement inférieure à celle des pôles urbains régionaux et départementaux, la préservation de l'espace agricole est une orientation que les élus communautaires souhaitent porter afin de garantir son développement mais aussi participer au renforcement de l'identité du territoire.

Contenu de l'orientation

En plus de la gestion économe de l'espace en termes d'urbanisation, quatre principes seront appliquées dans le PADD porté par les élus de la CCT :

- Maintenir la continuité et l'accessibilité entre les installations et les terres agricoles.
- Préserver les continuités agricoles sur les secteurs à urbanisation linéaire et sur des secteurs où l'urbanisation tend à fermer les espaces agricoles.
- Stopper la poursuite du mitage urbain, en concentrant l'urbanisation à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant.
- Maintenir comme terres agricoles celles qui sont aujourd'hui en friche.

2.2.2. Préserver l'environnement des bâtiments d'exploitation pour éviter tout conflit

Constat

Les installations agricoles se localisent généralement sur trois types de situation par rapport aux espaces bâtis : bâtiments agricoles isolés ou concentrés dans les exploitations, bâtiments d'exploitation dans les hameaux et bâtiments agricoles dans les bourgs-centres. La cohabitation est plus importante lorsque le tissu urbain est relativement développé (bourgs-centres, hameaux de grande taille) ou soumis à un rythme significatif d'urbanisation.

Dans le territoire intercommunal du Toucycois, il existe une quantité considérable de bâtiments qui se trouvent dans la première situation. Dans ce cas, l'enjeu est de préserver l'activité agricole. Par ailleurs, les bâtiments localisés dans les bourgs-centres et dans les hameaux se situent généralement en bordure des tissus bâtis, ce qui fait que la cohabitation ne pose guère de conflits, ni pour les exploitants, ni pour les habitants. L'enjeu est alors de préserver ou d'éviter de futurs conflits, notamment dus à la construction neuve.

L'apport du diagnostic agricole réalisé par la Chambre de l'Agriculture en concertation avec les exploitants apporte au PLUI les éléments nécessaires pour mettre en œuvre cette orientation.

Contenu de l'orientation

Pour répondre aux enjeux de préservation de l'agriculture sur le territoire, la Communauté de Communes du Toucycois souhaite porter une attention particulière aux bâtiments agricoles en adoptant les principes suivants :

- Conforter les périmètres des installations classées, surtout de celles qui se localisent à proximité des espaces bâtis.
- Mettre en place le principe d'un périmètre adapté autour des exploitations, dont les contours seraient définis sur la base du diagnostic agricole, en tenant compte des périmètres sanitaires, mais aussi des principes d'accessibilité et de fonctionnement économique
- Anticiper nécessairement les projets éventuels des exploitants (revoir avec les exploitants leurs projets avant le zonage).

2.2.3. Préserver les marqueurs agricoles du paysage

Constat

L'activité agricole est très importante dans le périmètre intercommunal, avec des bâtiments d'exploitation répartis sur l'ensemble du territoire. L'identité rurale est donc à conforter dans le cadre du PLUI du Toucycois en veillant, d'une part, à les préserver et, d'autre part, à garantir l'intégration paysagère et urbaine de ce patrimoine.

Or, le patrimoine agricole concerne aussi bien les bâtiments des exploitations qui resteront actives dans les années à venir, mais aussi les bâtiments des exploitations qui cesseront leur activité. De ce fait, même si l'activité économique est stoppée, le patrimoine reste et il devient important de le préserver en tant qu'élément fort du paysage.

Par conséquent, il est nécessaire non seulement de maintenir les installations agricoles, mais également d'éviter que tout bâtiment de qualité patrimoniale disparaisse. De ce fait, le PLUI intègrera les éventuelles mutations de vocation de bâtiments qui risquent de ne plus avoir un usage agricole.

Contenu de l'orientation

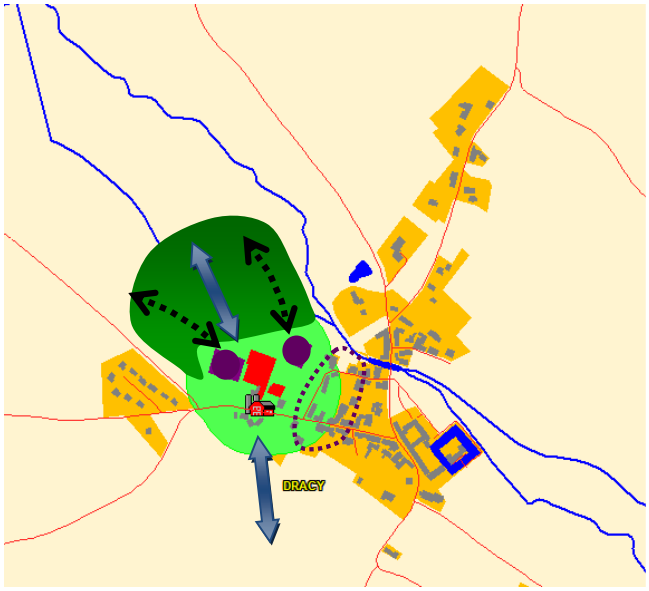
La CCT souhaite préserver la qualité du patrimoine architectural agricole de caractère, qu'il se trouve en activité économique, en phase de cessation d'utilisation ou déjà plus en activité agricole. De ce fait, les orientations d'aménagement et la traduction réglementaire et graphique du PLUI répondront aux principes suivants :

- Conforter l'identité rurale des bourgs et villages par le maintien harmonieux de la cohabitation entre installations agricoles et les autres activités (habitat, artisanat, équipements, …).
- Anticiper les changements de vocation.
- Continuité entre terres agricoles et exploitations.

Cartes : zoom sur des sites agricoles ; carte 1 : 25 000

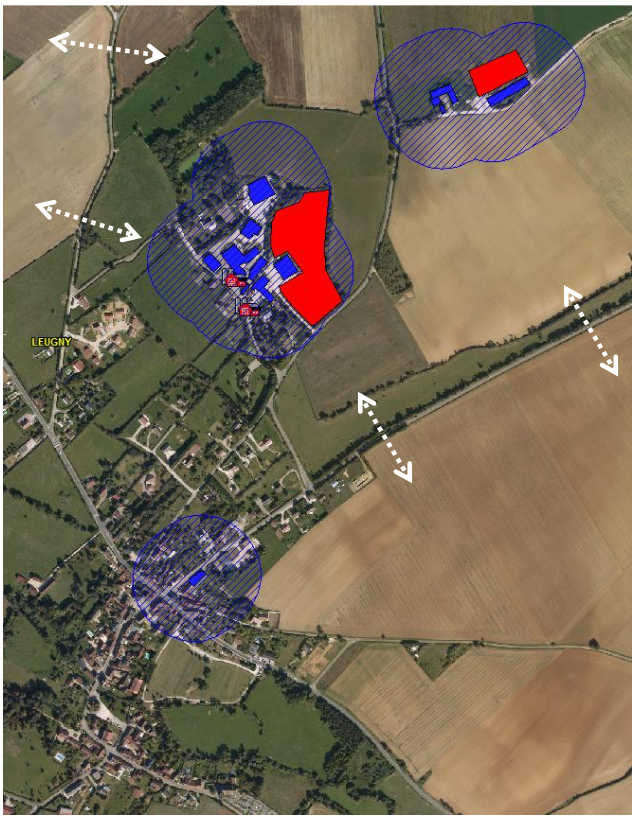
Exemples d'application des orientations visant la préservation de l'activité agricole

Dracy : le bourg



Préserver la continuité entre terres et bâtiments agricoles
Préserver l'environnement de travail des sites agricoles
Conforter les bâtiments des exploitations
Intégrer les futurs projets des exploitants
Garantir l'accessibilité entre exploitations et terres agricoles
Préserver les continuités des terres agricoles
Conforter l'identité rurale des bourgs et hameaux par le maintien harmonieux entre installations agricoles et tissu urbain

Leugny



2.3. Axe 3 : Un territoire qui accompagne les populations locales tout au long de leur vie et accueille des nouveaux ménages selon les atouts de chaque commune

2.3.1. Favoriser la diversité de l'habitat pour une offre accessible à tous dans une optique de parcours résidentiel

Constat

Les évolutions démographiques montrent que le territoire vit des changements et des situations dont il faut tenir compte en termes d'habitat et d'aménagement du territoire :

- Vieillissement de la population, avec une forte progression de la part des 45-59 ans dans la dernière période intercensitaire.
- Croissance de population due au solde migratoire, reflétant l'arrivée aussi bien de ménages actifs en provenance de l'Auxerrois mais aussi d'autres communes du département, que de ménages venant s'installer sur le territoire après la retraite ,
- Augmentation régulière des prix des terrains à bâtir et des maisons sur le Toucycois, avec des fluctuations qui dépendent notamment des changements en vigueur dans l'Auxerrois.
- Des ménages dont les revenus moyens sont inférieurs à ceux de l'Yonne. Les ménages à faibles revenus concernent aussi bien les propriétaires occupants que les locataires du parc privé et public de logements.

Contenu de l'orientation

La CCT souhaite ainsi :

- Favoriser le maintien des habitants sur le territoire tout au long de leur vie en favorisant un parcours résidentiel sur le territoire.
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants, en particulier les jeunes ménages mais également les actifs et les jeunes retraités.

Par conséquent, en tant que traduction territoriale du projet de développement intercommunal, le PLUI devra prévoir :

1) Un parcours résidentiel adapté à toutes les étapes et à tous les profils de ménages actuels ou futurs. Il s'agit donc de développer l'offre locative en plus des logements en accession, de varier les tailles de logements, de tenir compte de l'accessibilité…

2) L'amélioration des facteurs d'attractivité, notamment en termes de services publics, marchands et d'emplois.

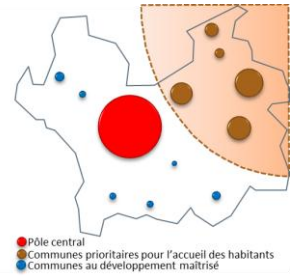
2.3.2. Répartir entre les communes la construction neuve pour un équilibre territorial partagé

Rappel du scénario retenu

Une répartition qui s'appuie à la fois sur l'armature urbaine et la dynamique démographique où l'est du territoire se trouve soumis à l'influence de l'Auxerrois.
Une offre de logements supplémentaire estimée à 850 unités à l'horizon 2030, dont 85% dans la construction neuve, soit plus de 720 logements neufs.

Contenu de l'orientation

- Maintenir la centralité de Toucy tout au long de la portée du projet
- Accorder une place importante aux communes situées à l'est de la CCT
- Faire profiter les autres communes de la CCT d'un développement maîtrisé



Renforcement des pôles
Dans ce scénario, Toucy et Pourrain accueilleront près d'1 logement neuf sur 2 à l'horizon 2030.

Les trois types de territoire accueilleront de nouveaux ménages en tenant compte de leur poids et de leur rôle au sein de l'armature urbaine.

La construction neuve devra respecter les principes de développement durable, de préservation et de valorisation du paysage et du patrimoine.

Sur le plan territorial, pour ces trois types de territoire, la répartition des logements neufs se ferait comme suit :

Type de territoire	Part	Besoins en logement
Pôle central	30 %	255
Communes prioritaires	54 %	460
Développement maîtrisé	16 %	135
Toucycois	**100 %**	**850**

La répartition communale étant ainsi la suivante :

Secteur	Commune	Part	Besoins en logement
Pôle	Toucy	30,0 %	255
Communes prioritaires	Beauvoir	4,1 %	35
	Diges	14,1 %	120
	Égleny	5,9 %	50
	Parly	14,1 %	120
	Pourrain	15,9 %	135
Développement maîtrisé	Dracy	1,2 %	10
	Fontaines	3,5 %	30
	Lalande	1,2 %	10
	Leugny	2,9 %	25
	Moulins-sur-Ouanne	2,4 %	20
	Villiers-Saint-Benoît	4,7 %	40
Toucycois		**100 %**	**850**

2.4. Axe 4 : Une politique de l'habitat en adéquation avec les besoins identifiés

2.4.1. Répartir entre les communes la construction neuve pour un équilibre territorial partagé

Constat

L'offre actuelle en matière de logements sur la communauté de communes ne semble pas tout à fait en adéquation avec la demande, notamment en termes de taille (trop élevée des résidences principales par rapport à la taille moyenne des ménages), de coûts et de performance énergétique.

Le diagnostic a aussi mis en avant le rôle social du parc locatif privé puisqu'il accueille plus de locataires que le parc public. Dans la plupart des communes, il pallie à l'absence de locatifs HLM.

Contenu de l'orientation

- **Accroître l'offre de logements à loyer modéré**

Il a été choisi de maintenir la part des logements sociaux sur l'intercommunalité à 8 %, par la production de 2 à 3 logements locatifs à loyer conventionné par an, soit 15 sur 6 ans.

Une part de 20 à 25 % pourrait être atteinte dans le cadre d'opérations d'acquisition-amélioration permettant du même coup de lutter contre la vacance du parc de logements. Cela représente 3 à 4 logements sur 6 ans.

La ventilation des logements sociaux par type de financement sera la suivante :

	PLAI	PLUS	Total
Objectif sur 6 ans	4 à 5	10 à 11	15
Part dans le total PLAI et PLUS	**30%**	**70%**	

Enfin, la plupart des demandes locales étant satisfaites, le CCCP n'envisage pas d'intervenir à court terme pour accroître sur son territoire le nombre de lits pour l'hébergement des personnes âgées dépendantes ou handicapées.

En matière de localisation, au regard du nombre de logements locatifs à produire au cours des 6 années à venir, les élus choisissent de ne pas encadrer par des données chiffrées la répartition par commune de ces futurs logements (en préférant l'ouverture aux opportunités qui pourraient se présenter).

Ces nouveaux logements publics à loyers conventionnés seront implantés en priorité près des équipements et des services.

Contenu de l'orientation

- **Rééquilibrer l'offre pour mieux répondre à la demande**

Pour faciliter les attributions de logements publics à loyers conventionnés en faveur de petits ménages à faibles revenus, la CCT souhaite favoriser le développement de l'offre sociale en logements T2 - T3 et limiter les grands logements.

- **Développer le marché locatif dans le parc privé**

L'intervention que la CCT décidera d'entreprendre pour développer le marché locatif dans le parc privé sera directement liée à celles du traitement de la vacance, de l'insalubrité et de la précarité énergétique (orientation 2.4. B-). Elle pourra être complétée par l'action menée en faveur du logement des jeunes et des besoins d'hébergements temporaires.

- **Favoriser les projets de logements pour les personnes âgées autonomes**

La CCT souhaite saisir l'opportunité de l'élaboration du PLUI pour réfléchir à des possibilités de logements groupés pouvant faire l'objet d'opérations d'acquisition-amélioration en encourageant notamment l'initiative privée**.**

- **Répondre aux besoins de logements pour les jeunes**

La Mission Locale établie à Toucy fait état d'un réel problème concernant le logement des jeunes. La difficulté pour eux est de trouver rapidement un toit lorsqu'ils sont amenés à suivre un stage, ou à s'installer temporairement dans le cadre d'un contrat d'apprentissage. Certains sont contraints de refuser leur contrat parce-qu' ils ne trouvent pas à se loger sur place. L'élaboration du PLUI doit permettre d'avancer sur cette problématique en collaboration avec la Mission Locale.

La réponse au besoin de logement d'urgence

Le territoire n'est pas dans l'obligation légale de disposer d'un logement d'urgence dont la vocation est d'héberger des victimes d'incendie ou d'inondation, des hommes ou des femmes victimes de différents conjugaux, etc. Par ailleurs, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP) ne recense aucune demande sur le territoire intercommunale.

Dans les faits, depuis 2008, la commune de Toucy, siège du centre intercommunal d'action sociale (CIAS), a été amenée à traiter 3 cas de relogement (principalement pour des causes d'incendie ou de dégâts des eaux). Une solution a été trouvée rapidement avec la collaboration de Domanys-Yonne Habitation ou en faisant appel au parc de logements communaux. A noter que la commune de Villiers-Saint-Benoît dispose d'un logement qui, bien que très petit et peu fonctionnel, peut être mis à disposition pour répondre à ce type de situation.

Néanmoins, la Mission Locale est amenée chaque année à résoudre plusieurs cas de jeunes qui se retrouvent à la rue du jour au lendemain suite à des différents familiaux ou des séparations. En 2012, elle a dû régler 7 cas de jeunes sans domicile avec des structures d'hébergement situées hors territoire, obligeant ces jeunes à quitter leur environnement.

Au regard des besoins exprimés uns solution spécifique serait à trouver pour les jeunes ayant besoin de disposer d'un logement transitoire.

La question de l'accueil des Gens du Voyage

Le territoire accueille régulièrement des Gens du Voyage, parfois sans l'accord des communes, sur des terrains non aménagés.

Parallèlement, la Communauté d'Agglomération de l'Auxerrois est en train de réaliser une aire d'accueil de 4 hectares mais elle est destinée aux grands rassemblements.

Sur le Toucycois, aucun terrain n'est vraiment adapté aux passages de caravanes. Et, la réalisation d'une aire d'accueil nécessiterait la mise en place d'un accompagnement et de moyens importants dont ne dispose pas la collectivité.

La Communauté de Communes Cœur de Puisaye n'ayant pas les moyens d'assurer cet encadrement, et aucune obligation légale allant dans ce sens, elle ne souhaite pas réaliser d'aire d'accueil.

2.4.2. Favoriser l'adaptation du parc aux nouveaux besoins

Constat

Le parc de logements existant sur le Toucycois présente des signes de fragilités : présence de logements vacants, de logements vétustes donnant des signes de faible performance énergétique, enfin, présence d'un potentiel de logements insalubres.

Dans le détail :
•Le diagnostic du volet Habitat du PLUi a tenté une approche du nombre de logements qui pourraient être concernés par l'insalubrité : on compte environ 900 logements pour lesquels la probabilité de trouver des logements indignes est forte.
•La vacance des logements est d'autant plus visible que le bourg est petit. C'est donc en milieu rural que la vacance pèse le plus sur l'attractivité des communes et des centres, jouant un rôle néfaste d'entraînement. Enfin, les logements faisant l'objet d'une vacance de longue durée subissent des dégradations importantes qui les rendent parfois insalubres.
•La tendance à la hausse du coût de l'énergie est confirmée sur le long terme. Et le territoire intercommunal comprend 68 logements sociaux énergivores (classés F ou G dans les Diagnostic de Performance Energétique) dont 49 à Toucy.
•Environ 54 % des résidences principales du territoire datent d'avant 1949 (soit environ 2 000 logements) alors que leur part n'atteint que 44 % dans le département. Ce taux s'élève même à 70 % dans le secteur « Vallée de l'Ouanne bas ».
•La part des personnes âgées va nettement s'élever sur le Toucycois compte tenu du fait que les 45-59 ans sont actuellement les mieux représentés sur le territoire (23 %) de la population et que d'ici 10 ans, une partie d'entre eux rejoindra la catégorie des plus de 65 ans. Or, il est constaté que les logements privés sont souvent moins bien adaptés que les logements sociaux à la perte de mobilité et que pus la population vieillit, plus elle s'appauvrit.
•Le territoire recèle des paysages de qualité.

Contenu de l'orientation

- **Agir contre les situations d'indignité**

La Communauté de Communes du Toucycois souhaite s'engager à l'occasion de son PLUi pour venir en appui des moyens mis en place à l'échelle départementale dans la lutte contre l'indignité : signature d'une convention avec la CAF relative à la lutte contre l'habitat indigne, aide au repérage des logements, animation d'un réseau intervenant auprès des propriétaires occupants ? La CCT définira plus précisément ses choix dans son plan d'actions relatif au volet Habitat du PLUi.

- **Agir pour remédier à la vacance des logements**

La communauté de communes du Toucycois pourrait initier une démarche de repérage des logements vacants permettant d'entrer en contact avec les propriétaires afin de comprendre pourquoi ces logements sont en situation de vacance : succession, indivision, absence de jardin, manque de confort ?…

L'incitation et le soutien financier (aides aux travaux d'amélioration), pourraient également être mobilisés pour une mise sur le marché locatif de ces logements dans le cadre d'un conventionnement avec l'ANAH par exemple

- **Réduire la précarité énergétique dans le parc locatif**
- **Réduire la précarité énergétique dans le parc privé ancien**
- **Accompagner l'adaptation des logements pour les personnes âgées ou en situation de handicap**

La CCT souhaite s'engager dans une action qui puisse favoriser la mise en accessibilité des logements, soit en créant une participation financière spécifique dans le cadre d'une OPAH ou du PIG du Pays de Puisaye-Forterre, soit en abondant les aides de l'ANAH dans l'adaptation des logements.

- **La qualité des paysages urbains comme facteur du développement territorial**

L'intervention de la CCT pourrait porter sur une participation aux travaux de « façades » dans les cas d'une intervention plus globale sur la performance énergétique des bâtiments.

- **Promouvoir les bonnes pratiques en architecture par la création d'un partenariat avec le CAUE 89**

2.4.3. Avoir une meilleure connaissance du marché de l'habitat

Contenu de l'orientation

Dans son article L 302-1, le Code de la Construction et de l'Habitation précise que « le programme local de l'habitat définit les conditions de mise en place d'un dispositif d'observation de l'habitat sur son territoire ».

Dès lors, **un tel dispositif d'observation de l'habitat de suivi sera mis en œuvre** par la Communauté de Communes Cœur de Puisaye dans le triple objectif :

- de suivre les évolutions du territoire, notamment en matière d'habitat ;
- d'animer et de suivre les actions réalisées par le PLH ;
- le cas échéant, de s'articuler avec les dispositifs de suivi de l'habitat au niveau du Pays.

2.5. Axe 5 : Un développement économique prioritaire et durable

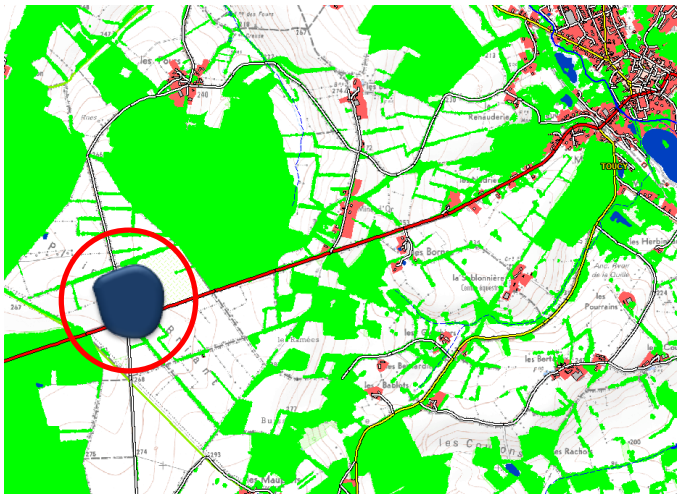
2.5.1. Conforter le rôle de pôle d'appui de Toucy au sein du tissu économique départemental

Constat

Les activités économiques actuelles reflètent une forte présence de la filière résidentielle (65% des emplois dans le Toucycois, contre 60% dans l'Yonne). Malgré une concentration démographique modeste, l'économie productive occupe également une place relativement importante, axée sur un tissu artisanal et de petites et moyennes entreprises. Soulignons également que le nombre d'entreprises et d'emplois salariés a augmenté entre 2000 et 2009 (+21 entreprises ; + 54 emplois). Ce dynamisme économique est donc à conforter, notamment au travers de la requalification de l'offre foncière (bâtie et nue) existante, d'une vocation plus précise des terrains dédiés aux activités économiques, et en anticipant les futures demandes d'implantation d'entreprises sur le territoire.

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

- La zone industrielle située au sud de Toucy est vieillissante et a subi des mutations qui ont abouti à la création de commerces en périphérie ; ceci ne correspond pas à la vocation initiale de la zone. Par ailleurs, cette zone requiert une amélioration de son insertion urbaine et paysagère, en particulier en tant qu'en entrée de ville sud-est de Toucy et inscription dans l'unité de *la confluence*.
- L'offre foncière en activités est d'environ 10,8 ha : 7 ha dans la ZA des Champs Gilbart à Pourrain (2 ha viabilisés et 5 ha acquis récemment), 3,5 ha acquis récemment en extension de la ZA des Hâtes du Vernoy (et 2 ha supplémentaires en cours de négociation) et les 3 385 m² de la zone artisanale de Villiers-Saint-Benoît. Compte tenu des demandes régulières des entrepreneurs et des potentialités économiques du territoire, cette offre peut s'avérer insuffisante à moyen et long termes.
- Des implantations d'entreprises localisées de manière isolée, en fonction des vocations et des opportunités foncières, mais également des spécificités de fonctionnement des entreprises.



Stratégie foncière pour le développement économique à long terme

Il est important de considérer qu'il s'agit d'un site repéré pour accueillir des activités **sur le long terme** (au-delà de 2024), si le besoin en foncier économique se fait concrètement sentir.

Dans un premier temps, **les terrains visés resteront donc agricoles** et seront matérialisés comme tel dans le zonage. Une révision du PLUi sera nécessaire pour que le site devienne une zone d'activités.

Choix d'un site d'activités pour le long terme : le lieu-dit de la « Plaine de Briant » (Toucy)

Le site en question est localisé au cœur de la Plaine de Briant, à l'extrémité est de la commune de Toucy, en direction de Mézilles. Il a la particularité d'être plat, dégagé et peu visible depuis les points de vue lointains, et a déjà été choisi pour accueillir un futur parc éolien (4 à 6 mats).

Depuis le centre-ville de Toucy, la distance est d'environ 3,5 km (par la RD 965).

Il a l'avantage d'être à proximité immédiate de la RD 965, ce qui lui confère une bonne accessibilité. De plus, l'implantation d'une zone d'activités sur ce site serait l'occasion de réaménager une voirie dangereuse à cet endroit (plusieurs accidents corporels).

De plus, dans le cadre de la nouvelle intercommunalité, ce site présente une position centrale.

L'étude des paysages n'a relevé aucune contre-indication à l'installation d'activités.

Enfin, il sera possible, le cas échéant, d'accueillir des activités en lien avec la filière bois.

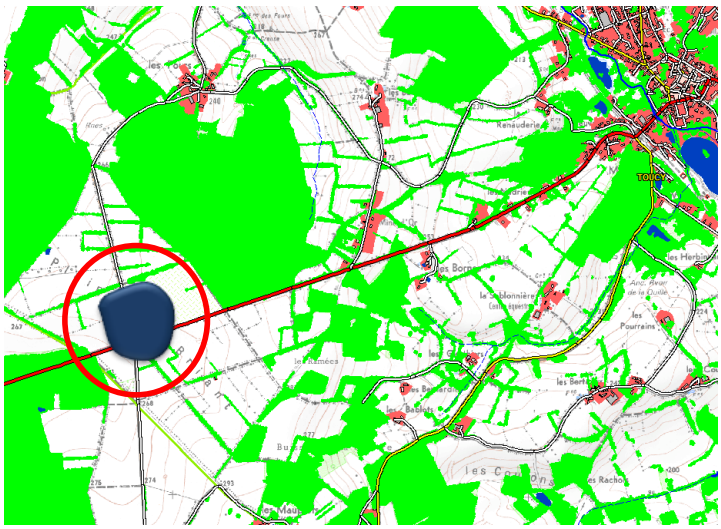
Contenu de l'orientation

Le renforcement des activités sur Toucy est essentiel afin d'y concentrer les principales sources d'emplois et de services, permettant à la commune de jouer pleinement son rôle de pôle d'appui départemental. Compte tenu des atouts, potentialités et fragilités, cette orientation se décline de la manière suivante :

- Requalifier la zone industrielle de Toucy en prenant en compte sa localisation dans le fond de vallée humide de la confluence (mise en valeur du paysage et prise en compte de l'environnement), et, plus largement, l'intégrer dans un projet d'aménagement associant les deux zones d'activités et les autres modes d'occupation de l'espace dans une réflexion d'ensemble et d'entrée de ville.
- Favoriser l'implantation des entreprises non commerciales sur des sites adaptés et aménagés avec des critères de grande qualité environnementale et paysagère. On estime à 15 ha supplémentaires les besoins en foncier économique pour accompagner l'installation des entreprises sur le territoire sur le long terme.
- Permettre l'implantation d'activités économiques non commerciales au sein du tissu urbain, lorsqu'elle sont compatibles avec les espaces bâtis des alentours.

Cohérence avec le Plan Climat Energie

La position centrale du site choisi pour accueillir potentiellement des activités sur le long terme (*cf. page suivante*) au regard de la future intercommunalité limitera l'impact énergétique des transports et ainsi les émissions de gaz à effet de serre.



Stratégie foncière pour le développement économique à long terme

Il est important de considérer qu'il s'agit d'un site repéré pour accueillir des activités **sur le long terme** (au-delà de 2024), si le besoin en foncier économique se fait concrètement sentir.

Dans un premier temps, **les terrains visés resteront donc agricoles** et seront matérialisés comme tel dans le zonage. Une révision du PLUi sera nécessaire pour que le site devienne une zone d'activités.

Choix d'un site d'activités pour le long terme : le lieu-dit de la « Plaine de Briant » (Toucy)

Le site en question est localisé au cœur de la Plaine de Briant, à l'extrémité est de la commune de Toucy, en direction de Mézilles. Il a la particularité d'être plat, dégagé et peu visible depuis les points de vue lointains, et a déjà été choisi pour accueillir un futur parc éolien (4 à 6 mats).

Depuis le centre-ville de Toucy, la distance est d'environ 3,5 km (par la RD 965).

Il a l'avantage d'être à proximité immédiate de la RD 965, ce qui lui confère une bonne accessibilité. De plus, l'implantation d'une zone d'activités sur ce site serait l'occasion de réaménager une voirie dangereuse à cet endroit (plusieurs accidents corporels).

De plus, dans le cadre de la future intercommunalité, ce site présente une position centrale.

L'étude des paysages n'a relevé aucune contre-indication à l'installation d'activités.

Enfin, il sera possible, le cas échéant, d'accueillir des activités en lien avec la filière bois.

2.5.2. Protéger et renforcer les commerces du pôle Toucycois et des pôles de proximité

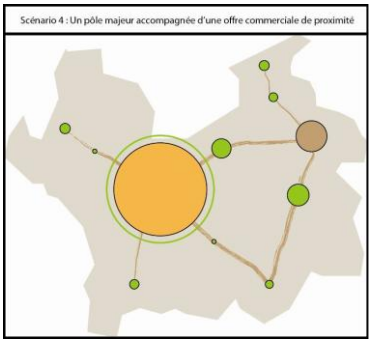
Constat

Les commerces du Toucycois sont très majoritairement (à 73%) regroupés à Toucy, où l'on a identifié deux pôles commerciaux majeurs : le centre-ville (environ 60 petits commerces très diversifiés) et la zone industrielle (présence de grandes surfaces alimentaires et de bricolage-jardinerie).
Pour le reste, on considère Pourrain comme un pôle commercial secondaire de proximité, avec 8 commerces (et la création en 2012 d'un commerce multiservices de 200 m² dans le centre-bourg). Les autres communes ont très peu de commerces (entre 0 et 3), bien que certaines fassent des efforts pour maintenir une activité commerciale (à l'image de Diges).
La tendance générale est à la disparition progressive des petits commerces dans les communes rurales. Cela est dommageable car ces commerces jouent un rôle de proximité, tant par le service qu'ils rendent que par la vie locale qu'ils génèrent.
Notons l'existence de locaux commerciaux vacants dans le centre-ville de Toucy, bien qu'il existe une certaine rotation. Il est en revanche plus problématique que des services (banques, assurances) prennent une place de plus en plus importante par rapport aux commerces traditionnels.

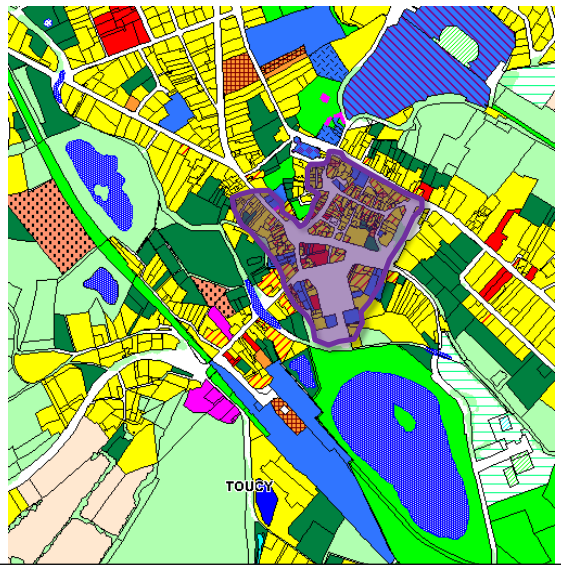
Contenu de l'orientation

Le scénario qui a été choisi en matière de répartition de l'offre commerciale sur le territoire a pour traductions :

- Une polarisation marquée sur le chef-lieu, Toucy
- Un développement ou, *a minima*, un maintien des commerces existants dans les centre-bourgs des autres communes ayant une vocation commerciale de proximité : Pourrain, Diges, Villiers-Saint-Benoît…
- Stopper l'installation de cellules commerciales dans la zone d'activités de Toucy pour ne pas accentuer la concurrence faite aux commerces du centre-ville
- Anticiper, lors de tout projet de construction neuve d'immeuble ou de réhabilitation dans le centre de Toucy, la possibilité d'accueillir dans le futur des commerces en rez-de-chaussée



Carte : proposition d'un périmètre d'intervention pour la protection des commerces de proximité dans le centre-ville de Toucy







Les outils mobilisables pour accompagner cette orientation :
- Droit de préemption sur les commerces
- Prévoir un pas-de-porte pour tout nouveau projet

Cohérence avec le Plan Climat Energie

L'implantation de commerces au cœur du principal pôle d'habitat du territoire limitera les déplacements et ainsi l'émission de gaz à effet de serre.

2.5.3. Faire du tourisme une priorité de développement et de valorisation du patrimoine

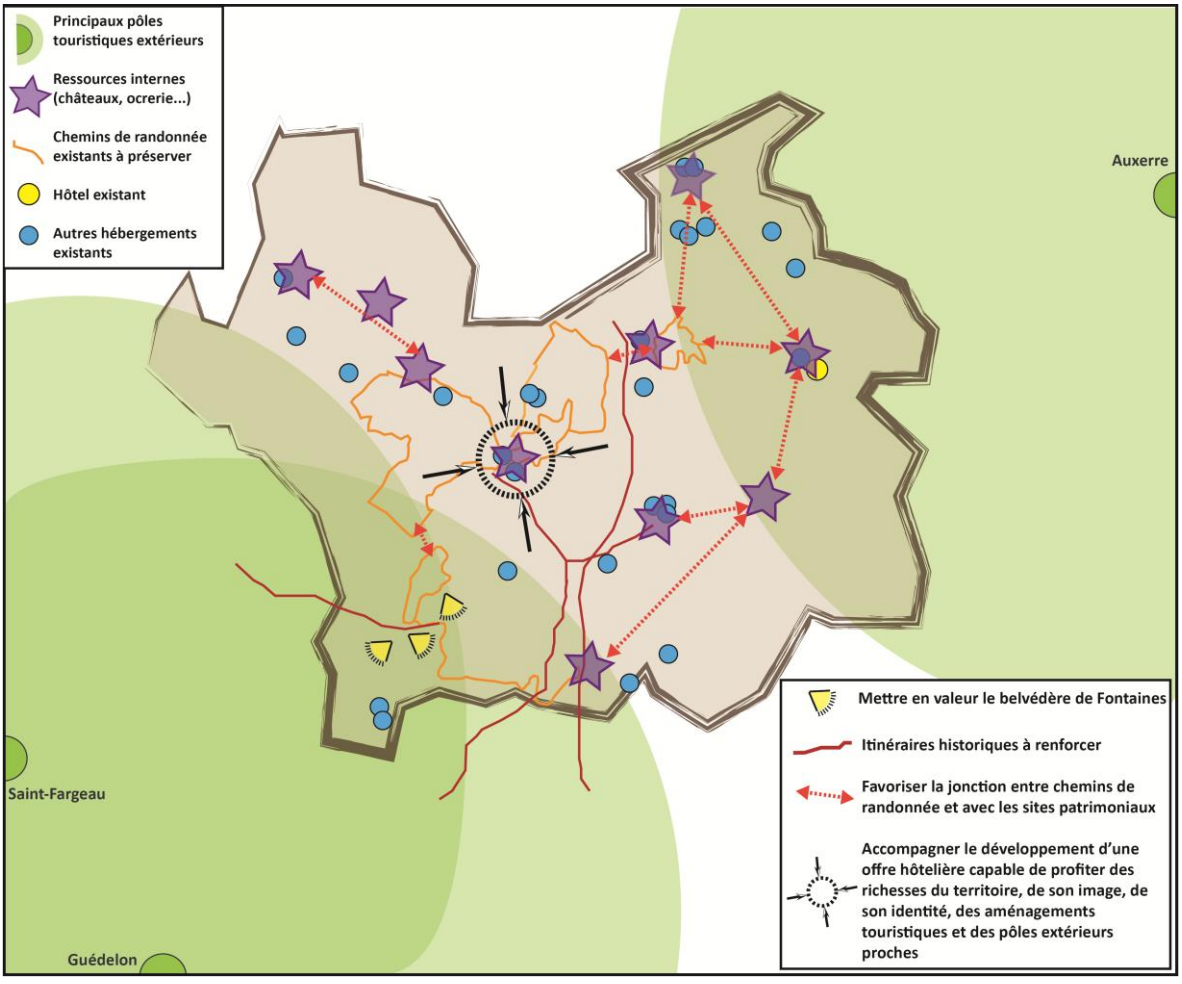
Constat

Le territoire est situé à proximité de pôles touristiques reconnus (St Fargeau, Guédelon, Auxerre). De plus, ses ressources propres (châteaux, ancienne ocrerie, musées, galeries, chemins de randonnées, qualité des paysages, patrimoine historique…) sont des atouts à mettre en avant. Mais, le territoire ne dispose cependant pas d'une offre hôtelière et de restauration suffisante et adaptée : un seul hôtel à faible capacité (à Pourrain). En revanche, les chambres d'hôtes sont bien représentées avec souvent un hébergement haut de gamme.

Par ailleurs, des évènements (festival de jazz de Toucy, festival Lune Amitié de Pourrain, …), le camping de Toucy et les possibilité de service de restauration en terrasse aux beaux jours sont des atouts que le territoire offre pour jouer une carte touristique, malgré le fait de ne pas compter sur un équipement touristique phare et attractif.

Contenu de l'orientation

- Accompagner le développement d'une offre hôtelière locale, moderne et typique pour conforter le tourisme de loisirs (notamment à caractère familial) et local d'affaires
- Intégrer des réflexions sur l'image et la valeur touristique dans les aménagement des espaces publics de bourgs.
- Préserver les chemins de randonnée existants et favoriser leur jonction. Créer de nouveaux chemins reliant les points clefs du patrimoine et conduisant aux points de vue majeurs. Intégrer les lieux culturels et les villages aux circuits de randonnée afin d'ancrer l'impact économique
- Renforcer les itinéraires historiques comme vecteurs de tourisme et d'identité locale
- Mettre en place une signalétique touristique et commerciale révélant chacune de grandes régions naturelles (Puisaye, Forterre, Champagne Jovésienne, Auxerrois) portant sur les sites à visiter, les circuits de randonnées et les services de restauration.



2.6. Axe 6 : Un cadre naturel riche et structurant à respecter

2.6.1. Préserver, restaurer et entretenir les structures paysagères jouant un rôle important pour la vie sauvage, la gestion de l'eau et la qualité des paysages

Constat

Zones humides et fonds de vallée : les zones humides sont essentielles à la vie sauvage et à la société (régulation des micropolluants, ralentissement des crues). Elles sont indissociables des systèmes des fonds de vallée (correspondant aussi aux remontées de nappe) qui contribuent à la biodiversité ainsi qu'aux espaces de loisirs pour la population. **Toutefois, les zones humides nécessitent un inventaire exhaustif sur le territoire que seule une étude spécifique pourra mettre en exergue**.

Schéma Régional de Cohérence Écologique : les « réservoirs de biodiversité » sont à prendre en compte dans les documents d'urbanisme. En outre, le maintien de zones perméables au déplacement de la faune est menacé le long de certains axes routiers.

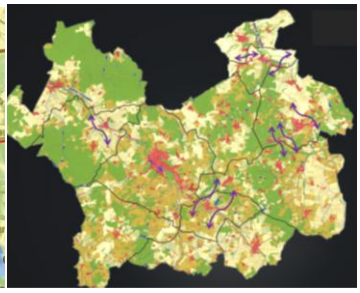
Haies et ripisylves : maillage important pour le déplacement des espèces liées aux lisières et aux milieux boisés ; canalisation et ralentissement de la circulation de l'eau dans les bassins versants peu perméables. Une gestion est nécessaire à la diversité des milieux et à l'ouverture des paysages.

Prairies de fauche : surfaces agricoles très intéressantes pour la biodiversité et le paysage.

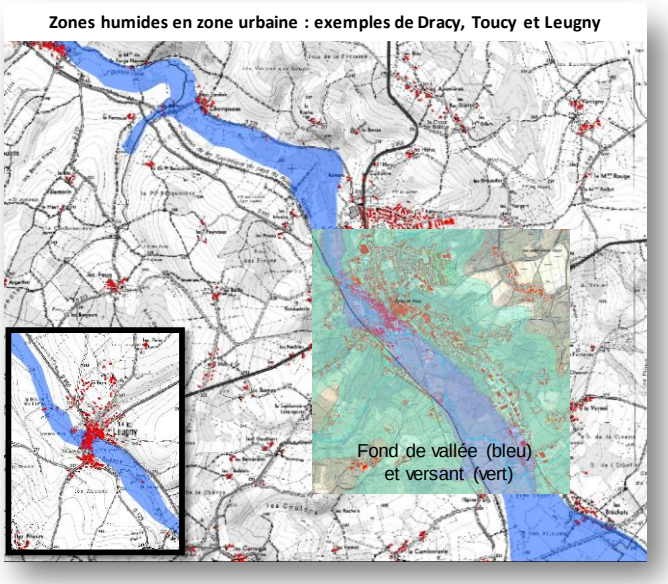
Réservoir de biodiversité : exemple de Toucy



Zones de passage pour la faune le long des routes urbanisées



Zones humides en zone urbaine : exemples de Dracy, Toucy et Leugny



Cohérence avec le Plan Climat Energie

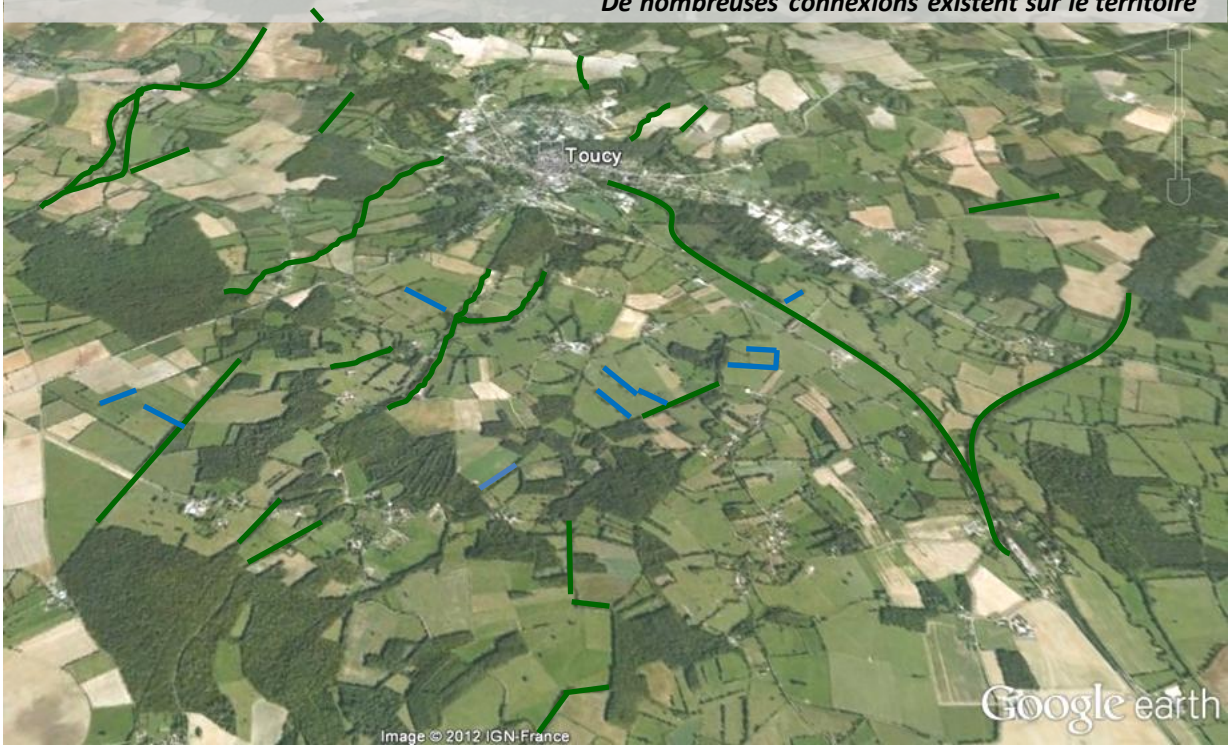
L'entretien des ripisylves contribuera à la production énergétique locale (ressource en bois énergie). Le maintien des prairies limitera pour sa part les émissions des gaz à effet de serre produits par les grandes culture (NO2 résultant des fertilisations azotées et des résidus de cultures). Enfin, la préservation des zones humides minimisera les risques d'étiages prononcés des cours d'eau lors d'aléas climatiques forts (sécheresse).

Corridors écologiques boisés autour de Toucy

Haies arborées : rôle dans le déplacement d'espèces animales forestières entre les bosquets , terrains de chasse des chauves-souris ...

Haies arborées : rôle d'accueil d'oiseaux nicheurs (Pie-grièche écorcheur...)

De nombreuses connexions existent sur le territoire

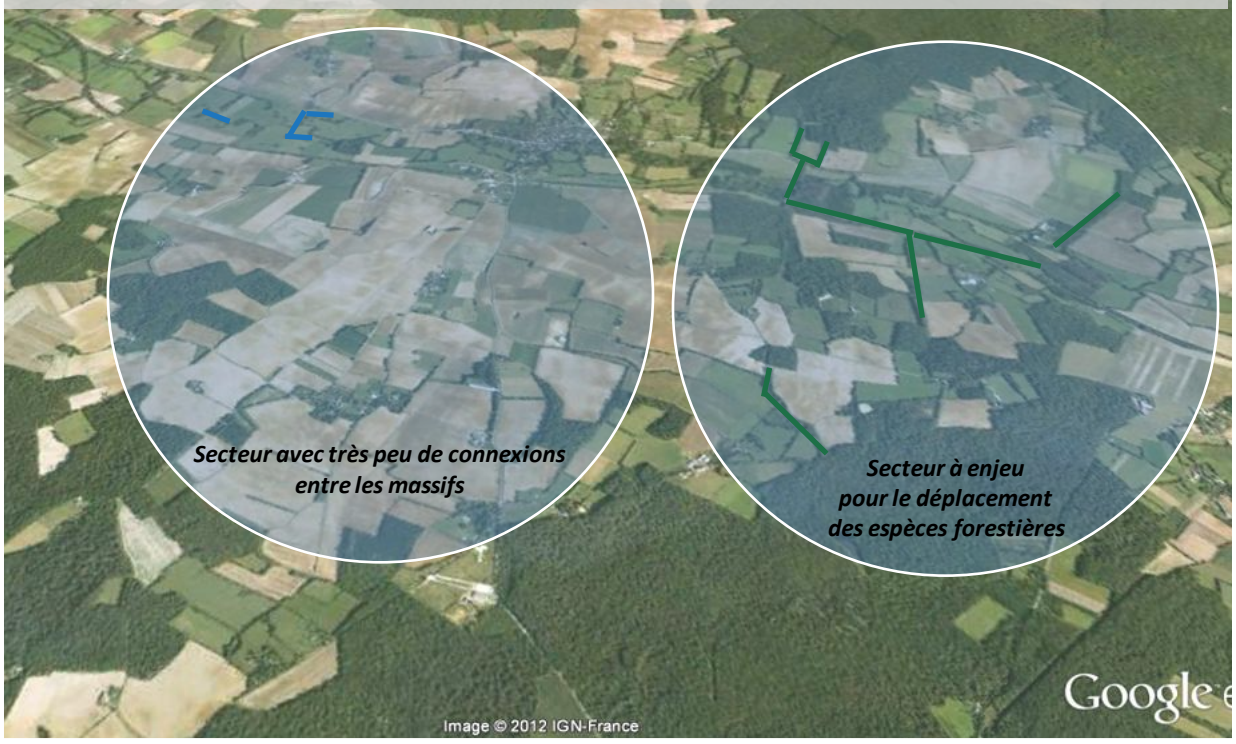


Corridors écologiques boisés autour de Dracy et de Villiers-Saint-Benoit

Haies arborées : rôle dans le déplacement d'espèces animales forestières entre les massifs, terrains de chasse des chauves-souris ...

Haies arborées : rôle d'accueil d'oiseaux nicheurs (Pie-grièche écorcheur...)

Peu de connexions entre les massifs forestiers



Contenu de l'orientation

- Éviter l'imperméabilisation et préserver de toute pollution les zones humides sur l'ensemble de la vallée de l'Ouanne, sur une partie de la vallée du Tholon ainsi qu'au niveau des rus de Baulche et d'Escamps. Les mares et les zones humides localisées sur tout type de zone (pas seulement celles situées en zone N) sont à prendre en considération. Les fonds de vallée sont nécessaires à leur protection et pourront être mis en valeur en les rendant accessibles à la population (chemins de randonnée pédestre…).
- Lancer un inventaire précis des zones humides du territoire afin d'avoir une connaissance exhaustive de ces milieux, de les différencier des éléments construits (patrimoine abandonné qui pourrait être réhabilité : moulins, biefs, canaux) et de mettre fin à leur disparition.
- Proscrire toute occupation susceptible de remettre en cause la vocation naturelle et la fonctionnalité et l'interconnection des réservoirs de biodiversité définis par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Maintenir également des zones tampons en zone naturelle, forestière ou agricole autour de ces espaces.
- Stopper le phénomène d'urbanisation linéaire qui s'exerce le long de la RD 950 entre Toucy et Moulins-sur-Ouanne et le long de la RD 965 autour de Pourrain afin de maintenir des zones de passage pour la faune sauvage. Les conforter en s'appuyant sur les logiques paysagères.
- Maintenir les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager) au sein du bocage et recréer des linéaires dans les secteurs historiquement bocagers où de surcroît l'infiltration de l'eau n'est pas optimale.
- Maintenir les prairies de fauche.

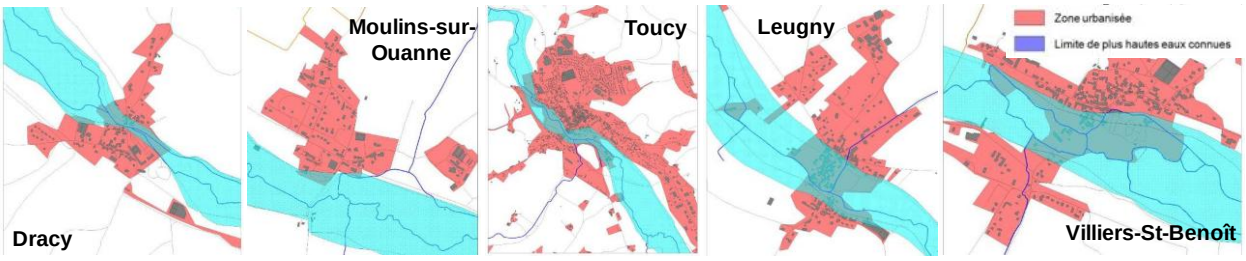
2.6.2. Assurer un accueil de la population qui tient compte des risques naturels, industriels et technologiques potentiels, par la prise en compte des logiques du territoire

Constat

De nombreuses communes sont concernées par le risque d'inondation (Dracy, Moulins-sur-Ouanne, Villiers-Saint-Benoît, Toucy, Leugny).

Le retrait-gonflement des argiles, existant notamment au niveau des argiles de Gault, induit un risque fort sur les constructions.

De nombreuses Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) sont présentes sur le territoire de la Communauté de communes.





Contenu de l'orientation

- Afin de limiter l'impact des inondations sur les biens et les personnes, implanter l'urbanisation en dehors des zones à risque délimitées par le périmètre des plus hautes eaux connues.
- Limiter l'imperméabilisation des sols au sein des nouvelles voiries afin de ralentir le ruissellement des eaux de pluie vers les fonds de vallée.
- Assurer l'entretien des ripisylves le long des vallées (recépage, ouverture ponctuelle des linéaires trop denses, retrait des embâcles) afin de limiter le risque de chablis et de barrages. Cette opération favorisera également un bon fonctionnement biologique des cours d'eau et redonnera à voir ces cours d'eau presque disparus des paysages toucycois. Le recul des futures constructions hors des fonds de vallée permettra aussi de préserver la qualité des eaux, notamment dans les fonds de vallée propices aux herbages.
- Éviter l'urbanisation sur les secteurs ou le risque de retrait/gonflement des argiles est fort. Ce facteur favorise la préservation des paysages, car ces argiles concernent principalement les versants. Il favorise également la préservation du patrimoine, les gisements d'ocre se trouvant à la base des argiles de Gault. Ces gisements d'ocre seront intégralement préservés, sans construction.
- Afin d'éviter toute nuisance (olfactive, sonore) ou risque (explosion par exemple), toute nouvelle construction devra respecter les distances de retrait réglementaire affectées à chaque type d'activité (industrielle, agricole…). S'agissant principalement d'épandages, ceux-ci devront être suffisamment éloignés des cours d'eau et des fonds de vallée.

2.7. Axe 7 : Un maintien / renouvellement des équipements et des services de proximité

2.7.1. Des services et équipements de qualité pour attirer de nouveaux ménages

Constat

Aujourd'hui, la majorité des services et équipements publics de l'intercommunalité est concentrée à Toucy : cinéma, piscine intercommunale, médecins, cité scolaire, terrains de tennis… Cependant, certaines communes comme Pourrain, Diges ou encore Leugny possèdent elles aussi quelques services et équipements importants de la vie quotidienne, sans que l'on puisse pour autant parler d'équipements structurants.

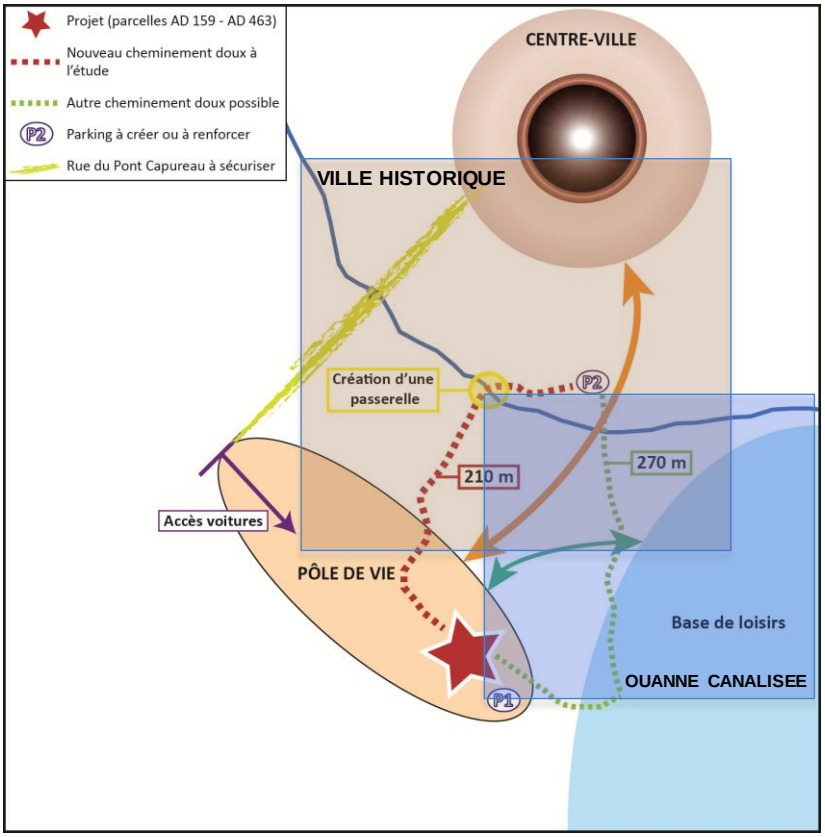
En effet, les équipements structurants du Toucycois sont la cité scolaire (plus de 1 000 élèves issus de toute la Puisaye icaunaise), la piscine intercommunale et le cinéma.

Des projets existent, au premier rang desquels la création d'un complexe de loisirs près de la gare de Toucy (comprenant une salle de cinéma, deux pistes de bowling, un espace de restauration et une petite salle d'expositions temporaires). L'autre projet « phare » est la modernisation de la piscine intercommunale (nouvelle construction ?) afin qu'elle soit accessible toute l'année (ce qui nécessite qu'elle soit couverte). Ont également été évoqués la volonté de créer un verger conservatoire sur un terrain communal à Diges, la création d'une petite aire de loisirs à Egleny et la construction d'une grande salle des fêtes à Pourrain.

Contenu de l'orientation

Les élus de la CCT souhaitent attirer de nouveaux ménages mais aussi des entreprises grâce à un tissu de services publics et d'équipements de loisirs de qualité (ainsi que des commerces). Pour cela, il convient :

- D'anticiper la volonté des élus de créer de nouveaux équipements en prévoyant dans le zonage des terrains pour accueillir ces équipements (ex : la salle des fêtes à Pourrain)
- De profiter du projet de création d'un complexe de loisirs dans l'ancien silo à Toucy pour faire de ce secteur un véritable espace de loisirs parfaitement raccordé au centre-ville
- D'être attentif à ce que tout nouveau projet soit accessible facilement par les modes doux de déplacement
- De favoriser la mise en accessibilité et l'isolation thermique des ERP.







2.7.2. Prendre en compte le vieillissement de la population

Constat

Si les élus souhaitent attirer de nouveaux ménages actifs, ils sont également conscients du vieillissement en cours et qui va se poursuivre de leur population. Or, le Toucycois ne dispose d'aucun équipement structurant en matière de services de santé (hôpital, urgences, clinique…). De plus, il n'y a pas sur le territoire de laboratoire d'analyses médicales, ni de médecins spécialistes (à l'exception de deux dentistes à Toucy). Il manque une structure médicale permettant des soins la nuit et les week-end, ce qui oblige actuellement la population à se rendre aux urgences de l'hôpital d'Auxerre. Enfin, il n'y a au total que 7 médecins généralistes (dont 3 à Toucy), ce qui est insuffisant (d'autant qu'il n'est pas aisé d'attirer de nouveaux praticiens et que au moins l'entre d'entre eux prendra sa retraite prochainement).

Par ailleurs, en ce qui concerne spécifiquement les personnes âgées, il existe aujourd'hui sur le territoire intercommunal 4 établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (EHPAD) qui proposent 185 places d'accueil et emploient plusieurs dizaines de personnes. Mais, avec le vieillissement de la population, il faut d'ores et déjà prévoir la création d'une nouvelle maison médicalisée. Les élus privilégient une localisation à Toucy, le plus proche possible du centre-ville pour des questions d'accessibilité.

Contenu de l'orientation

Outre le fait de prendre en compte le vieillissement de la population, il est possible d'en tirer profit en augmentant le nombre d'actifs travaillent au services des personnes âgées. C'est pourquoi il faut :

- Prévoir, le cas échéant, la création d'un nouvel EHPAD à proximité immédiate du pôle d'habitat et d'équipements majeur (Toucy) de manière à attirer des actifs qui travaillent dans le service à la personne et à permettre aux futurs résidents d'avoir accès aux principaux services, équipements et commerces de la ville
- Favoriser l'installation de médecins dans des locaux communaux
- Pour le reste, cette orientation est à mettre en lien avec le volet habitat du PADD

2.7.3. Des services et équipements localisés à proximité des principaux pôles d'habitat

Constat

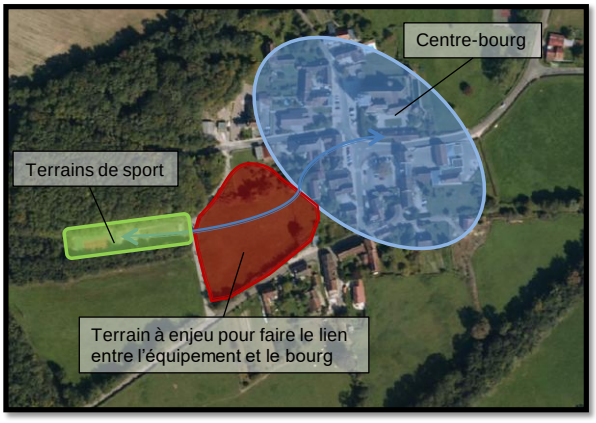
On l'a vu, une partie importante des équipements et services de proximité est située à Toucy. Et, comme nous l'avons dit plus haut, les principaux projets à venir concernent également la commune de Toucy (que ce soit pour le complexe cinématographique ou la piscine intercommunale).

Dans certains cas (comme le terrain de sport et le terrain de tennis à Diges), les équipements ne se trouvent pas à proximité immédiate des zones d'habitat, ce qui peut nuire à leur utilisation.

Contenu de l'orientation

Il est primordial que les équipements et services de proximité soit au maximum accessibles à pied pour le plus grand nombre possible d'habitants. Pour cela, il est préconiser de :

- Conforter Toucy comme pôle principal de l'intercommunalité, mais aussi comme pôle à l'échelle du Pays (ex : cité scolaire)
- Prendre en compte le scénario démographique choisi pour implanter les futurs services et équipements à proximité des zones d'habitat (plutôt à Toucy et dans l'est du territoire)



- Prendre en compte les équipements existants pour ouvrir prioritairement de nouvelles zones à urbaniser (exemple de Diges : cf. ci-contre)
- Mutualiser les équipements à l'échelle de l'intercommunalité

Cohérence avec le Plan Climat Energie

Des équipements et des services de proximité limiteront l'impact énergétique des transports et les émissions de gaz à effet de serre.

2.7.4. Être attentif aux évolutions démographiques et assurer une vie en communauté

Constat

En 2008, le Toucycois comptait environ 8 800 habitants. Et, selon le scénario démographique choisi, ce sont 1 070 habitants qui s'ajouteront d'ici 2035, prioritairement à Toucy et dans l'est du territoire.

Aujourd'hui, les principaux équipements et services publics semblent adaptés au poids démographique de l'intercommunalité, à l'exception de la piscine intercommunale et du cinéma qui font l'objet de projets mieux dimensionnés, et des services de santé (problématique traitée plus haut).

Toutefois, les élus ont fait part d'un risque de saturation des effectifs scolaires dans le regroupement pédagogique intercommunal de Parly – Beauvoir – Egleny.

Concernant la vie associative, elle est particulièrement développée, notamment à Toucy et Pourrain. Or, les élus souhaitent conserver ce lien essentiel entre les habitants, et entre les habitants et leur territoire.

Contenu de l'orientation

Pour répondre à l'objectif énoncé ci-dessus, et de manière générale à l'orientation, il conviendra :

- D'anticiper sur les besoins futurs pour les services et équipements : effectifs scolaires (particulièrement dans le nord-est du territoire), cimetières, etc.
- D'accroître l'offre de services à la population et la vie associative parallèlement à l'augmentation de la population de façon à ne pas transformer tout ou partie du Toucycois en territoire dortoir.
- De répartir équitablement dans le temps l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire de façon à assurer et gérer leur intégration

2.8. Axe 8 : Pour que transport, mobilité et déplacements ne riment pas qu'avec nuisances

2.8.1. Des choix d'aménagement du territoire qui doivent limiter les nuisances liés au transport et aux déplacements

Constat

Le Toucycois est traversée par trois axes routiers importants : RD 965, RD 955 et RD 950. Ces axes génèrent des nuisances directes le long de leurs tracés (bruit, pollution, dangerosité pour les piétons).

Les principaux « points noirs » se localisent majoritairement dans les traversées des centres urbains. C'est notamment le cas à Toucy, Pourrain, Villiers-Saint-Benoît, Dracy, Leugny, Fontaines et Egleny. Dans la plupart des cas, c'est le passage des poids lourds sur des routes peu adaptées qui pose des problèmes de bruit et de cohabitation avec les piétons.

C'est à Toucy que les nuisances sont les plus importantes, notamment le long du boulevard Pierre Larousse (RD 965), aux intersection avec la RD 950 (en direction de la zone d'activités) et au passage du Pont Capureau (très étroit).
Au niveau de Pourrain, toutes les intersections avec la RD 965 sont dangereuses, particulièrement celle permettant l'accès à la zone d'activités. La circulation y est globalement rapide, ce qui est problématique vis-à-vis des habitations construites en bordure de la route et de la présence du seul hôtel sur le territoire intercommunal.

Contenu de l'orientation

- Interdire l'ouverture à l'urbanisation (pour l'habitat) de terrains situés le long des grands axes de circulation (RD 965, RD 950, RD 955)
- Trouver pour les futurs nouveaux équipements et pôles générateurs de trafic (ex : zone d'activités) des sites qui permettent de limiter au maximum les nuisances liés aux transports (en évitant par exemple, dans la mesure du possible, la traversée des centres urbains)
- Repenser la desserte de la zone d'activités existante à Toucy selon une réflexion globale d'entrée de ville
- Limiter la vulnérabilité énergétique des ménages par une moindre dispersion de l'habitat et établir une logique de concentration entre pôles d'habitat et pôles d'emplois

2.8.2. Développer les modes de déplacements alternatifs

Constat

Le mode de vie de nombreux habitants du Toucycois est caractérisé par une importante mobilité domicile-travail. Ce sont les communes situées à l'est du territoire qui possèdent les parts d'actifs travaillant dans une autre commune que leur commune de résidence les plus élevées. Et, étant donné le scénario démographique choisi, des actifs issus de l'Auxerrois devraient continuer d'émigrer.

Or, l'essentiel des déplacements domicile-travail s'effectue en transport individuel (la voiture dans près de 83% des cas). Les autres modes de déplacement s'avèrent dès lors marginaux, qu'il s'agisse des transports en communs ou des modes doux.
Ces derniers ne sont pas facilités par le relief, mais surtout ne sont pas encouragés par l'absence de pistes cyclables et de cheminements piétons entre les principales zones d'habitat, d'activités, commerciales et de loisirs. Pourtant, il existe un réel potentiel, surtout à Toucy.

Contenu de l'orientation

- Permettre la création d'aménagements favorables aux modes doux de déplacements (liaisons piétonnes, pistes cyclables) ; particulièrement entre les zones d'habitat, les équipements publics et les pôles d'activités à Toucy dans le cadre d'une vaste opération particulière d'aménagement.
- Favoriser le développement du covoiturage par la création d'une ou plusieurs aires destinées à cet effet, en prenant en compte la réalité des déplacements domicile-travail aujourd'hui et demain dans le Toucycois (le long de la RD 965 entre Toucy, Pourrain et l'Auxerrois).

Rappel

La Communauté de Communes Cœur de Puisaye n'est pas entité organisatrice en matière de transports en commun : aucune action spécifique ne peut donc être menée à ce sujet. La répartition de la construction neuve entre les communes à horizon 2030 permet simplement de consolider les principaux pôles d'habitat (Toucy et Pourrain) et de limiter les déplacements en voiture.

Cohérence avec le Plan Climat Energie

Cette orientation diminuera l'impact énergétique des transports.

2.8.3. Assurer une meilleure accessibilité des espaces publics aux personnes à mobilité réduite

Constat

Si les modes doux de déplacements sont très peu utilisés à l'échelle du Toucycois, la marche à pied reste pratiquée dans les centres commerçants (c'est le cas principalement à Toucy).

Mais, comme les élus l'ont signalé, elle n'est pas toujours aisée du fait de l'absence de continuité des cheminements, d'une signalétique défaillante, de commerces et services souvent difficilement inaccessibles, et d'une gestion du stationnement parfois chaotique.

De plus, certains équipements et services sont parfois éloignés des pôles d'habitat. On peut par exemple citer l'exemple de la dichotomie ville haute / ville basse à Toucy.

Enfin, c'est parfois au sein même des zones d'habitat que des problèmes d'accessibilité se posent : mauvais entretien de la voirie, absence de trottoirs ou de cheminement piéton ainsi que d'éclairage public.

Or, le Toucycois subit, comme de nombreux territoires voisins, un vieillissement de sa population qui va se poursuivre dans les prochaines années. Comme les personnes en situation de handicap, les personnes âgées sont à prendre en compte car elles sont aussi considérées à mobilité réduite.

- Rédiger des dispositions spécifiques relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite s'appliquant lors de la réalisation par des opérateurs privés de voiries nouvelles d'usage strictement privé (ex : lotissement).
- Adopter une charte de mise en accessibilité des commerces (pas-de-porte accessibles) automatiquement applicable en cas d'utilisation du droit de préemption sur les commerces (ou de toute création)
- Privilégier, lors de la création de nouveaux équipements, services ou zone d'activité, des terrains situés au cœur ou à proximité immédiate de pôles d'habitat

2.9. Axe 9 : Faire avec le patrimoine architectural du Toucycois un lieu de vie attractif

2.9.1. S'inscrire dans la continuité des modes d'urbanisation des sites reconnus

Constat

L'histoire du Toucycois, matérialisée dans le patrimoine paysager, rural et architectural, est riche d'enseignements. La multiplicité des hameaux, la compacité du bâti et la typologie du patrimoine témoignent d'une ingénierie passée spécifique et de savoir-faire locaux. En lien avec les ressources locales, ces pratiques ont su assurer un développement cohérent et harmonieux des villages, dont il s'agit aujourd'hui de retrouver les règles de bon sens en les adaptant au contexte actuel.

La qualité des villages Toucycois est fortement dépendante de la gestion du paysage par l'agriculture, ainsi que de l'architecture variée à dominante rurale



Contenu de l'orientation

- Etablir un diagnostic foncier et patrimonial comprenant le recensement des terrains vierges et délaissés, les friches urbaines ainsi qu'un inventaire des bâtiments vacants (et l'évaluer)
- Investir le bâti vacant avant de s'étendre
- Réinterroger les modes d'urbanisation des villages pour envisager leur évolution en préservant leur authenticité, dédiaboliser la densité et organiser la définition de la forme de l'espace public sans perdre les qualités de l'habitat individuel
- Minimiser l'emprise au sol du bâti initial, promouvoir le R+2, autoriser les extensions sans plafond de constructibilité
- Concilier densité et espace public au profit de la qualité du cadre de vie

2.9.2. Préserver et valoriser les éléments du patrimoine architectural et historique

Mal entretenues et souvent inadaptées, les vielles maisons des centres de village se vident, pour finalement remplir des lotissements d'habitations construits en périphérie sur les terres agricoles. Avant de s'étendre , il est important de s'assurer que toutes les possibilités offertes par le patrimoine existant ont été exploitées.






- Maintenir le patrimoine architectural existant en place en privilégiant la réhabilitation
- Inventaire du patrimoine remarquable à réaliser afin d'en protéger les abords
- Les secteurs « sensibles » de par leur caractère historique ou patrimonial devront faire l'objet de la mise en place d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP)
- L'instauration d'un Périmètre de Protection Modifié (PPM) est souhaitable autour des éléments architecturaux classés Monument Historique afin d'en préciser les contours
- La CCCP devra être à l'initiative d'une ou plusieurs OPAH pour la lutte contre la précarité énergétique des ménages (propriétaires occupants), la mise en accessibilité des logements pour un maintien à domicile des personnes âgées, la résorption de la vacance

Cohérence avec le Plan Climat Energie

Tout en limitant l'extension urbaine, la réhabilitation du patrimoine bâti existant optimisera l'efficacité énergétique des bâtiments.

2.9.3. Promouvoir l'idée d'une architecture qui respecte les caractéristiques existantes

Constat

La trame urbaine survit à la mutation du bâti dans le temps et représente un patrimoine à part entière sur lequel il convient de s'appuyer pour penser tout projet d'aménagement. Optimiser la structure bâtie existante, notamment par l'urbanisation de parcelles « en dents creuses » permet de s'appuyer sur des infrastructures déjà en place, en matière de desserte et de réseaux.

Contenu de l'orientation

- Le guide architectural réalisé par le Pays de Puisaye-Forterre doit être associé au PLUI. Il reprend l'ensemble des codes architecturaux qu'il faudra chercher à préserver voire à développer pour les programmes neufs aux abords des constructions anciennes
- Une attention particulière sera portée dans le règlement sur le maintien de l'aspect extérieur de ces éléments
- En matière de rénovation du bâti ancien, il sera nécessaire de tenir compte de l'aspect, de l'âge des éléments bâtis
- Induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti, organiser la proximité des maisons pour éviter la promiscuité
- Gestion intégrée des eaux pluviales

2.10. Axe 10 : Faire du projet urbain du Toucycois un lieu de vie durable proche d'Auxerre

2.10.1. Habiter des paysages, préserver un patrimoine et une identité

Constat

Les terrains potentiellement constructibles ont une histoire de par leur situation géographique, leur topographie et leur orientation, qui contraint les possibilités d'implantation du bâti et conditionne les possibilités d'aménagement. L'attention portée à l'ensemble de ces éléments préexistants et à leur valorisation dans un projet d'aménagement durable est la condition de réussite de ce dernier.

Contenu de l'orientation

- Inscrire les projets de constructions neuves dans une dynamique territoriale à part entière avec valeurs d'usage, valeurs de paysage et valeurs architecturales qui encadrent la constructibilité dans les franges bâties des bourgs et les hameaux
- Proposer des parcelles de tailles différentes pour s'adresser à des revenus variés
- Le PLUI devra cibler des zones à proximité immédiate des centres bourgs avec des logements sociaux
- Gérer les eaux pluviales en aérien et épargner les canalisations enterrées, récupérer les eaux, les réutiliser et « gagner » un paysage à maintenir en place, à renforcer

Intimité, confort et occasion de rencontre dans les espaces publics à conserver
Préserver les vues sur les villages, la qualité de leurs silhouettes et leurs entrées
Forme, couleurs et matériaux, le Toucycois en Pays de Puisaye-Forterre a sa propre identité à respecter







2.10.2. Favoriser les bonnes pratiques architecturales en faveur de la performance environnementale et de l'identité du territoire

Constat

Le bâti ancien est déjà majoritairement de conception bioclimatique. Pour adapter les logements actuels aux contraintes réglementaires futures, il faut que les évolutions de confort comportent un volet esthétique respectueux de l'environnement architectural.

Contenu de l'orientation

- La CCCP souhaite promouvoir l'amélioration de la performance énergétique et environnementale du bâti, notamment pour les constructions d'architecture contemporaine, et qui ne nuise pas à l'image d'ensemble du patrimoine bâti du Toucycois
- Pour les secteurs d'urbanisation nouvelle, inventer une forme urbaine qui favorise l'architecture environnementale (apport solaire, efficacité énergétique, construction saine, haies et clôtures végétalisées, etc.)
- Le PLUI doit viser la réduction de la taille des parcelles constructible, induire la mitoyenneté et la solidarité environnementale du bâti, organiser la proximité des maisons pour éviter la promiscuité
- La CCCP souhaite réserver des secteurs disponibles à « l'expérimentation » par la réalisation d'un « éco-quartier ou de « éco-hameaux (en réhabilitation)
- Prévoir des lieux partagés pour favoriser le lien social et les loisirs sur place

L'habitat groupé est un ensemble de constructions denses offrant une diversité en termes de formes, de tailles et de statuts d'occupation pour offrir des logements adaptés aux besoins de tous

2.11. Tableaux et cartes de synthèse

2.11.1. Potentiel et besoins fonciers pour l'habitat à horizon 2030

Commune	Objectif de densité (log./ha)	Logements neufs à horizon 2030	Besoins pour l'habitat en ha	Restant à urbaniser dans les docs d'urba	Différence besoins / docs d'urba existants
Toucy	18	215	11,94		
Beauvoir	15	30	2,00	9,97	-7,97
Diges	15	100	6,67	15,37	-8,70
Egleny	15	40	2,67		2,67
Parly	15	100	6,67	3,86	2,81
Pourrain	15	115	7,67	14,57	-6,90
Dracy	12	10	0,83		0,83
Fontaines	12	25	2,08		2,08
Lalande	12	10	0,83		0,83
Leugny	12	20	1,67	6,52	-4,85
Moulins	12	20	1,67		1,67
Villiers	12	35	2,92	10,80	-7,88
CCT		**720**	**47,61**	**61,09**	**-25,42**

Pour rappel, les besoins en logements neufs à horizon 2030 ont été évalués au regard de :

- de la projection démographique choisie,
- de la répartition de l'offre de logements par commune,
- de l'évolution future de la structure des ménages,
- et des efforts de réhabilitation qui seront fournis.

Ensuite, pour chaque secteur (pôle central, Est du territoire, autres communes), un objectif de densité a été appliqué : il s'agit d'une densité **moyenne** de logements à l'hectare par commune, des déclinaisons seront matérialisées à travers les OAP notamment et se concrétiseront dans le zonage et le règlement (selon une logique de projets urbains, les densités seront par exemple plus élevées pour les terrains encrés à l'intérieur du tissu urbain existant).

A partir de l'évaluation des besoins en logements neufs et des objectifs de densité, il a été possible de calculer par commune les besoins en foncier pour l'habitat à horizon 2030.

Rappel méthodologique : les documents d'urbanisme existants ont été digitalisés sur un support SIG. La tâche urbaine actuelle ayant également été digitalisée sur SIG, cela a permis de dégager les terrains restant à urbaniser pour de l'habitat (uniquement) dans les documents d'urbanisme existants. Dès lors, par rapport aux besoins fonciers, nous avons été en mesure de définir les ajustements à apporter aux documents d'urbanisme existants, ainsi que les quantités de foncier à mobiliser sur les communes actuellement soumises au règlement national d'urbanisme (RNU).

	Objectif de densité (log./ha)	Logements neufs à horizon 2030	Besoins pour l'habitat en ha	Total foncier potentiel pour l'habitat en ha*	** Dont à l'intérieur du tissu urbain*	Différence besoins / foncier potentiel
Toucy	18	215	11,94	11,23	*1,15*	0,71
Beauvoir	15	30	2,00	3,15	*3,15*	-1,15
Diges	15	100	6,67	7,72	*2,88*	-1,05
Egleny	15	40	2,67	3,41	*1,24*	-0,74
Parly	15	100	6,67	3,86		2,81
Pourrain	15	115	7,67	9,22	*3,41*	-1,55
Dracy	12	10	0,83	0,99	*0,99*	-0,16
Fontaines	12	25	2,08	2,50	*1,69*	-0,42
Lalande	12	10	0,83	1,42	*0,25*	-0,59
Leugny	12	20	1,67	4,40	*4,40*	-2,73
Moulins	12	20	1,67	2,33	*1,37*	-0,66
Villiers	12	35	2,92	3,06	*0,00*	-0,14
CCT		**720**	**47,61**	**53,29**	***20,53***	**-5,68**

La colonne « *Total foncier potentiel pour l'habitat en ha* » correspond aux surfaces cumulées de terrains qui ont été repérés pour accueillir potentiellement de nouvelles habitations.

Comme l'atteste la dernière colonne du tableau, ce potentiel est bien souvent supérieur aux besoins identifiés, ce qui permettra d'affiner et d'entériner des choix d'aménagement lors du zonage.

Pour l'heure, en ce qui concerne la commune de Parly, l'intégralité des terrains restant à urbaniser pour l'habitat dans le PLU existant a été notée comme foncier potentiel.

NB : Les terrains repérés pour accueillir potentiellement de nouvelles habitations l'ont été en prenant en compte :

- les documents d'urbanisme existants,
- les enjeux paysagers (particulièrement les cônes de vue),
- la présence d'intérêts environnementaux ou de risques naturels,
- et les logiques territoriales (ex : accessibilité), urbaines (en permettant la proximité ou la création d'espaces publics) et patrimoniales.

2.11.2. Carte de synthèse à l'échelle intercommunale

