

Qu'est-ce que le PLUi ?

Le PLUi est un document de planification à l'échelle intercommunale, soit pour les 26 communes de la Communauté de Communes du Gatinais en Bourgogne. Il exprime un projet de territoire pour les 15 années à venir, en réfléchissant ensemble au développement intercommunal, à travers une vision politique, stratégique et territoriale. Le PLUi intègre de nombreux thèmes tels que les besoins en logements, l'aspect des constructions, la place de l'agriculture, la biodiversité, les déplacements quotidiens, le développement économique, les lieux de vie partagés, etc..



Pourquoi mettre en place un PLUi ?

- Le PLUi met en œuvre un projet intercommunal, co-construit entre élus et population pour les 15 prochaines années
- Il articule les politiques publiques d'aménagement, de transports, d'habitat mais aussi d'environnement, de climat ou d'activités économiques.
- Il s'agit d'un outil central pour relancer la construction, car il attribue les droits à construire à la parcelle.

Le PLUi possède beaucoup d'avantages que le PLU ne propose pas :

- Un projet collectif co-construit qui permet de renforcer la solidarité entre les communes du territoire.
- Une échelle adéquate pour répondre aux problématiques de l'aménagement de l'espace.
- Une interface entre les orientations du SCoT et les autorisations d'urbanisme individuelles.
- Une mutualisation de l'ingénierie et des moyens financiers pour des documents qualitatifs.



Le Gatinais en Bourgogne :

📍 **26 communes**

👤 **17 470 habitants**

📏 **351 km²**

📄 **4 393 emplois**



Comment le PLUi impacte ma vie au quotidien ?

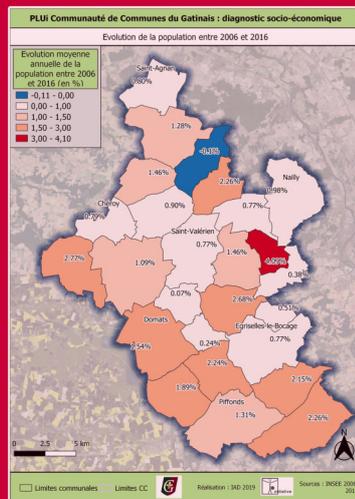
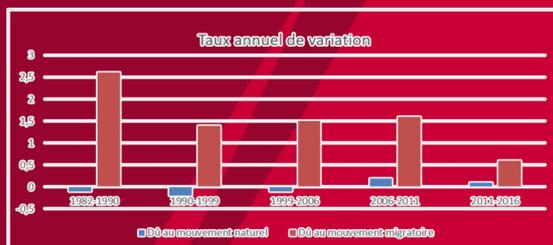
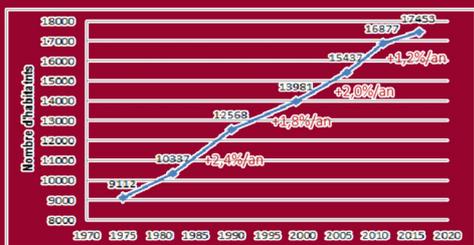
Le PLUi touche à de nombreuses questions de notre vie quotidienne que l'on soit habitant, actif, chef d'entreprise ou encore agriculteur. Où vais-je pouvoir construire ? Où vont pouvoir s'installer les services et les activités économiques ? Comment vais-je pouvoir me déplacer ? Quels seront les espaces naturels et agricoles préservés ? Tant que le PLUi n'est pas approuvé (approbation prévue en 2023), le document d'urbanisme en vigueur de votre commune (carte communale, PLU) ou les règles nationales d'urbanisme continuent de s'appliquer.

**Démographie
Chiffres clés**

- 17 453** Nombre d'habitants en 2016
- 2,47** Taille moyenne des ménages en 2016
- 2016** Nombre d'habitants sur l'ensemble de l'espace communautaire entre 2006 et 2016
- 72 %** Part des ménages correspondant à des familles
- + 1,24 %** Taux de croissance annuel moyen entre 2006 et 2016
- 1,03** Indice de jeunesse en 2016

Une dynamique démographique continue depuis le début des années 1970 :

Le territoire du Gâtinais en Bourgogne connaît une dynamique démographique nettement supérieure à la moyenne de l'Yonne, mais qui marque un peu le pas depuis le début des années 2010 (+ 1,2 % par an entre 2006 et 2016 contre +0,3 % par an entre 2011 et 2016).



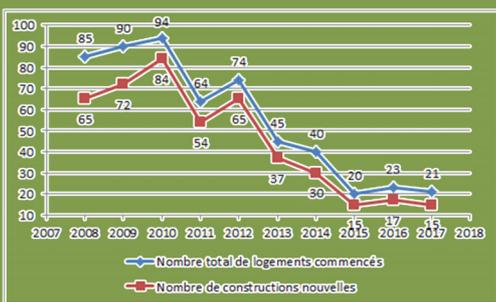
Une dynamique qui concerne l'ensemble du territoire, mais avec une forte variabilité communale (les taux de croissance sont plus importants au sud et à l'ouest du territoire). Cette dynamique positive est principalement portée par le mouvement migratoire.

**Habitat
Chiffres clés**

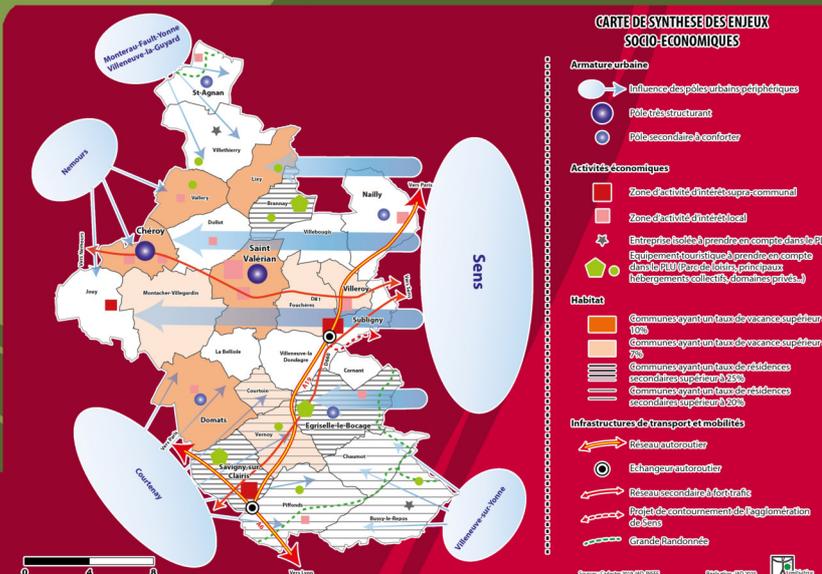
- 9 498** Nombre de logements en 2016
- 18 %** Part des résidences secondaires dans le parc de logements
- 941** Nombre de logements supplémentaires sur l'ensemble de l'espace communautaire entre 2006 et 2016
- 7,7%** Taux de vacance en 2016
- +1,05 %** Taux de croissance annuel moyen entre 2006 et 2016
- 94,1%** Part des maisons individuelles dans le parc de logements du territoire

On retiendra la **forte chute des logements enregistrée sur la période quinquennale la plus récente par rapport à la précédente** : les mises en chantier 2013-2017 représentent 37% de celles de la période 2008-2012.

La diminution de la création de logements neufs du Gâtinais en Bourgogne s'effectue deux temps :
- première rupture en 2013 : 70 à 90 logements / an avant cette date ; 45 logements / an en 2013 et 2014 ;
- seconde rupture en 2015 : une vingtaine de logements / an à partir de cette date.



Au vu du caractère très rural du territoire, le **parc total de logements est composé à 94% de maisons individuelles**. Le parc de logements collectifs ne joue qu'un rôle secondaire dans les marchés de l'habitat.



SYNTHESE

Chiffres clés

7 976 Nombre d'actifs en 2016

835 Nombre d'entreprises sur le territoire en 2018

7 058 Nombre d'actifs ayant un emploi en 2016

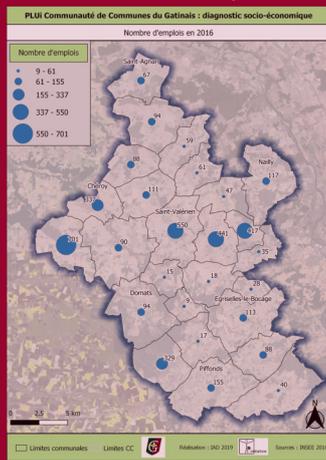
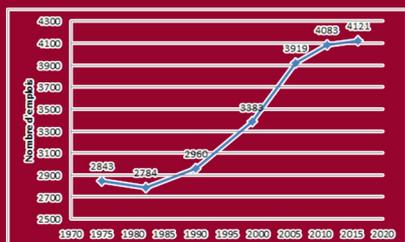
4 121 Nombre d'emplois sur le territoire

11,5 % Taux de chômage en 2016

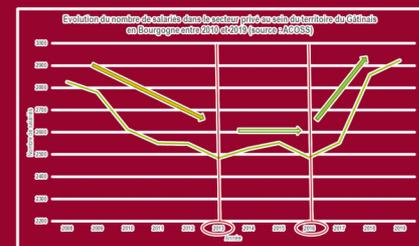
3 000 Nombre de m² construits en moyenne chaque année entre 2008 et 2017

Une croissance remarquable de l'emploi depuis 1980

En 2016, date du dernier recensement de population, le Gâtinais en Bourgogne comptait 4 120 emplois pour une population active de 7 820 personnes et une population active ayant un emploi de 7 058 personnes, soit un taux de concentration de l'emploi de 57,7%. A noter que ce taux sous-entend que théoriquement, un peu plus de 40% des actifs occupés résidant sur le territoire doivent travailler à l'extérieur de l'espace communautaire.



Une reprise très significative de l'emploi salarié privé depuis 2016



Cette reprise est générée sous l'impulsion du développement du Pôle logistique de Savigny / Clairis et vient compenser la période 2008-2013 nettement moins dynamique.

Une augmentation du nombre d'emplois n'empêchant pas une augmentation du chômage

Période	1999-2006	2006-2011	2011-2016	2006-2016
CCGB				
Evolution du nombre de chômeurs (%/an)	-0,11%	5,30%	2,21%	3,24%
Yonne 89				
Evolution du nombre de chômeurs (%/an)	-1,66%	3,11%	2,16%	2,63%

En 2016, le taux de chômage, au sens du Recensement de Population, était de 11,5 % au sein de l'espace communautaire, contre 14,3 % en moyenne dans l'Yonne, soit près de 3 points de plus. Cela représente environ 920 chômeurs résidant au sein du territoire.

Le taux de chômage 2016 est quasiment identique à celui de 1999 au sein de l'espace communautaire, alors que sur la même période, il a progressé de 2 points dans l'Yonne. A noter que sur cette période de référence le minimum a été observé en 2006 (9,6%).

Une quinzaine de zones d'activités économiques (ZAE) « réelles » réparties sur 13 communes pour une superficie totale d'environ 282 ha

Une cinquantaine d'hectares théoriquement disponibles dans les documents d'urbanisme actuels, concentrés à 75 % en continuité ou à proximité de la ZAE communautaire de l'Aire de Villeroy (A19). En complément de ces ZAE, environ 50 ha de réserves foncières inscrites dans les documents d'urbanisme actuels, à 90% dans des communes dotées de POS qui sont caducs depuis le 01/01/2021.

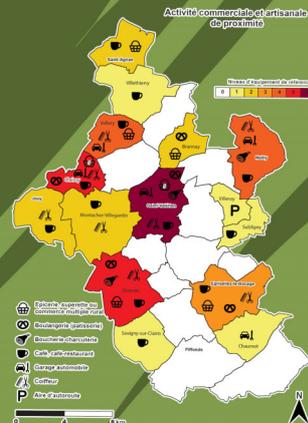


COMMERCE : Une offre de proximité reposant sur 4 à 6 communes

En l'absence de ville au sein du territoire, une fonction commerciale qui se limite à une offre de proximité reposant sur 4 à 6 communes :

- St Valérien & Chéroy les 2 pôles structurants; Domats et Nailly,
- Egriselles le Bocagé et Vallery.

A noter la difficulté du commerce à se maintenir dans les plus petites communes.



TOURISME : Une vocation touristique qui repose en majeure partie sur le parc de résidences secondaires

Une vocation touristique qui repose en grande partie sur :

- Un parc important de résidences secondaires, particulièrement dans les communes disposant d'un domaine privé : Savigny-sur-Clairis, Brannay, Egriselles-le-Bocagé.
- 3 sites majeur d'hébergement collectif liés à du patrimoine : Vallery, Brannay, Bussy-le-Repos.
- 3 parcs de loisirs : Piffonds, Villethierry, Vernoy.
- 4 types d'activités : activités équestres, golf, randonnée, évènements festifs / sites patrimoniaux.

URBANISME

Un territoire morcelé à l'urbanisme diffus

Un territoire morcelé, sans réelle organisation spatiale excepté **une ligne structurante Cheroy - St-Valérien – Sens**.

Des hameaux souvent étendus à partir d'une ferme isolée, avec **des développements récents démesurés vis-à-vis du bourg-centre**.

Des centres anciens structurés autour d'un axe principal de communication, disposant de nombreuses ramifications pour relier les différents hameaux.

Des trames bâties relativement lâches, aérées, offrant un potentiel foncier important.

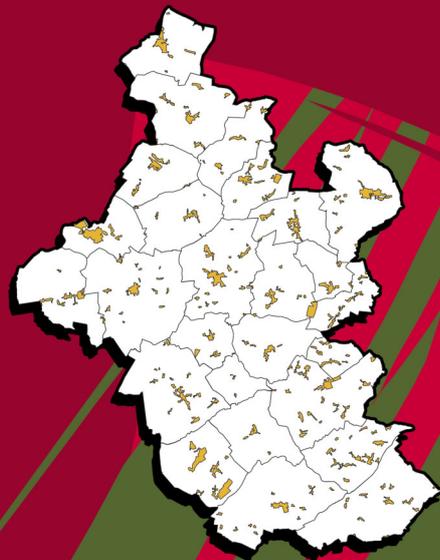
Des espaces publics de qualités inégales

- Des espaces publics de qualités inégales au sein des communes, **valorisant des éléments ponctuels, délaissant des zones purement résidentielles.**
- **Des entrées de villes et de territoire pas toujours valorisantes**, manquant d'aménagements paysagers invitant à la découverte.
- **De nombreux éléments de patrimoine disséminés dans les bourgs et les hameaux**, dont deux catégories se distinguent : les éléments liés à l'eau, et les ensembles architecturaux remarquables.
- **Des éléments d'architecture traditionnelle locale à préserver.**
- **Des points de vigilance architecturaux et urbanistiques à prendre en compte dans les développements futurs** (couleurs, formes urbaines exogènes, matériaux non adaptés, ou pastiches d'architecture traditionnelle).
- **Des programmes récents plutôt qualitatifs**, reprenant les codes de l'architecture traditionnelle, **d'autres plus génériques**, qui pourraient se retrouver n'importe où en France, voire en Europe.
- **Trois domaines privés aux caractéristiques spécifiques** à préserver dans le règlement du futur PLUi.
- **Peu d'espaces fédérateurs et mobilisables sur le territoire** mis à part Cheroy (place de la mairie, stationnements), St-Valérien (place de la Paix), Vallery (parc de la salle des fêtes) et Égriselles-le-Bocage (devant le cimetière)

La consommation foncière future est limitée par la consommation foncière des 10 dernières années.

En ayant consommé **117 ha au cours des 10 dernières années**, la consommation foncière du nouveau PLU est **limitée à 82 ha pour les 14 prochaines années selon le SCOT.**

A noter que cette consommation foncière ne concerne que **les nouveaux projets (habitat, économique, public...)** prenant place en dehors des enveloppes urbaines actuelles des villages (selon le SCOT).



PAYSAGE

Entités paysagères :

- **Un paysage partagé entre deux unités paysagères** : les plateaux de l'Ouest et les champagnes crayeuses.
- Les plateaux de l'Ouest sont dominés par **les grandes cultures, au relief minimaliste, avec quelques haies subsistant dans le finage agricole**, et des mares à proximité des fermes et hameaux isolés.
- La Champagne crayeuse définie par le peigne de l'Yonne occupe la partie Est du territoire avec une prédominance des **grandes cultures sur un relief marqué par de grandes ondulations**. Des boisements modestes occupent les parties hautes du territoire.
- L'emploi de la brique en façade constitue un marqueur fort du territoire.



- Un paysage principalement agricole, au relief peu marqué.
- De grandes étendues mono-agricoles sans éléments bocagers ou verticaux pour briser la linéarité.
- Peu de cours d'eau et de ruisseaux soulignés des ripisylves.
- Peu de vergers ou de petits boisements aérés autour des villages.
- Des éléments bâtis verticaux rythmant les vues (châteaux d'eau, silos, lignes électriques...).
- Des entrées du territoire marquées par des sites commerciaux/industriels/logistiques.

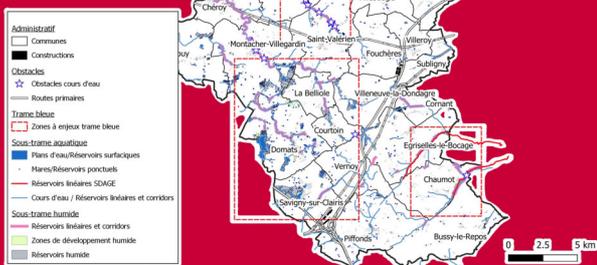


Trame verte et bleue : définitions

- **Réservoirs de biodiversité** : zones vitales où les espèces peuvent compléter leur cycle de reproduction.
- **Corridors écologiques** : voies de déplacement de la faune et de la flore, qui relient les différents réservoirs.
- **Zones de développement** : habitats jouant un rôle similaire aux réservoirs, mais ne permettant pas aux espèces d'accomplir leur cycle dans leur intégralité.
- **Zones de transition** : espaces ouverts préférentiellement empruntés par la faune terrestre pour leurs déplacements.
- **Zones relais** : milieux de faible taille permettant à la faune de s'abriter, se nourrir ou se reposer.

Trame bleue

- Les cours d'eau, plans d'eau, mares sont des réservoirs de biodiversité.
- De nombreux obstacles recensés sur les cours d'eau au Nord du territoire.
- Le secteur de Domats est concerné par de nombreuses zones humides.



Trame verte

- Les réservoirs du territoire sont les boisements de grande superficie, qui restent peu nombreux.
- Les lisières forestières, les fourrés et l'ancienne voie ferrée sont des éléments importants pour la biodiversité des milieux semi-ouverts.
- Les autoroutes constituent des obstacles importants, mais des passages à faune sont recensés.



Faune/Flore et habitats

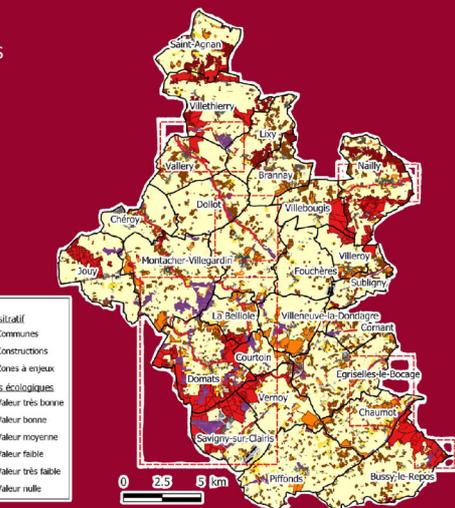
- 4 habitats d'intérêt communautaire sur le territoire (dont 3 humides).
- Un territoire marqué par les grands espaces agricoles de faible valeur écologique.
- Les habitats naturels forestiers, humides et aquatiques à très haute valeur écologique ponctuent le territoire.
- De nombreuses espèces protégées



Pygargue à queue blanche



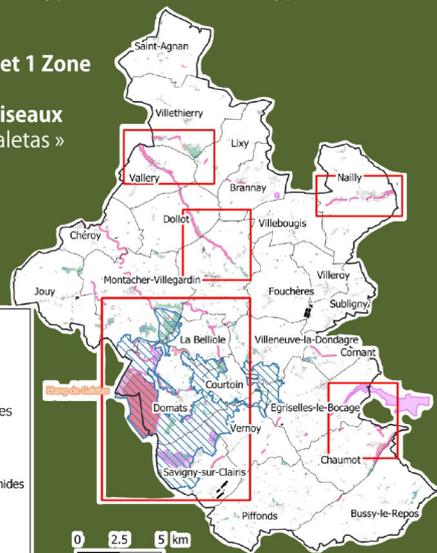
Gorgebleue à miroir



Leucorrhine à gros thorax

Patrimoine naturel

- Des milieux humides principalement le long des cours d'eau et autour de l'étang de Galetas (environ 1411 ha sur le territoire).
- 6 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et une ZNIEFF de type II.
- 1 site Natura 2000 et 1 Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux (ZICO) « Etang de Galetas »



Qu'est ce que le PADD ?

A partir des enjeux dégagés à l'issue du diagnostic, il s'agit de définir le projet de développement pour le territoire. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose de manière claire et précise les orientations et le devenir souhaité du territoire par la collectivité pour les 15 années à venir. Il traduit les grandes orientations à partir desquelles seront définies le zonage et les règles d'urbanisme. Un seul PADD, commun et partagé est élaboré pour les 26 communes du territoire.

Élaboration du PADD avec les élus du territoire

Clé de voûte du PLUi, le PADD exprime le projet stratégique des élus pour le territoire. Par conséquent le PADD est co-construit avec l'ensemble des élus du territoire, il est débattu au sein des Conseil Municipaux puis en Conseil Communautaire.

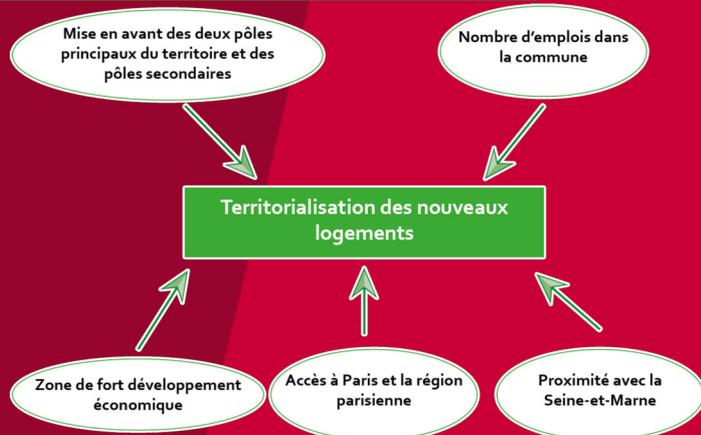
Orientation 1 : Garantir une offre de logement adaptée aux besoins de tous et aux évolutions démographique

Cette première orientation doit aboutir à :

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

Cette orientation est déclinée en 2 objectifs :

- **Objectif 1 : produire un nombre de logements suffisant afin de respecter un objectif démographique ambitieux mais réaliste.** Il s'agit de créer 1 447 logements durant les 14 prochaines années dont 835 logement neufs.
- **Objectif 2 : favoriser un développement résidentiel permettant de « vivre et travailler au pays ».** Ce deuxième objectif répartit les nouveaux logements à construire entre les différentes communes du territoire.



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

L'objectif consiste à renforcer l'attractivité économique du territoire en confortant le développement industriel, commercial, agricole, artisanal ainsi que l'activité touristique.

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- **Objectif 3 : assurer la diversité des fonctions urbaines en respectant les équilibres fonctionnels par la création des zones mono-spécifiques :** 77 ha sont dédiés au développement économique du territoire pendant les 15 ans à venir.
- **Objectif 4 : assurer le développement des activités commerciales et des activités économiques compatibles avec l'habitat dans les bourgs et villages :** La zone d'activité de Chéroy est pérennisée et les activités commerciales et artisanales compatibles avec l'habitat sont autorisées au sein des villages.
- **Objectif 5 : pérenniser et préserver l'activité agricole, marqueur identitaire fort du territoire ainsi que l'activité sylvicole :** Il sera tenu compte des éléments suivants :
 - Périmètre de réciprocité.
 - Accès aux îlots agricoles.
 - Autorisation des aménagement et extensions de bâtiments agricoles sous réserve de limiter les impacts sur les tiers non agricole.
 - Autorisation des changements de destination pour certains bâtiments agricoles.
 - Autorisation systématique des activités annexes apportant un revenu complémentaire à l'activité agricole dans les bâtiments existants.

- **Objectif 6 : maintenir l'attractivité touristique du territoire.**
 - Classement spécifique pour les activités touristiques existantes et pour les projets en cours
 - Classement spécifique pour les activités équestres
 - Développement d'une voie verte (entouré de services en lien direct avec l'itinéraire) reliée directement aux cheminements doux déjà existants
 - Améliorer l'hébergement pour les professionnels (hôtel à Piffonds, Subigny ou Fouchères)
 - Préservation des paysages remarquables et du patrimoine architectural



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

Cette orientation est déclinée en 4 objectifs :

- Objectif 7 : contribuer à la lutte contre le changement climatique et à la préservation des ressources naturelles.

- Privilégier les zones d'extension urbaines pouvant être reliées par des cheminements doux aux lieux de vie du village.
- Stopper tout développement urbain extensif dans les hameaux conformément aux documents supra-communaux.
- Autoriser des équipements de production d'énergie à partir de ressources renouvelables.
- Préserver les ressources naturelles par un zonage et un règlement adapté.

- Objectif 8 : préserver les ensembles paysagers et urbains remarquables et assurer un développement urbain qualitatif respectueux du paysage.

- Protéger des éléments du paysage (calvaire, murs anciens...) par des dispositifs adaptés.
- Privilégier l'urbanisation dans les enveloppes urbaines et dents creuses existantes.
- Proposer des mesures d'intégration paysagère pour les zones d'extensions urbaines.
- Protéger et renforcer les coupures vertes par un classement adapté.
- Élaborer des règles architecturales visant à la préservation des centres anciens.
- Proposer un accompagnement paysager des nouvelles ZAE.



PADD : UN PAYSAGE A PROTEGER ET METTRE EN VALEUR

- Entités paysagères**
- La Vallée de l'Yonne de Pont
 - Le plateau ondulais du Gâtinais
 - Le plateau tabulaire du Gâtinais
 - Le péage des petites vallées de la rive gauche de l'Yonne
 - L'agglomération de Sens
- Éléments remarquables**
- Cônes de vues (Scot)
 - Éléments positifs et cônes de vues remarquables
 - Boisement d'intérêt
 - Entrées du territoire
- Infrastructures de transport et mobilités**
- Réseau autoroutier
 - Echangeur autoroutier
 - Réseau secondaire à fort trafic
 - Projet de contournement de l'agglomération de Sens

Orientation 4 : préserver et valoriser la biodiversité

Cette orientation est déclinée en 3 objectifs :

- Objectif 11 : préserver les espaces sensibles à l'origine de la biodiversité

- Classement en zone naturelle et forestière des secteurs de valeurs écologiques fortes.
- Préservation des zones humides.

- Objectif 12 : intégrer la trame verte et bleue au projet global de territoire

- Maintien en l'état et préservation des réservoirs biologiques et des zones relais.
- Maintien de la fonctionnalité des corridors écologiques par un classement spécifique.

- Objectif 13 : développer la nature dans les zones bâties

- Protéger les structures végétales dans les zones bâties par un classement spécifique.
- Végétaliser systématiquement les cheminements doux et les nouvelles voiries à créer.
- Définir un coefficient minimal d'espaces verts à maintenir ou à créer dans les zones urbaines ou à urbaniser.



PADD : DES ZONES NATURELLES A PROTEGER

- Corridors (zones humides, forêt) / réservoirs (mares, zones humides) et terrains à forte valeurs écologiques
- Trame verte**
 - Trame verte à préserver (Scot)
 - Trame verte à restaurer (Scot)
 - Corridor trame verte
- Trame bleue**
 - Réservoirs aquatiques à préserver ou à remettre en état