

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

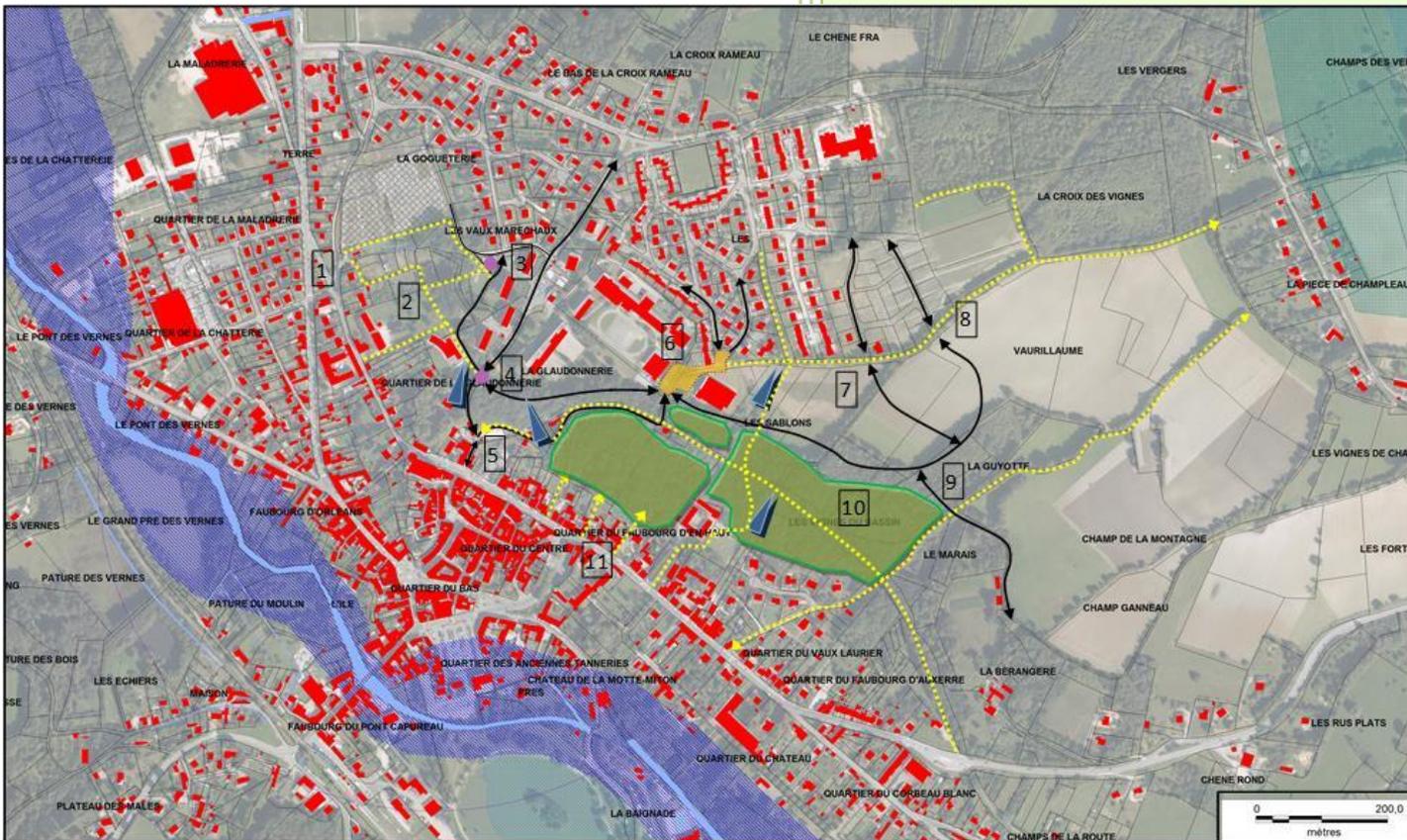
IMAGES EN HERBE
Bureau d'études d'aménagement
d'urbanisme et de paysage
264, faubourg Saint-Vincent
45000 ORLEANS
Tél : 02.38.83.14.24
Fax : 02.38.84.21.78
e-mail : images.en.herbe@libertysurf.fr

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

Orientations
d'Aménagement et de
Programmation
(OAP)

OAP

Volet Aménagement



Version du 21 octobre 2014

SOMMAIRE

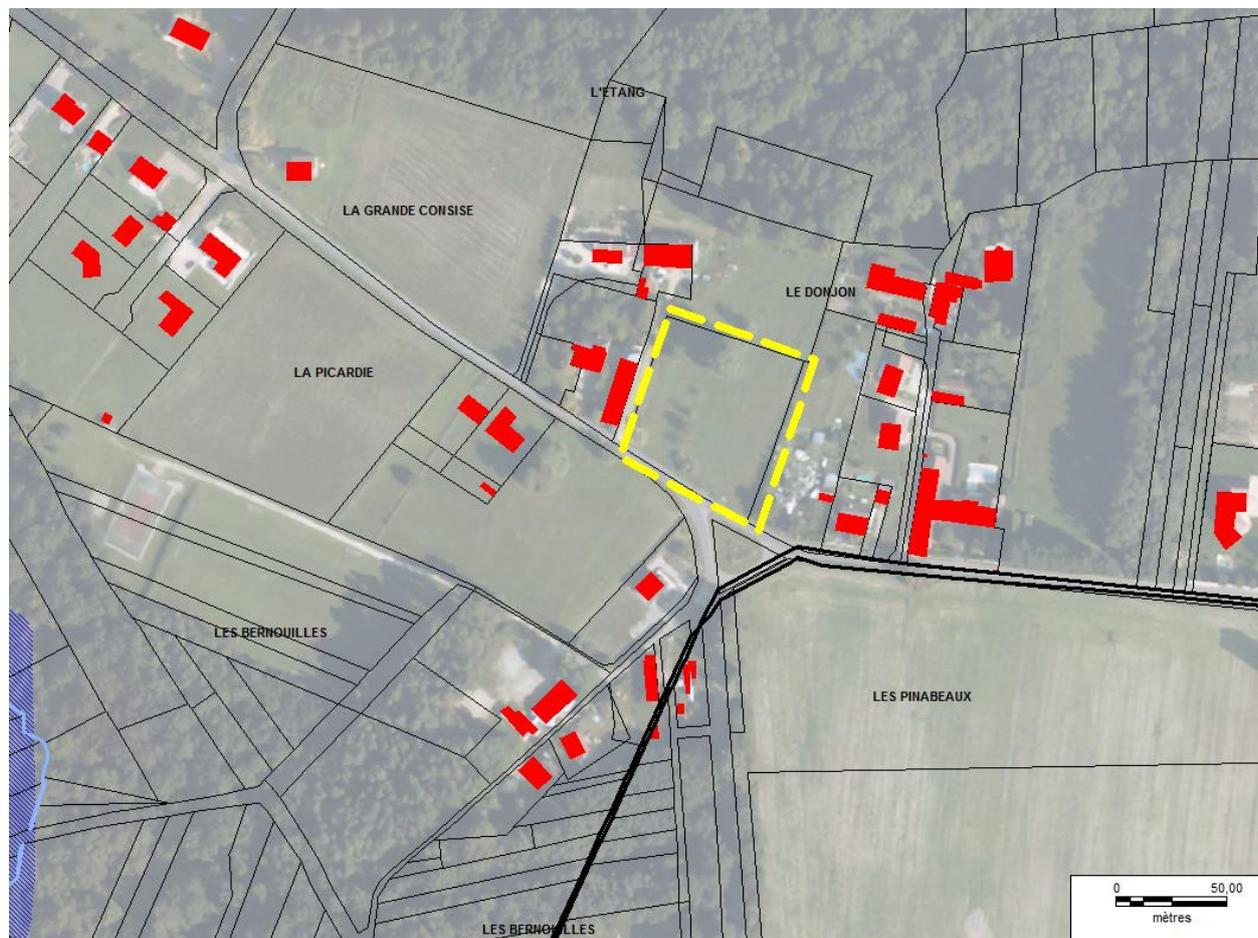
1 OAP DE BEAUVOIR	5
1.1 SECTEUR LE DONJON	6
1.2 SECTEUR L'EPINOIS	10
1.3 SECTEUR LA PELLE DE LA CITE - SECTEUR « PRES DES MICHAUX »	15
2 OAP DE DIGES.....	19
2.1 SECTEUR DU VILLAGE.....	20
2.2 SECTEUR DE LA GARENNE	24
3 OAP DE DRACY	28
3.1 SECTEUR LES MOINES	29
4 OAP D'EGLENY.....	32
4.1 SECTEUR LES LATTEUX	33
5 OAP DE FONTAINES.....	38
5.1 SECTEUR DU VILLAGE.....	39
5.2 SECTEUR LES CHAMPS DE FONTAINES	44
6 OAP DE LALANDE.....	48
6.1 SECTEUR LES MIGNONS	49
7 OAP DE LEUGNY	53
7.1 SECTEUR LE GIBON.....	54
7.2 SECTEUR MOULIN CALICOT	58
8 OAP DE MOULINS-SUR-OUANNE	62
8.1 SECTEUR DESSOUS LES GERBEAUX	63
9 OAP DE PARLY	67
9.1 SECTEUR LE BOURG	68
9.2 SECTEUR LE QUARTIER.....	72
10 OAP DE POURRAIN	76
10.1 SECTEUR DU PRE PION	77
10.2 SECTEUR DERRIERE LE VILLAGE.....	82
10.3 SECTEUR L'OUCHE AU BAILLY	88
11 OAP DE TOUCY	93
11.1 SECTEUR DU VILLAGE.....	94
11.2 SECTEUR VAURILLAUME	98
12 OAP DE VILLIERS-SAINT-BENOIT	103
12.1 SECTEUR DU HAMEAU DE LA DIVERNERIE	104

1

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Beauvoir

1.1 SECTEUR LE DONJON



Les enjeux

Le bourg : Il n'y a pas de bourg à proprement dit : l'habitat est composé de plusieurs petits bourgs, hameaux et écarts.

Toutes les dents creuses identifiées sur la commune de Beauvoir se localisent en dehors du bourg. En même temps, compte tenu de la configuration urbaine de la commune, tous les sites complètent les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Les élus de la commune ont relevé des enjeux importants sur ce site, ce qui se traduit dans le PLUI par une OAP visant à mieux tirer parti du potentiel de densification.

Le secteur à urbaniser se développe sur la RD4 qui traverse la commune, proche du carrefour du Moulin de Vaux dans la vallée du Tholon, sur la route d'Egleny à Auxerre.

Inséré entre des parcelles construites en abords de carrefour, la zone AU se situe à l'intérieur du périmètre de protection éloigné du captage AEP "Source de la Fauviture".

Entrée de "village" : Il offre depuis le haut de la parcelle des vues et panorama sur les paysages de la commune.

Des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Pour les espaces non urbanisés, la protection du milieu naturel, des entités agricoles, des espaces boisés majeurs, des abords de la rivière doit être maintenue.
- Favoriser un aménagement de qualité, en articulant la densification du hameau, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait de son implantation dans le paysage, de la présence d'un carrefour important à proximité, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- Le site est fortement marqué par la topographie au relief vallonné, très agréablement boisé, le point haut du carrefour ponctué par la croix de chemin, la présence de silos. Un patrimoine de bâti ancien et paysager à mettre en valeur : corps de ferme et bâtiments agricoles, ancien moulin de Vaux, le lavoir et ses abords, le Tholon....Par ailleurs, le secteur se distribue le long d'une route (D4), au carrefour avec la D22 route d'Auxerre, qui donne accès à la salle des fêtes et aux équipements sportifs. La suite de l'urbanisation s'effectue le long de la route d'Auxerre. Elle se développe sous forme de maisons individuelles, implantées sur de grandes parcelles, découpées le

long de la voie. Chaque maison à son entrée privée sur la route, ou sur une voie secondaire perpendiculaire à la route, comme c'est le cas au Donjon.

- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un talweg versant pentu et planté d'une haie en limite séparative, et de grands arbres à préserver.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface totale : 4 531 m² (cadastrée N°1 375)

3 lots minimum

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle entrée Est » de la commune.

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (D 22)

Accès par la D4 qui relie Eglény à Pourrain.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Cf : guide de recommandations d'architecture du Pays de Puisaye-Forterre.

Obligation de sortie sur une voie privée.

Le projet prévoit 3 parcelles au minimum. Parcelles libres de construction et/ou habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le hameau proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et agricole.

Le terrain, situé sur un talweg versant, d'une zone naturelle et agricole est adossé au hameau. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Un recul obligatoire des constructions s'imposé pour laisser un large champ visuel dégagé depuis la D4 au premier plan sur les vallons du Tholon.

Accompagner une **Entrée de village** : L'entrée de village Est constitue un enjeu fonctionnel vital (carrefour des routes) pour la sécurité des habitants et symbolique crucial pour l'image de Puisaye-Forterre que donne la commune (accès aux équipements, qualité des espaces publics, ...).

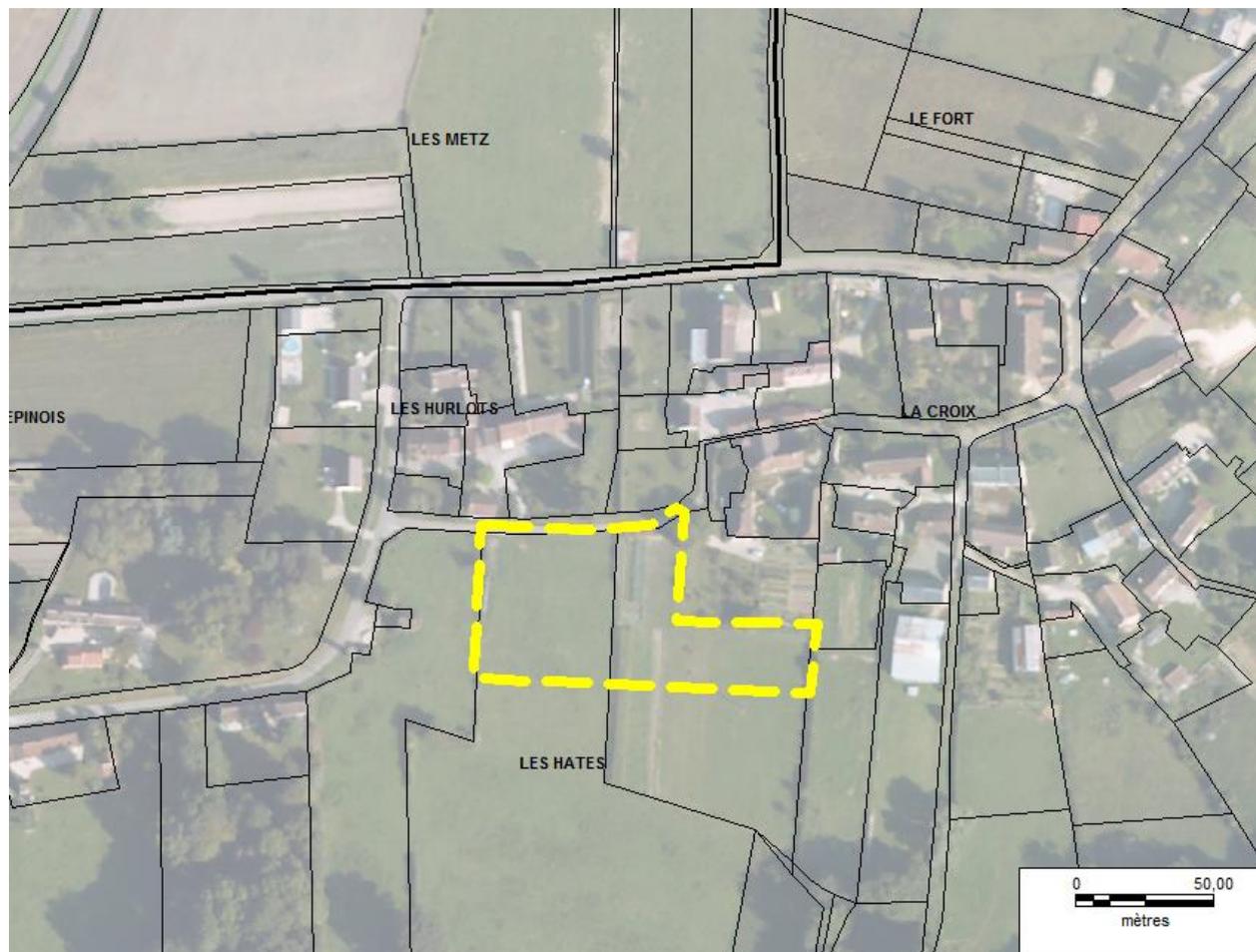
Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Beauvoir est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du site agricole au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, soit :

- Mettre en place **un plan d'ensemble** qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Des cheminements doux, aménagés à travers et en bordure du site seront prévus pour relier les chemins existants, les équipements publics du hameau.
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

1.2 SECTEUR L'EPINOIS



Les enjeux

Le bourg : Il n'y a pas de bourg à proprement dit : l'habitat est composé de plusieurs petits bourgs, hameaux et écarts.

Toutes les dents creuses identifiées sur la commune de Beauvoir se localisent en dehors du bourg. En même temps, compte tenu de la configuration urbaine de la commune, tous les sites complètent les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Les élus de la commune ont relevé des enjeux importants sur ce site, ce qui se traduit dans le PLUI par une OAP visant à mieux tirer parti du potentiel de densification.

Le secteur à urbaniser se développe sur une desserte interne en impasse qui traverse le hameau, proche des équipements mairie et école, du carrefour avec la RD 304 route d'Egleny à Parly.

Des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Pour les espaces non urbanisés, la protection du milieu naturel, des entités agricoles, des espaces boisés majeurs, des abords de la rivière doit être maintenue.
- Favoriser un aménagement de qualité, en articulant la densification du hameau, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement.

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait de sa situation dans le paysage, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par la topographie, par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur : l'ensemble des hameaux est composé principalement de bâtiments destinés à l'activité agricole, constitués d'anciens bâtiments, de corps de ferme réhabilités et de nombreuses constructions éparses sur des parcelles et le long des voies de circulation, réalisées ces dernières années.
- Construire avec les contraintes du site : Inséré entre des parcelles construites, la zone se situe en frange d'un espace ouvert vers le paysage du vallon du Tholon.
Entrée de "village" : elle constitue la limite sud du village, façades côté rue.
Elle offre depuis le haut de la parcelle des vues et panorama sur les paysages de la commune.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

Surface totale : 4 952 m²

2 parcelles privés : N° ZL31 ET ZL34

2 à 3 logements minimum

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain.

Déplacements :

Accès routier par la RD 304

Accès au nord par la RD 278 qui traverse la commune et relie L'Épinois au Moulin de Vau.

Mise en place de liaison douce vers le centre du hameau (impasse des ruelles),

Intégration urbaine

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Le projet prévoit 2 à 3 logements au minimum, parcelles libres de construction. Il viendra densifier le bourg proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et agricole. Le terrain, situé sur un versant, au sein d'une zone prairiale et agricole est attenant au village. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Accompagner une **Entrée de village** :

Une haie en bordure du site à préserver.

Une seule entrée du site sera envisagée, à travers un espace commun ceinturé par une clôture végétale constituée du prolongement de la haie qui le borde. De larges ouvertures visuelles (point de vue, jardins) et de « fenêtre » vers le vallon sont à préserver.

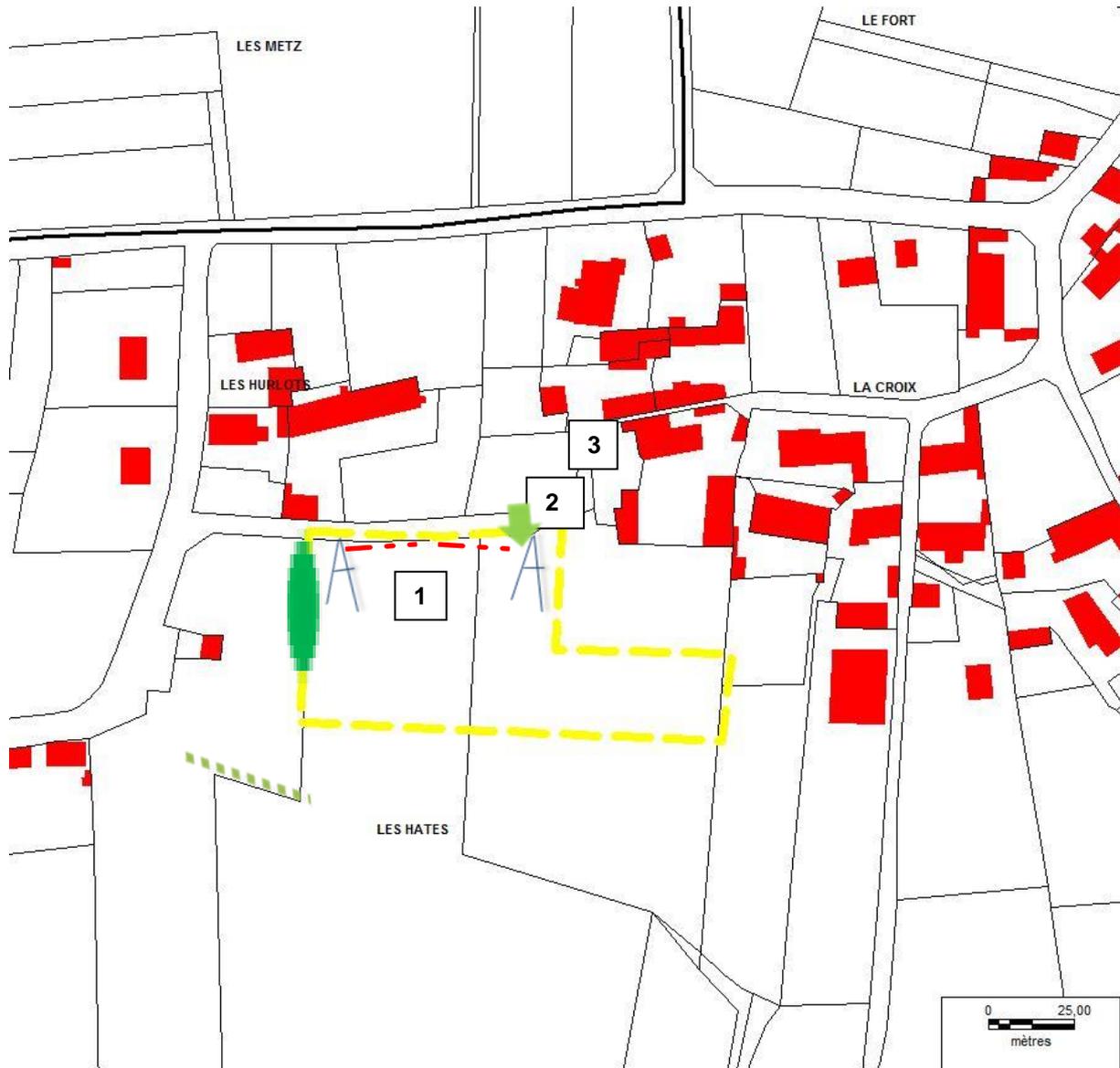
Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Beauvoir est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée (cf : guide de recommandation architecturale du Pays de Puisaye Forterre) :

- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune : végétale, elle s'intégrera au paysage.
- Aux couleurs locales à respecter : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constitueront une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur l'accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientation stratégique



Ordonnancement urbain

--- Traitement architectural particulier : mitoyenneté

Point de vue à préserver

Divers

Principe de possibilité d'accès groupé

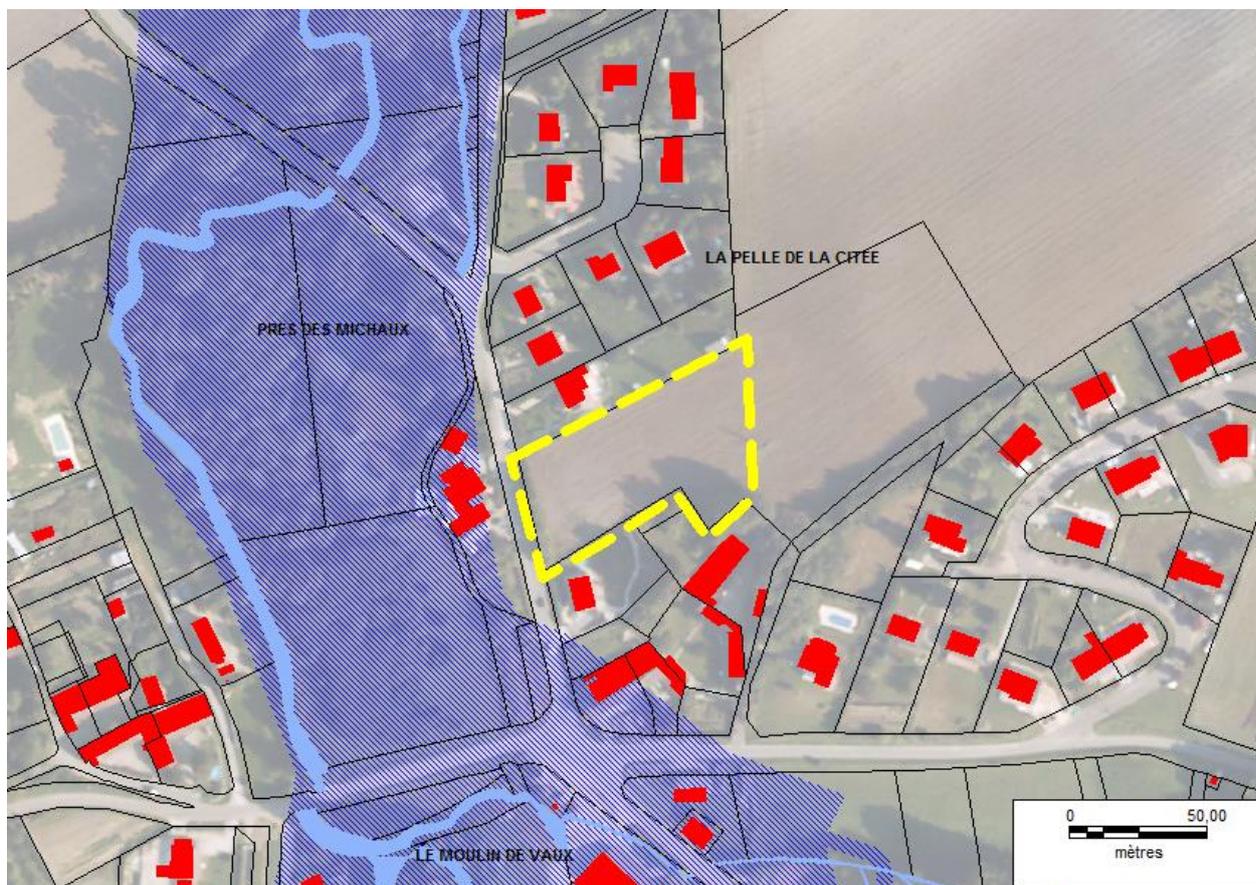
Espace tampon paysager (haie, frange boisée, jardins, noues...)

Haie à conserver

Principales préconisations

1. Continuité paysagère (volume bâti, clôture et végétation...) à rechercher
2. Fenêtre visuelle à préserver
3. Liaison piétonne vers le centre

1.3 SECTEUR LA PELLE DE LA CITE - SECTEUR « PRES DES MICHAUX »



Les enjeux

Le bourg : Il n'y a pas de bourg à proprement dit : l'habitat est composé de plusieurs petits bourgs, hameaux et écarts.

Toutes les dents creuses identifiées sur la commune de Beauvoir se localisent en dehors du bourg. En même temps, compte tenu de la configuration urbaine de la commune, tous les sites complètent les secteurs pouvant accueillir de nouvelles constructions.

Les élus de la commune ont relevé des enjeux importants sur ce site, ce qui se traduit dans le PLUI par une OAP visant à mieux tirer parti du potentiel de densification.

Le secteur à urbaniser se développe à proximité de la RD 278 qui traverse la commune, au carrefour du Moulin de Vau dans la vallée du Tholon, sur la route d'Egleny à Auxerre.

Il offre depuis le haut de la parcelle des vues et panorama sur la vallée et les paysages de la commune.

Des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Pour les espaces non urbanisés, la protection du milieu naturel, des entités agricoles, des espaces boisés majeurs, des abords de la rivière doit être maintenue.

- Favoriser un aménagement de qualité, en articulant la densification du hameau, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de son implantation dans le paysage, de la présence d'une voirie secondaire importante, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- Le site est fortement marqué par la topographie au relief vallonné et très agréablement boisé, par un patrimoine bâti ancien et paysager à mettre en valeur : Ancien moulin de Vau, le lavoir et ses abords, le Tholon....Par ailleurs, le secteur se distribue le long d'une voie d'accès, route, le long de laquelle se développe des constructions neuves implantées en milieu de parcelle, et donnant sur la voie, par le biais d'entrée privée. Elles possèdent de grands jardins privatifs, qui rendent la densité moindre.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un talweg versant dont la rive pentue est plantée d'une haie. Des écoulements naturels sont drainés par un fossé en pied de talus.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général



Surface /destination possible :

Surfaces : 3 806 m². 1 parcelle privée : ZH39

2 lots minimum à créer,

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle entrée Est » de la commune.

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Eglény (D 4)

Accès à l'ouest par la route du Fort, venant du hameau l'Epinoy sur la D 304.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Le projet prévoit la desserte d'au moins 2 parcelles libres de construction et/ou habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le hameau et assurera une cohérence, entre le tissu urbanisé des lotissements de La Pelle de la Citée, Les Sablons, de la Rue Vincent et l'environnement naturel et agricole.

Le terrain, situé sur un talweg versant, d'une zone agricole est situé dans le hameau. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Accompagner une **Entrée de la commune et les entrées du secteur** : L'entrée de village Est et les entrées du secteur sont un point de passage depuis la route D4 et la possible desserte du secteur par la rue Vincent. Elles constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants et symbolique crucial pour l'image que donne la commune.

Deux entrées du site devront être envisagées :

- l'une à travers la clôture végétale constituée de la haie à valoriser pour border le pied du talus le long de la D4, qui organisera les accès au bâti avec une voirie entrant dans un espace public de distribution intérieur partagé où la place de la voiture est clairement définie, les aires de stationnement sont naturellement délimitées et végétalisées. Prévoir une aire de retournement si impasse.
- l'autre depuis la rue Vincent en limite du lotissement « Les Sablons ».

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Beauvoir est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des

constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage ancien, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

2

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Diges

2.1 SECTEUR DU VILLAGE

Les enjeux

Ce secteur à urbaniser en priorité se développe en deux parties au sud-ouest du bourg, sur un versant qui offre une entrée au cœur du village et un talweg « échantillon » architectural et paysager de l'ensemble de la commune. Soucieuse de ne pas réaliser de lotissement traditionnel sur la commune (forme urbaine banalisée) mais au contraire de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte la carte communale limitée en possibilités de construction, la qualité du paysage reconnu (entrée sud du village), et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Stopper la poursuite du mitage urbain, en concentrant « l'urbanisation » à l'intérieur ou à proximité du tissu urbain existant et renforcer le centre-bourg en animation.
- Maintenir les espaces naturels diversifiés et linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche morphologique et typologique des logements qui pourraient être envisagés (taille et style de construction)
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance environnementale et de l'identité du territoire (ex : AEU de l'ADEME, Réhabilitation/reconstruction en Cœur de village, habitat groupé, Bimby, démarche HQE aménagement...).

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de l'enclavement des parcelles, des possibilités limitées de construction dans le bourg très structuré, de la topographie, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur : ancienne abbaye et église (classés MH), le bureau de poste, mairie/école, les haies et jardins de l'entrée sud, les gisements d'ocre qui font partie du patrimoine naturel et culturel,
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupera une parcelle agricole à l'entrée du bourg, sur la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver. Les argiles de l'Aptien : Ce sont principalement des argiles noires, exploitées en tuileries. Diges y est implantée, elle

est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité. Que ce soit d'un point de vue géologique, artisanal, architectural, ou culturel, les matériaux comme la pierre, la brique, et l'ocre tiennent une place importante dans l'identité du Toucycois. Il est important de conserver la mémoire de cette activité afin de ne pas étouffer le passé. Servitudes d'utilité publique : Ligne électrique moyenne tension (HTA) ; Plan d'alignement (26/05/1864).

- Composer un plan d'ensemble pour la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

Parcelles privées de 7 954 m² (0,79ha)

Mixité équipement/habitat/services, renforcement du cœur du bourg rural aux abords du « pôle d'équipements publics » (mairie, place de l'église, commerces, écoles, bibliothèque, bureau de poste, salles communales...).

Déplacements :

Accès routier par la RD 159, qui traverse la commune d'Ouest en Est (ancien chemin de Toucy), en direction de Moulins-sur-Ouanne, et par la route de Pourrain qui relie à Auxerre.

Desserte par l'ouest depuis le chemin d'accès au terrain multisport et par l'est avec les passages à créer depuis la place Marie Noel (mairie).

Mise en place de liaisons douces à créer au cœur du village,

Intégration urbaine : le réseau piéton devient le support d'une découverte particulière du site protégé MH.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Développement d'énergies locales alternatives : Une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettront de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

Le terrain, situé sur un versant sud, est attenant aux parcelles liées à l'entrée ouest et au cœur du bourg. L'organisation du bâti sera fortement appuyée sur la topographie et la proximité paysagère du bourg ancien. L'architecture se voudra contemporaine, présentant une unité des constructions avec le bourg ancien.

Le bâti s'organise à partir d'espaces intérieurs collectifs qui rappelle les typologies de maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme, où la place de la voiture est clairement définie et laisse place à des espaces partagés ; Les aires de stationnement sont naturellement délimités ; Le stationnement est réparti sur deux secteurs : en entrée de bourg qui valorise le point de vue sur l'entrée du village et en cœur d'îlot qui s'ouvre sur un verger ; Le regroupement des accès individuels et des garages, la diversité des espaces publics (venelles, placette, murets, pergola,...) à petite échelle seront finement dessinés.

Le projet d'urbanisation prévoit de (10 à 12 logements environ), en plusieurs tranches, ce qui est compatible avec les équipements existants (?). Ce projet viendra se greffer sur le bourg, proche des équipements publics. Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective en « habitat groupé » devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) et la réhabilitation du bâti existant dans le maillage du village ancien, soit :

- Mise en place d'un plan d'ensemble pour renforcer le bourg, bâti à réhabiliter et à construire, qui portera sur l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des bâtiments, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective, la préservation des murets, haies, arbres existants.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Traitement des limites : marquer clairement les limites de l'urbanisation, structure végétale /murets/passages publics.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des abords de voirie...).
- Sécurisation des accès, réflexion sur le stationnement, les circulations douces (circulations piétonnes), la signalétique, l'éclairage public, les espaces extérieurs,
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la commune, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques



Légende

Liaisons

- Liaison mixtes à créer
- Liaison piétonne à créer

Préservation

- Plantations remarquables à préserver
- Cône de vue à préserver

Equipements publics

- Aménagement des abords « Entrée du secteur »

Ordonnancement urbain

- Limite de constructibilité
- Traitement architectural particulier

Divers

- Recomposition fondrière
- Limite urbaine - traitement végétal de transition
- Principe de possibilité d'accès à l'îlot

Principales préconisations

1. Projet connexe d'aménagement d'une entrée de desserte du site
2. Bâti et espace jardin à réhabiliter
3. Espace constructible « habitat groupé »
4. Verger/jardin potager/jardin partagé à créer

2.2 SECTEUR DE LA GARENNE

Les enjeux

Ce secteur à urbaniser se développe proche du cœur du bourg, sur une ancienne parcelle agricole d'un versant orienté sud-est entouré d'une ceinture verte de végétation. Ce secteur offre un potentiel de développement urbain à intégrer au bourg. Soucieuse de ne pas réaliser de lotissement traditionnel sur la commune (forme urbaine banalisée) mais au contraire de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village ancien (protégé MH), des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Stopper la poursuite du mitage urbain, en concentrant « l'urbanisation » à proximité du tissu urbain existant.
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction), « habitat groupé », « démarche HQE aménagement », « Eco-hameau », « Bimby ».
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de la topographie, de son caractère naturel et agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur : ancienne abbaye et église (classés MH), les gisements d'ocre, les matériaux de son architecture qui font partie du patrimoine naturel et culturel.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver. Que ce soit d'un point de vue géologique, artisanal, architectural, ou culturel, l'ocre, la pierre blanche, le grès ferrugineux, la brique, le bois tiendront une place importante dans l'identité du territoire.
- La commune est concernée par le phénomène de retrait/gonflement des argiles. Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.
- Servitudes d'utilité publique : Ligne électrique moyenne tension (HTA)
- Composer un schéma d'organisation d'ensemble pour la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : pour limiter l'urbanisation linéaire le long

des axes de circulation, pour préserver la densité bâtie, pour envisager l'occupation future des espaces encore disponibles, pour donner les vues sur le paysage, il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

Parcelles privées de 40 600 m² (4ha06)

Mixité équipement/habitat/service, renforcement du cœur du bourg rural aux abords du « pôle d'équipements publics » (mairie, place de l'église avec commerces, écoles, bibliothèque, bureau de poste, salles de réunion communale...).

Déplacements :

Accès routier par la D 159 qui relie à Moulins-sur-Ouanne et Toucy ; par la route de Pourrain qui relie à Auxerre.

Desserte par l'ouest et par l'est depuis les voies à caractère rural venant du hameau Montcheneau par « les Jolivets ».

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces vers le centre du village - Le réseau piéton devient le support d'une découverte particulière des matériaux issus du territoire, de l'utilisation de l'ocre à l'usage de la brique, du bois... (murets, façades et enduits colorés).

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

Le terrain, situé sur un versant sud-est, d'une zone naturelle et agricole est adossé à un bois du village. L'organisation d'un « eco-hameau » sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes (ensemble des abords de l'Abbaye).

Créer une **Entrée de village et des entrées au secteur** : L'entrée de village au nord et les entrées du secteur à l'ouest sont le point de passage entre la route et la desserte du secteur. Elles constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants et symbolique crucial pour l'image que donne la commune. Image qui donnera ou non envie d'y entrer et l'ambiance de son centre qui donnera ou non l'envie d'y rester. La réflexion préalable menée

sur la localisation et l'échelle de ces entrées au vu des objectifs de préservation de l'image du bourg est transcrite dans l'orientation d'aménagement.

Deux entrées du site sont envisagées, à travers une ceinture végétale constituée de la haie qui le borde et de jardins, vergers, proposés qui organisent les accès au bâti dans un espace intérieur partagé où la place de la voiture est clairement définie : les aires de stationnement sont naturellement délimitées, le regroupement des accès individuels et des garages délimite une cour partagée, la diversité des espaces publics (venelles, jardins, murets, placette, pergola,...) à petite échelle seront finement dessinés.

Le projet d'eco-hameau prévoit de 50 à 60 logements environ, en plusieurs tranches, parcelles libres de construction et habitat groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de Diges est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

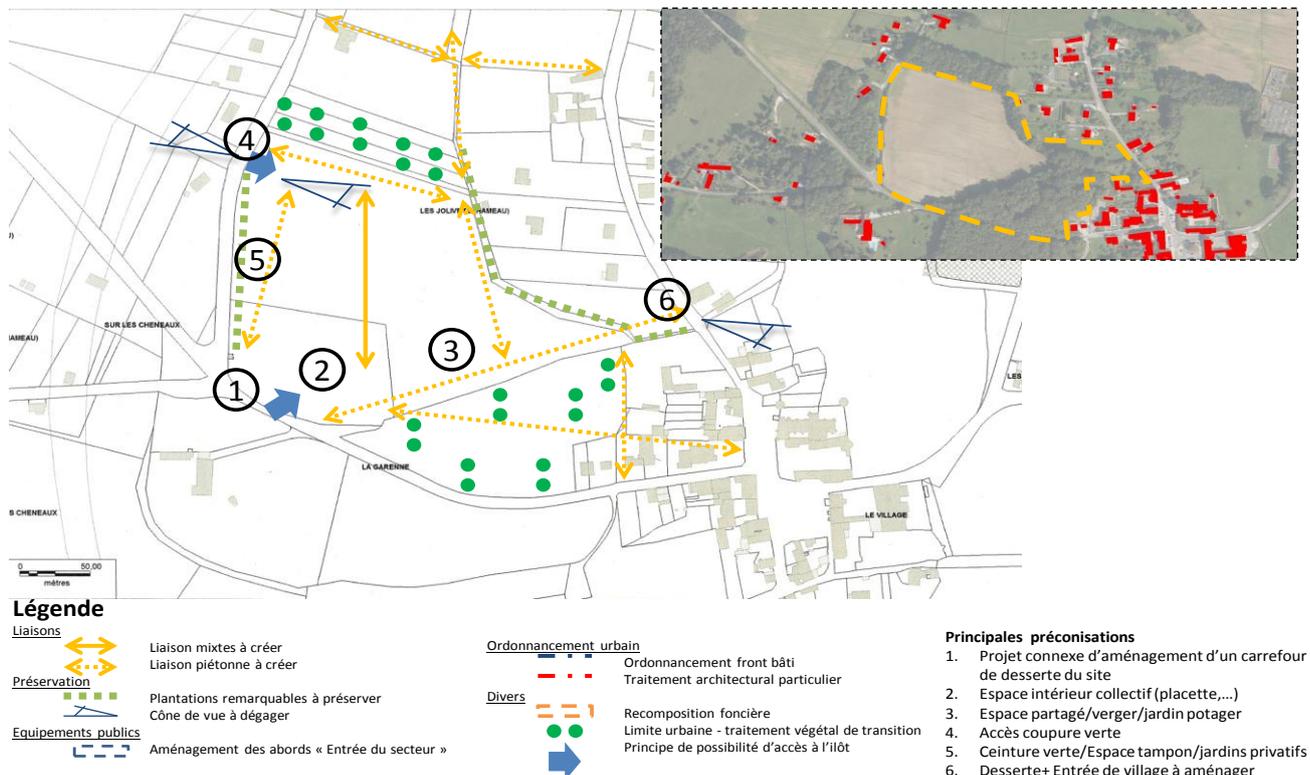
- A la modénature, élément de décor et d'animation de la façade
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux ouvertures et percements, avec une typologie très variée
- Aux façades : façades de maisons de bourg, de maisons fermières et les façades des fermes et bâtiments agricoles.
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet viendra se greffer à l'entrée Nord du centre-bourg, par un large accès piéton (parcelle / jardin en dent creuse) proche de la place de l'église, en limite avec l'environnement des constructions plus récentes. Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,

- Préserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur de la lisière de la structure végétale / ceinture verte / jardins / bois.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Projeter l'aménagement du carrefour (dangereux) avec la D159 qui constituera l'accès principal d'entrée au site, via un espace intérieur collectif (placette,...) à créer en tampon urbain entre les espaces agricoles et les nouvelles constructions. L'accès secondaire sur la voie rurale du hameau de Monchenot permettra de boucler la circulation à l'intérieur du hameau. Des cheminements doux, aménagés à travers et en lisière du bois (espace boisé protégé), seront prévus pour rejoindre la place de l'église et les équipements du centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermique et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques

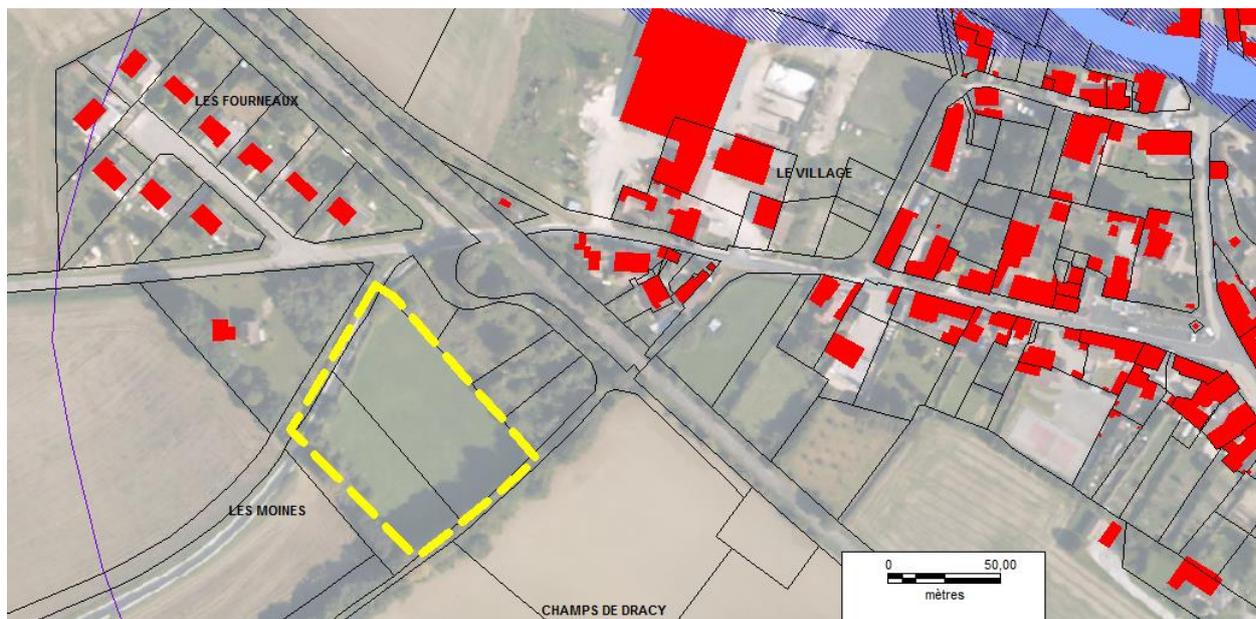


3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Dracy

3.1 SECTEUR LES MOINES



Les enjeux

Dracy est une commune qui ne demande qu'à se développer.

Le secteur à urbaniser se développe à proximité du bourg, et proche d'une extension contemporaine à l'entrée ouest du village, sur la RD 213 qui assure la liaison est-ouest du territoire.

Afin de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Favoriser un développement de qualité, en articulant la densification du centre bourg, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

- Parcelle agricole ourlée de boisements

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

2 parcelles communales de 0,63 ha (cadastrées A623-A624)

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du centre.

Déplacements :

Accès routier par le village sur la RD 950

Accès sur la RD 213

Liaison douce vers le centre du village - GR de Pays « Tour de Puisaye »,
Dans la vallée de l'Ouanne, la voie ferrée a été conservée pour une vocation touristique.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Le projet prévoit de 4 à 6 logements environ, « Eco hameau », parcelles libres de construction et habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le bourg proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement agricole.

Le terrain, parcelle agricole ourlée de boisement est attenant au village. L'organisation sera fortement appuyée sur cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Accompagner l'**Entrée de village** et préserver au maximum le cordon boisé : Elle constitue un enjeu fonctionnel pour la sécurité des habitants et symbolique pour l'image que donne la commune. Image qui donnera ou non envie d'y entrer et l'ambiance de son centre qui donnera ou non l'envie d'y rester.

Deux entrées du site sont envisagées, piétonne à travers une clôture végétale constituée de la haie qui le borde au sud sur l'itinéraire du GR de Pays et accès voiture par la RD 213.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Dracy est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- A la modénature, élément de décor et d'animation de la façade
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux ouvertures et percements, avec une typologie très variée
- Aux façades : façades de maisons de bourg, de maisons fermières.
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique,

tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres.

- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons) avec le maillage du village ancien, soit :

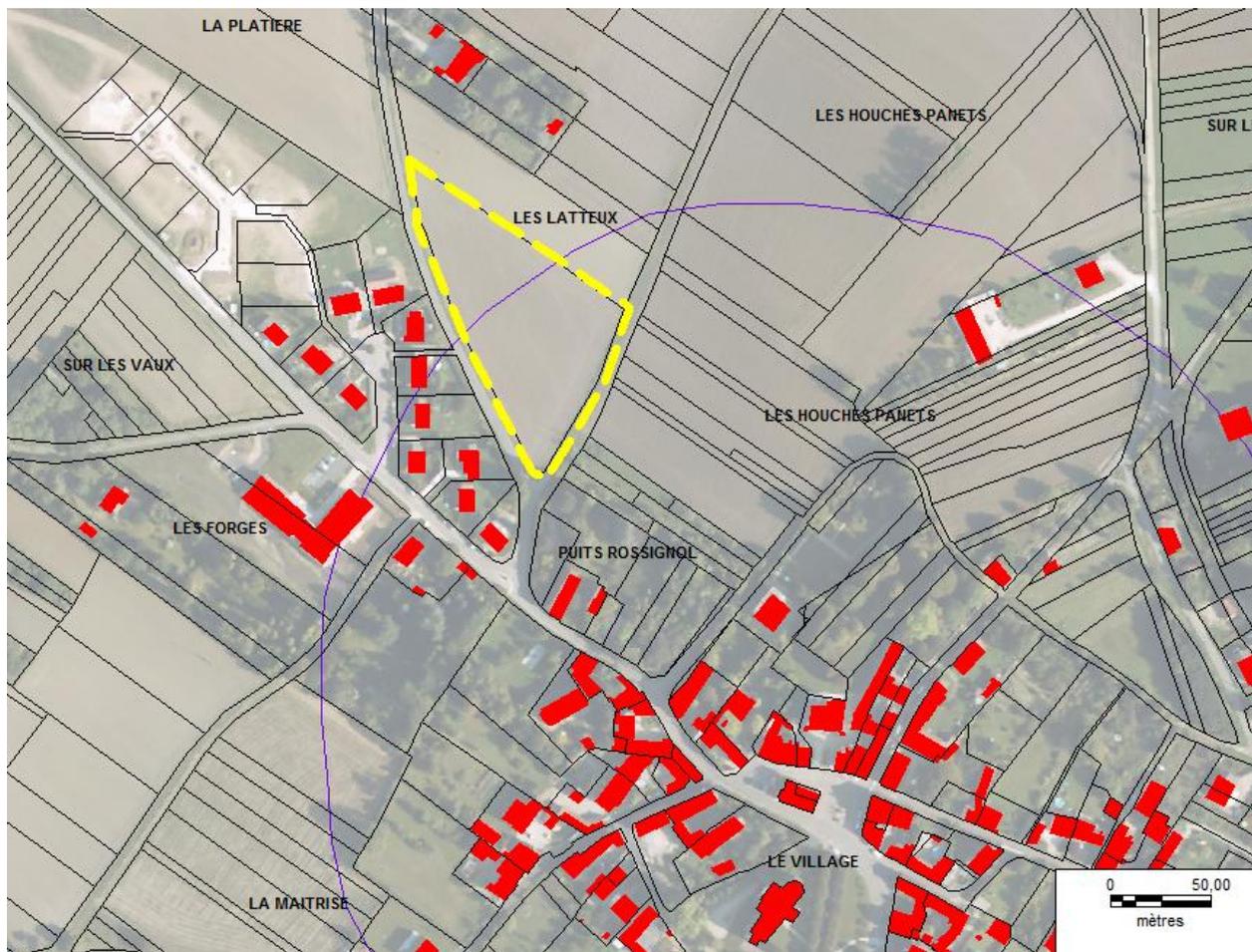
- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Des cheminements doux, aménagés à travers et en bordure du site seront prévus pour relier les équipements du centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant.).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

4

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP d'Egleny

4.1 SECTEUR LES LATTEUX



Les enjeux

L'architecture des maisons qui compose le village est typique des petits villages de la Puisaye. L'église néo-gothique, (bâtie sur une ancienne motte, qui fut fortifiée et entourée de fossés), avec le château constituent les éléments forts du village. Autour on trouve un tissu très dense de maisons accolées les unes aux autres. Le caractère rural traditionnel y est conservé. Il y a une forte cohérence urbaine. C'est une architecture du 19^{ème} et du 20^{ème} siècle qui s'affirme davantage avec l'usage de matériaux nobles et des techniques constructives correspondantes aux différents modes qui se sont succédés jusqu'à nos jours (pans de bois, pierres de taille, brique, petite tuile en terre cuite ou ardoise, etc.).

A l'ouest du bourg, concomitant à la maison de retraite, une zone pavillonnaire vient créer une nouvelle typologie de développement urbain moins spécifique au paysage de la commune (lotissement de maisons individuelles banalisé).

Afin de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le cœur du village ancien protégé MH, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Economie d'espace : Stopper la poursuite du mitage urbain, limiter l'urbanisation linéaire en groupant « l'urbanisation » à proximité du tissu urbain existant.
- Densification : Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche architecturale en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche

d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « individuel groupé », « démarche HQE aménagement ».

- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (cf : AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance environnementale et de l'identité du territoire.

Rappel des caractéristiques du site :

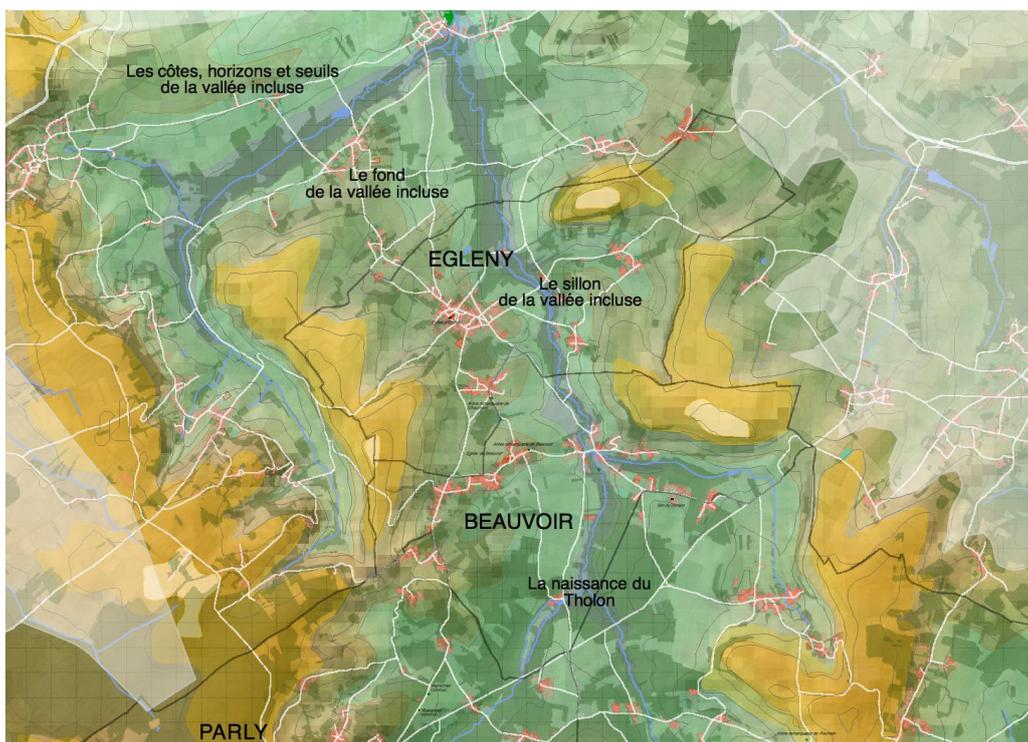


Ce secteur à urbaniser se développe à l'entrée nord du bourg, desservi par la route Départementale D4, le chemin rural des Lattes, près de la zone de lotissements existants, sur une parcelle agricole d'un versant orienté Est de la vallée du Tholon. Elle est mitoyenne d'une grande parcelle, propriété construite, constituant actuellement un îlot boisé isolé.

La commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par son patrimoine bâti ancien et paysager à mettre en valeur : le château (inscrit MH), le tertre engazonné de l'église (place St Etienne), la petite place dotée d'une belle fontaine XVIIIème dont l'architecture et le positionnement leur donnent un rôle de repère dans le bourg.
- Construire avec les contraintes du site : éviter l'urbanisation linéaire le long de la RD4 routière, le mitage, les constructions isolées, se distancer du chemin rural des Lattes.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions à prévoir : Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».

Présentation du projet général : prescriptions



Surface /destination possible :

Surface : 1,13 ha (parcelle ZB 103)

6 à 10 logements

Mixité habitat et service

Déplacements :

Accès routier par la D 4 qui relie à Pourrain, Toucy et Auxerre.

Accès par la D22 au sud-ouest et par la D 304 en venant de Parly au sud.

Intégration urbaine : greffe urbaine et paysagère.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

(Cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre).

Le terrain, situé sur un versant Est, donne sur une zone agricole ouverte de la vallée du Tholon, attenant à une propriété boisée desservie sur la RD4. L'organisation du bâti sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère. Pas de sortie directe des parcelles à construire sur la RD4.

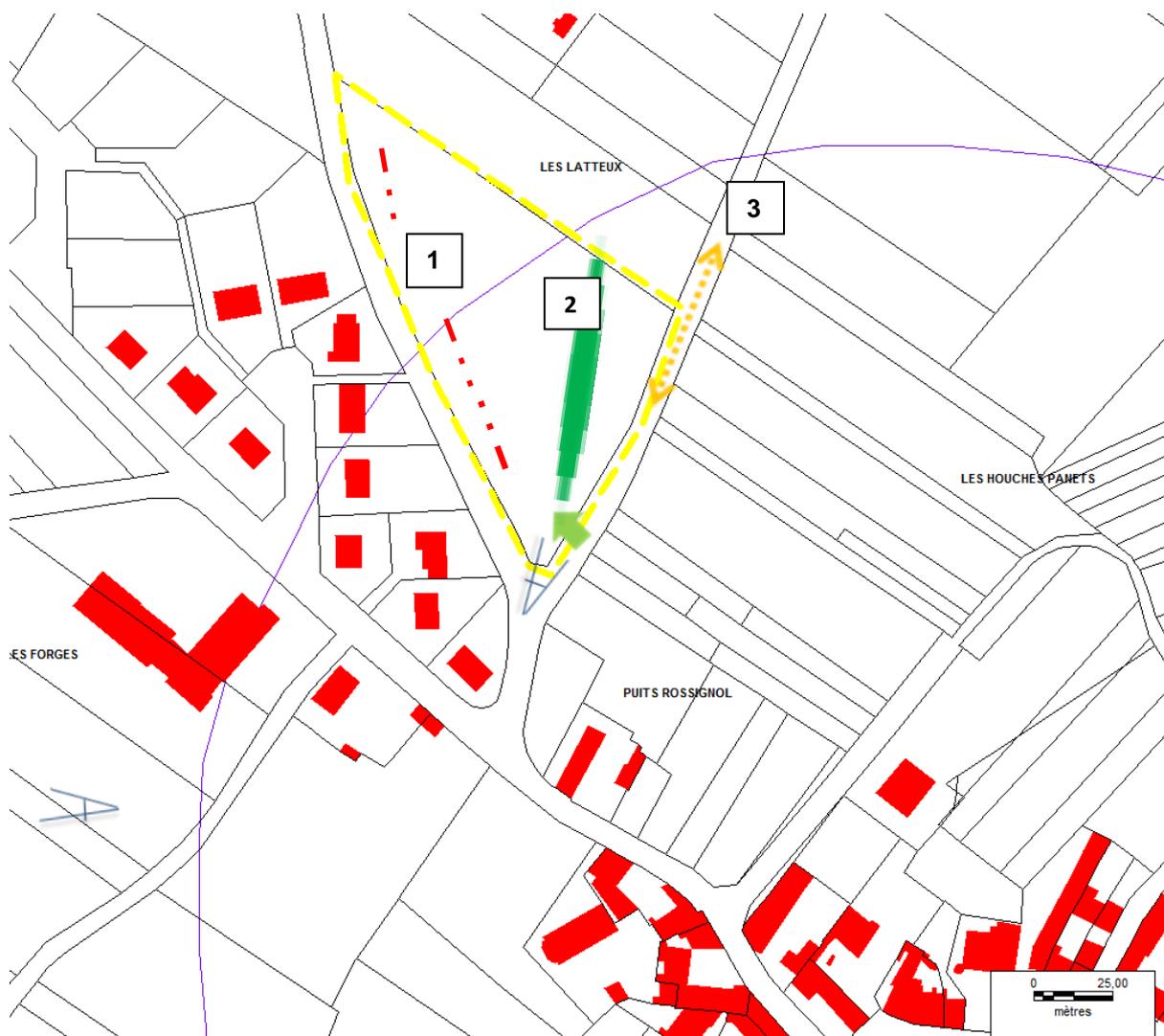
Un secteur urbain à part entière : le plan de composition d'ensemble s'organisera sur un cahier de prescriptions au mode d'appropriation souple incluant les thèmes de la planimétrie, orientation par rapport au paysage, relation aux limites naturelles, souci de l'horizon et vues depuis le site, des vues depuis l'entrée du bourg, et créer un espace public structurant l'entrée du site à l'entrée du bourg.

L'architecture se voudra contemporaine, présentant une harmonie des façades sur la D4 et une diversité architecturale. La volumétrie des maisons devra faire l'objet d'une réflexion architecturale d'ensemble.

Ce projet viendra se greffer sur le bourg. L'accès sera organisé à partir de l'embranchement situé à la croix de chemin existante (à conserver), par un espace d'accueil et de stationnement végétalisé et limité par une haie basse accompagnant le chemin rural (vues du fond du sillon naturel et agricole à préserver). Il assurera la transition avec les maisons regroupées à l'intérieur du site, l'environnement naturel et agricole. Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet devra prendre en considération les liaisons utiles (cheminements, accès des piétons et des véhicules) à créer avec le maillage du village ancien, soit :

- Mise en place d'un plan d'ensemble qui portera sur l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des bâtiments, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des abords de voirie...).
- Sécurisation de l'accès au site : stationnement visiteurs groupé, circulations piétonnes (circulations douces), la signalétique, les espaces extérieurs, l'accès agricole.
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientation stratégique



Ordonnancement urbain

--- Traitement architectural et paysager particulier : continuité bâtie et végétation



Point de vue ouverture visuelle sur le sillon la vallée à préserver



Liaison piétonne à créer

Divers



Principe de possibilité d'accès groupé



Espace tampon paysager (stationnement, haie, noues...)

Principales préconisations

1. Continuité visuelle des façades et accompagnement végétal à encourager
2. limite du secteur bâti (haie basse / ligne de « balcon » sur le sillon de la vallée) les maisons sont implantées à l'intérieur
3. Liaison piétonne - chemin rural à préserver

5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Fontaines

5.1 SECTEUR DU VILLAGE

Les enjeux

Près du point géodésique à 339 mètres, le village de Fontaines, dont le nom vient des nombreuses sources présentes sur la commune, constitue le point le plus haut de la Puisaye entre les vallées de l'Ouanne et du Loing.

Eviter l'entrée de village. Dans cette partie les limites du village font de ce secteur une entrée de village soumise à d'importants enjeux paysagers et patrimoniaux : **L'entrée nord** par la RD955 ouvre sur tout un paysage de prairies aux abords du château de Thabor, à valoriser.

Ce secteur offre un potentiel de développement urbain proche des équipements publics (école, salle d'animation, terrain de sport...), à greffer entre le lotissement et la place de la mairie.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, évite les nuisances de la circulation (poids lourds, bus) et permet d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Un développement plus harmonieux à inventer pour stopper la poursuite du mitage en prolongement du bourg.
- Encadrer les nouvelles constructions : favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction), « habitat groupé », « démarche HQE aménagement ».
- Entre nature à voir et nature à vivre, favoriser une approche environnementale d'aménagement et de construction (ex : AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de la topographie, de son caractère naturel et agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- a) La commune est marquée par son patrimoine bâti et paysager : le domaine du château de Thabor à mettre en valeur, l'ensemble place-mairie-école, l'église Saint-Laurent.
- b) Construire avec les contraintes du site : Le secteur à urbaniser se développe au sein du bâti existant, sur d'anciennes parcelles agricoles d'un versant orienté nord-ouest bordé de haies, et d'un mur sur rue qui en limite partiellement l'ensemble à la vue côté sud, à préserver.

Il occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver : maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager).

Les nouvelles constructions devront respecter le caractère du village en tirant inspiration des caractéristiques architecturales, de l'organisation sur rue et de l'accolement des volumes du village. Que ce soit d'un point de vue architectural, géologique, artisanal, ou culturel, l'ocre, la pierre blanche, le grès ferrugineux, la brique, le bois tiendront une place importante dans l'identité du site.

Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.

- c) Composer un schéma d'organisation d'ensemble pour la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : pour limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation (notamment RD955), pour préserver la densité bâtie dans le centre du village, pour envisager l'occupation future des espaces encore disponibles, il est important de réfléchir à plusieurs solutions de recomposition ou de densification qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières. »

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

1 Parcelle privée, totalisant 12 020 m² (1,2 ha) :

Section/Parcelle	Surface
D 004	12 020 m ²

Mixité habitat/service, renforcement du cœur du bourg rural aux abords du « pôle d'équipements ».

9 à 12 logements individuels groupés avec parcelles libres incluses.

Déplacements :

Accès routier par le lotissement existant sur la D 955 qui relie à Toucy.

Desserte depuis la D 52.

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces vers le centre place du village et chemins anciens des abords.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,

- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

L'organisation d'un « eco-village » sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.



Carte : étude paysage « images en herbe »

Structurer le secteur en l'accrochant au lotissement existant : recomposition et densification du village.

Mailler en offrant des ambiances variées et des espaces complémentaires : jardins, parc et prairie.

Dessiner une trame viaire qui permette au quartier d'évoluer.

Qualifier les seuils de l'éco-hameau au profit du lotissement actuel.

Valoriser les éléments de mémoire en leur trouvant de nouvelles vocations : haie champêtre, fossés et mur à intégrer dans la composition.

Trouver le **registre** capable à la fois d'intégrer et de distinguer l'éco-hameau : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. Afin de préserver d'une « banalisation » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

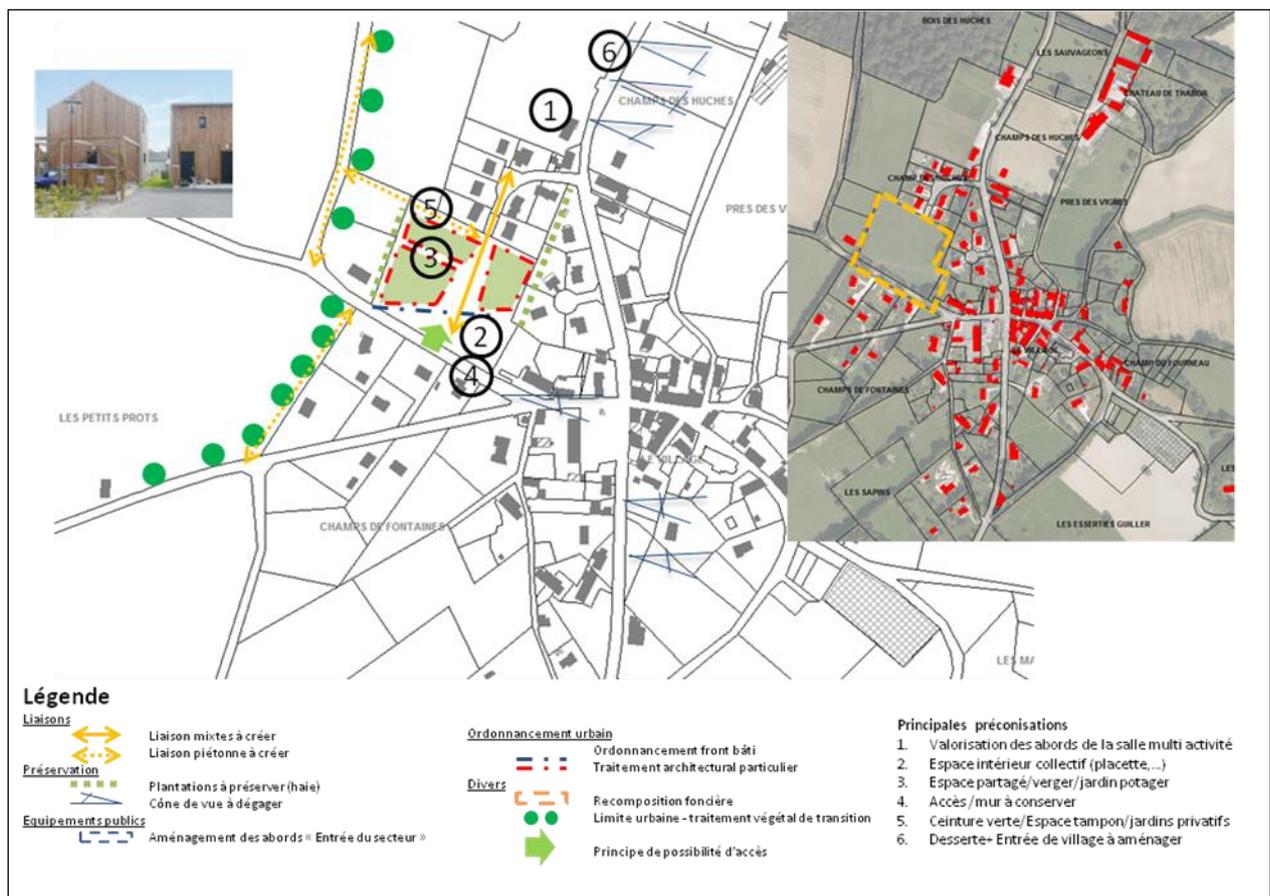
- A la modénature, élément de décor et d'animation de la façade
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux ouvertures et percements, avec une typologie très variée
- Aux façades : façades de maisons de bourg, de maisons fermières.
- Aux clôtures : Faisant partie de la culture, elles sont présentes dans la commune. Minérale ou végétale, elles s'intègrent au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage existant, soit :

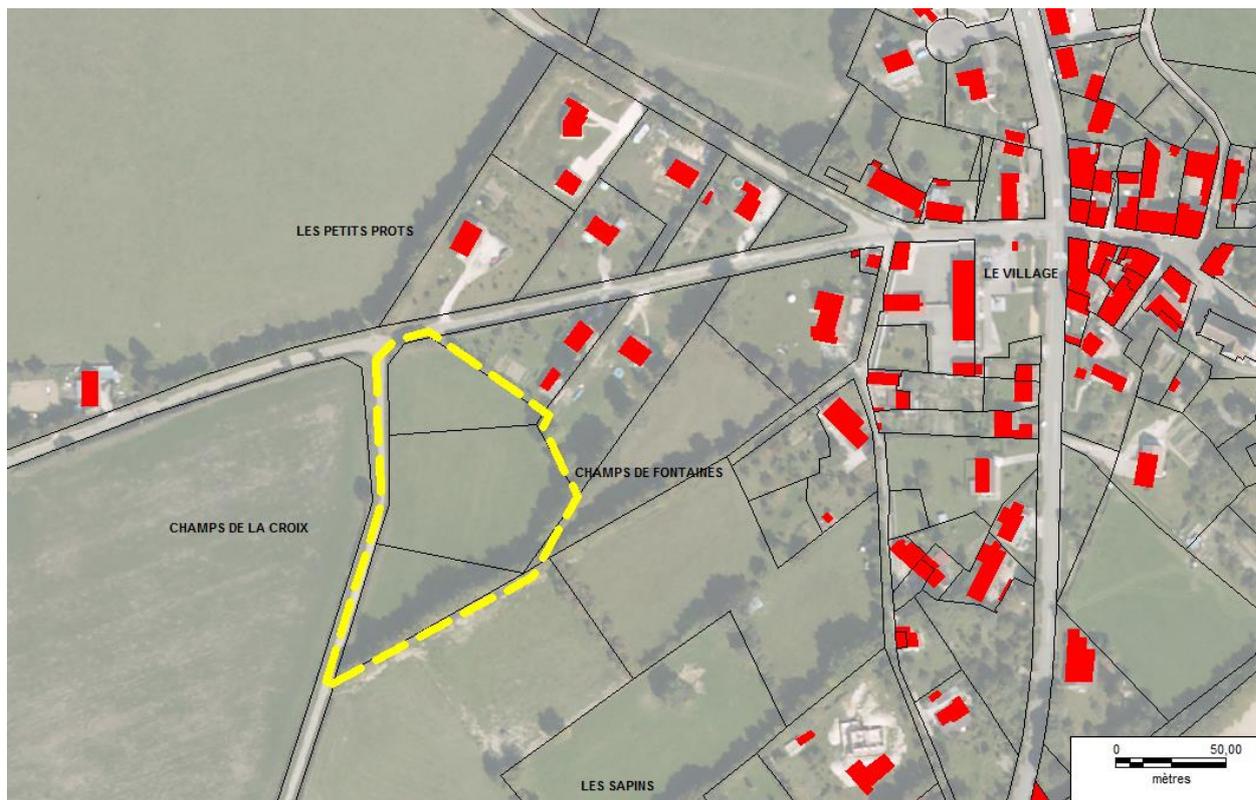
- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Préserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur de la structure végétale / jardins / boisements et mur existant.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (plantations, aménagement des bords de voirie...).

- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques



5.2 SECTEUR LES CHAMPS DE FONTAINES



Les enjeux



Près du point géodésique à 339 mètres, le village de Fontaines, dont le nom vient des nombreuses sources présentes sur la commune, constitue le point le plus haut de la Puisaye entre les vallées de l'Ouanne et du Loing.

Ce secteur offre un potentiel de développement urbain à greffer, proche des équipements publics (place de la mairie, école, salle d'animation, terrain de sport...).

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, évite les nuisances de la circulation (poids lourds, bus) et permet d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Un développement plus harmonieux à prescrire pour stopper la poursuite du mitage en prolongement du bourg.

- Encadrer les nouvelles constructions : favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche globale « cœur de village ».
- Poursuivre ses objectifs d'accueil et de revitalisation avec une nouvelle population en visant une mixité sociale et une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (démarche AEU de l'ADEME, HQE Aménagement) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :

Du fait de la topographie, de son caractère agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation rurale à partir de plusieurs éléments :

- Provoquer une dynamique de construction à proximité du centre ayant des effets sur la vitalité globale du village : « Bâti » et « paysage » sont à mettre en valeur, les matériaux de son architecture font partie du patrimoine culturel de la Puisaye. Préserver les haies et boisements existants, les vues depuis les hauteurs et sur le paysage alentour.
- le secteur à urbaniser occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver.
- Limiter l'urbanisation linéaire et créer des liaisons douces (piétons, cycles...) avec le bourg.
- Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies d'implantation des constructions existantes locales : « les corps de ferme - maisons fermières » et proposer un nouveau mode d'habitat cohérent avec l'esprit durable du PLU.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 8 878 m². 3 parcelles (YD89, YD90 et YD91)

Mixité habitat/service

Déplacements :

Accès routier par la D 955 qui relie à Toucy.

Desserte depuis la D 52.

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces vers le centre place du village - chemin piéton communal à prolonger et mise en valeur des tracés de chemins anciens aux abords (croix de chemins).

Intégration urbaine : Création de logements neufs individuels. Liaisons douces accessibles (piétons, cycles, ...) à créer.

Les grands principes du projet :

L'organisation sera fortement appuyée sur la topographie et l'identité paysagère rurale dont les traces sont anciennes (cf. rapport de présentation du PLUI), notamment prolonger le chemin piéton communal vers le centre. La présence des haies et franges boisées existantes sont à préserver.

L'accès au site et la desserte des parcelles, pour la protection du paysage, la sécurité et circulations seront limités : un seul accès avec stationnement visiteurs, accès pour les parcelles, groupé et végétalisé (accompagné d'une haie, d'un arbre remarquable) à créer depuis la desserte menant sur la D52.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de structuration urbaine et paysagère du village au profit d'une urbanisation linéaire de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée (cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre) notamment :

- Aux clôtures et jardins : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine culturel bâti, elle est très présente dans la commune. Végétale, elle devra s'intégrer au paysage agricole qui l'entoure.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée à préserver. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les liaisons à créer : cheminement piéton communal vers le centre à prolonger, accès pour personnes à mobilité réduite, avec le maillage du tissu du village.

soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble avec la zone AU1 du secteur du centre bourg pour garantir la cohérence paysagère et fonctionnelle globale des secteurs à urbaniser.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés existants, pour assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant et mettre la présence de l'eau en valeur dans le cadre d'un aménagement

paysager d'ensemble pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs.

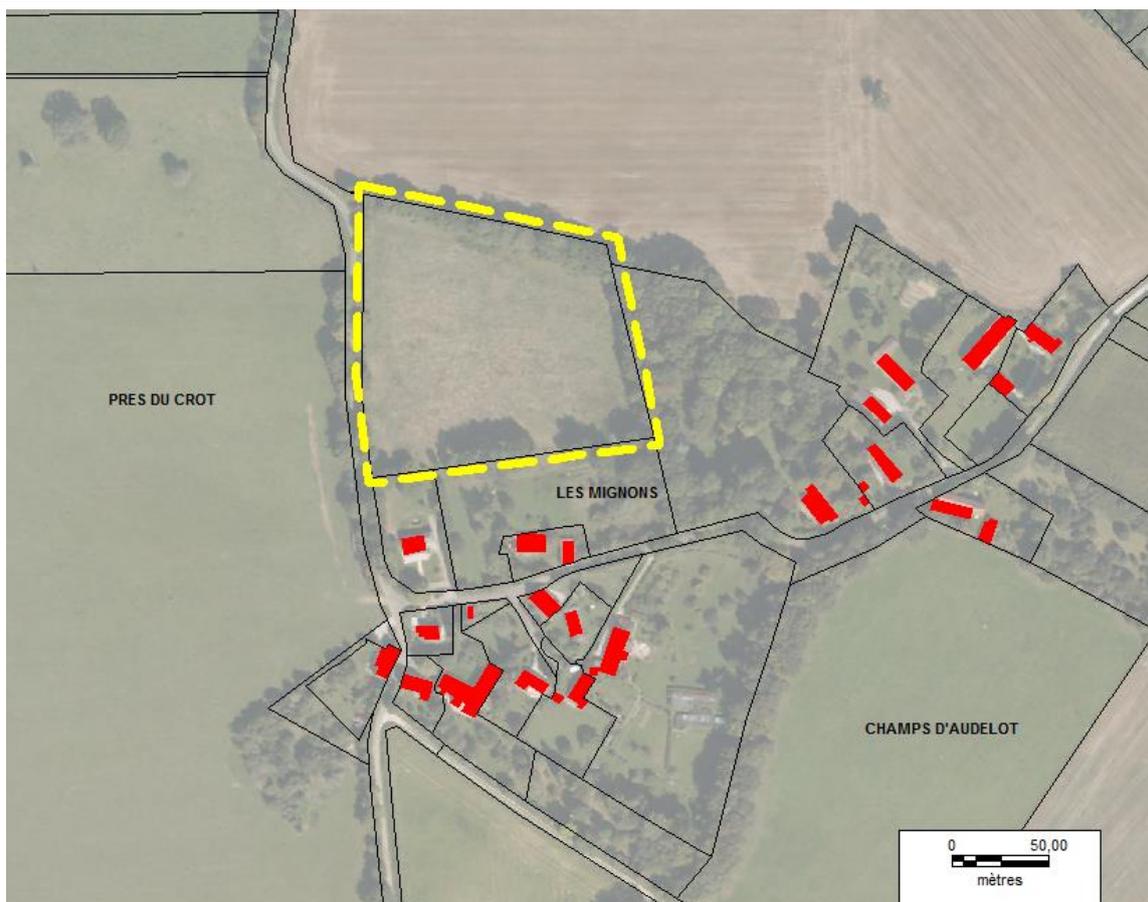
- Maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager) et renforcer clairement les limites de l'urbanisation avec l'espace agricole.
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

6

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Lalande

6.1 SECTEUR LES MIGNONS



Les enjeux

Le secteur à urbaniser se développe dans une parcelle de prairie pâturée, accolée, au Nord du hameau de quelques habitations et ferme.

Il offre un terrain clos de haies.

La commune soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » au hameau ancien, des enjeux partagés ont été dégagés qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les haies et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (AEU de l'ADEME).

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait des possibilités limitées de construction dans le bourg, son implantation dans le paysage, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée, par son patrimoine bâti et paysager mis en valeur à préserver de constructions nouvelles : **Le château de Lalande** (inscrit MH - XVIème siècle à la fin du XVIIème siècle.) Il est formé du château complété par deux communs perpendiculaires. Bel exemple d'évolution typologique de la modénature brique et pierre dans cette région de Puisaye. Sont protégés MH : les communs, le parc, le colombier, les douves, le portail, le mur de clôture, l'allée perspective qui fait la liaison au village et établit une tension entre le château et le cœur du hameau centre avec **l'église** (protégée MH). **La ferme du domaine** à droite du château est dénaturée.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général : Prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 11 851 m²

1 parcelle privée (ZE7)

7 à 10 parcelles de 700 à 1000 m²

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle entrée Est » du centre.

Déplacements :

Accès routier par la route venant de Toucy (D 3) et la D 52.

Mise en place de liaisons douces vers le centre du village,

Intégration urbaine

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,

- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global, Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

(cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre)

Le projet prévoit de 7 à 10 logements environ, parcelles libres de construction et/ou habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le hameau proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et agricole.

Une seule entrée du site sera à envisager sur le chemin de desserte, à travers la clôture végétale existante constituée de la haie à préserver qui le borde.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Lalande est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Végétale, elle dialoguera avec le paysage naturel ou agricole.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les cheminements, accès des piétons et des véhicules avec le maillage du village ancien, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur l'accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, haies pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs, vues extérieures du cloisonnement boisé existant à respecter.

- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermique et visuels.

7

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Leugny

7.1 SECTEUR LE GIBON

Les enjeux

Ce secteur à urbaniser se développe proche du cœur du bourg, sur d'anciennes parcelles agricoles d'un versant orienté sud-ouest découpé par des fossés de ruissellement bordés de haie. Ce secteur offre un potentiel de développement urbain à greffer entre le site agricole du Gibon et le site du moulin des Lames. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Un quartier à inventer, et stopper la poursuite du mitage, et de l'urbanisation linéaire en concentrant « l'urbanisation » à proximité du tissu existant.
- Du site existant au territoire de projet : favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction), « individuel groupé », « démarche HQE aménagement ».
- Entre nature à voir et nature à vivre, favoriser une approche environnementale d'aménagement et de construction (ex : AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de la topographie, de son caractère naturel et agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est marquée par un patrimoine bâti et paysager historique à mettre en valeur.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver. Que ce soit d'un point de vue géologique, artisanal, architectural, ou culturel, l'ocre, la pierre blanche, la brique, le bois tiendront une place importante dans l'identité du territoire.
Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.
- Composer un schéma d'organisation d'ensemble pour la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : pour préserver la densité bâtie, pour envisager l'occupation future des espaces encore disponibles, pour donner les vues sur le paysage, il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les

typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».

- Maintenir les boisements, cordon prairial, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 10 776 m².

3 parcelles privées (A242, A243 et E1)

Mixité habitat/service, renforcement du cœur du bourg rural aux abords de Toucy « pôle de développement local ».

7 à 8 logements individuels groupés.

Déplacements :

Accès routier par la D 950 qui relie Toucy à Ouanne.

Desserte depuis la D 4 à l'est (la côte Prunelle).

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces vers le centre du village.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

L'organisation d'un « eco-village » sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Structurer le quartier en réservant une future accroche au lotissement existant et au hameau agricole du Gibon offrant des ambiances variées et des espaces complémentaires : secteur des vergers et secteur des prairies.

Dessiner une trame viaire qui permette au quartier d'évoluer dans le futur.

Qualifier les seuils d'entrée dans le site par un aménagement au profit du lotissement actuel et du hameau existant au-dessus.

S'inscrire dans la géographie pour esquisser les lignes d'un projet plus global.

Valoriser les éléments de mémoire en leur trouvant de nouvelles vocations : boisement, haies paysagères, fossés à intégrer dans la composition.

Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. Afin de préserver d'une « banalisation » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêté :

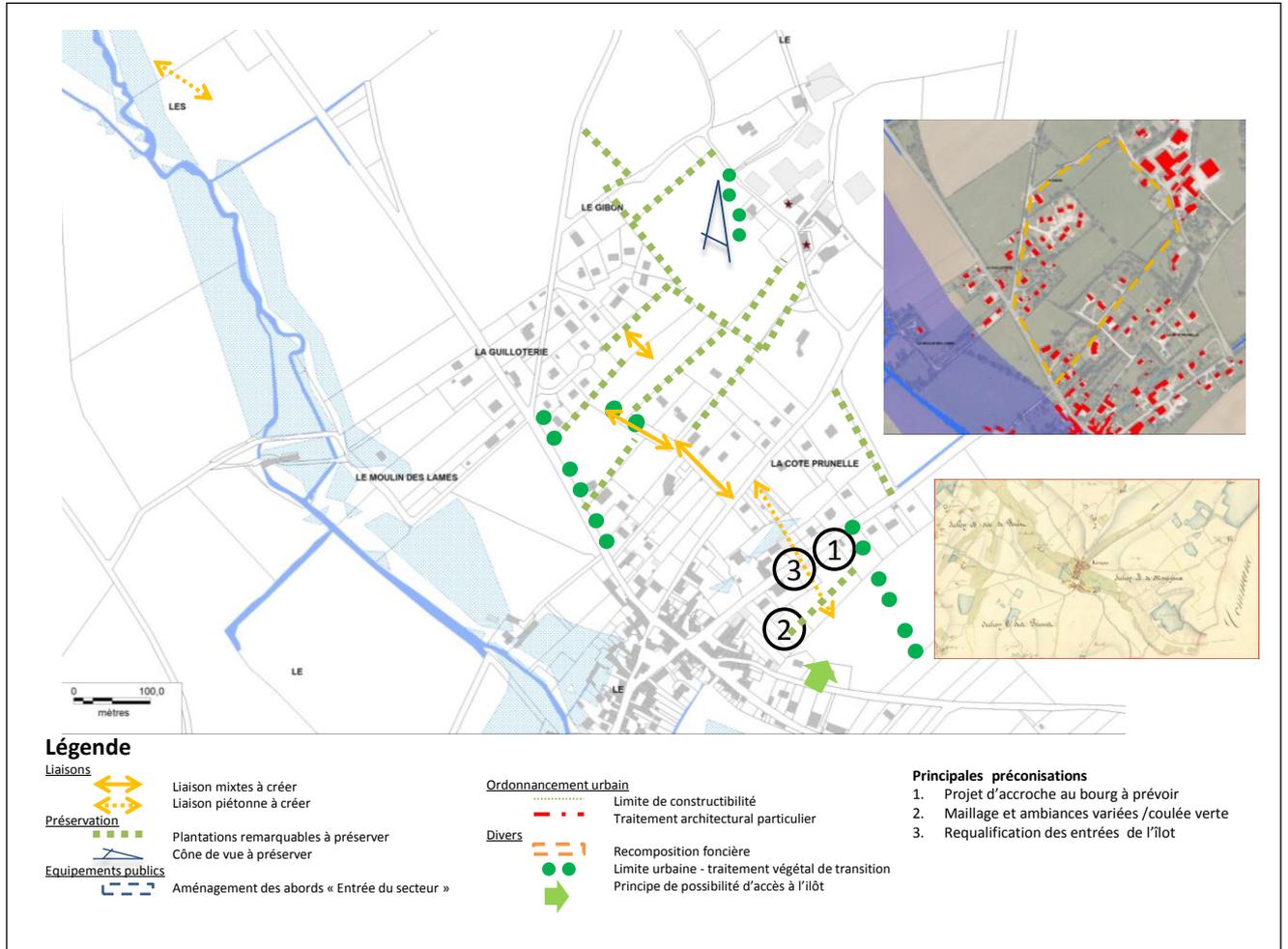
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux clôtures : Faisant partie de la culture, elle est présente dans la commune. minérale ou végétale, elle dialogue avec le paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...).
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage existant, soit :

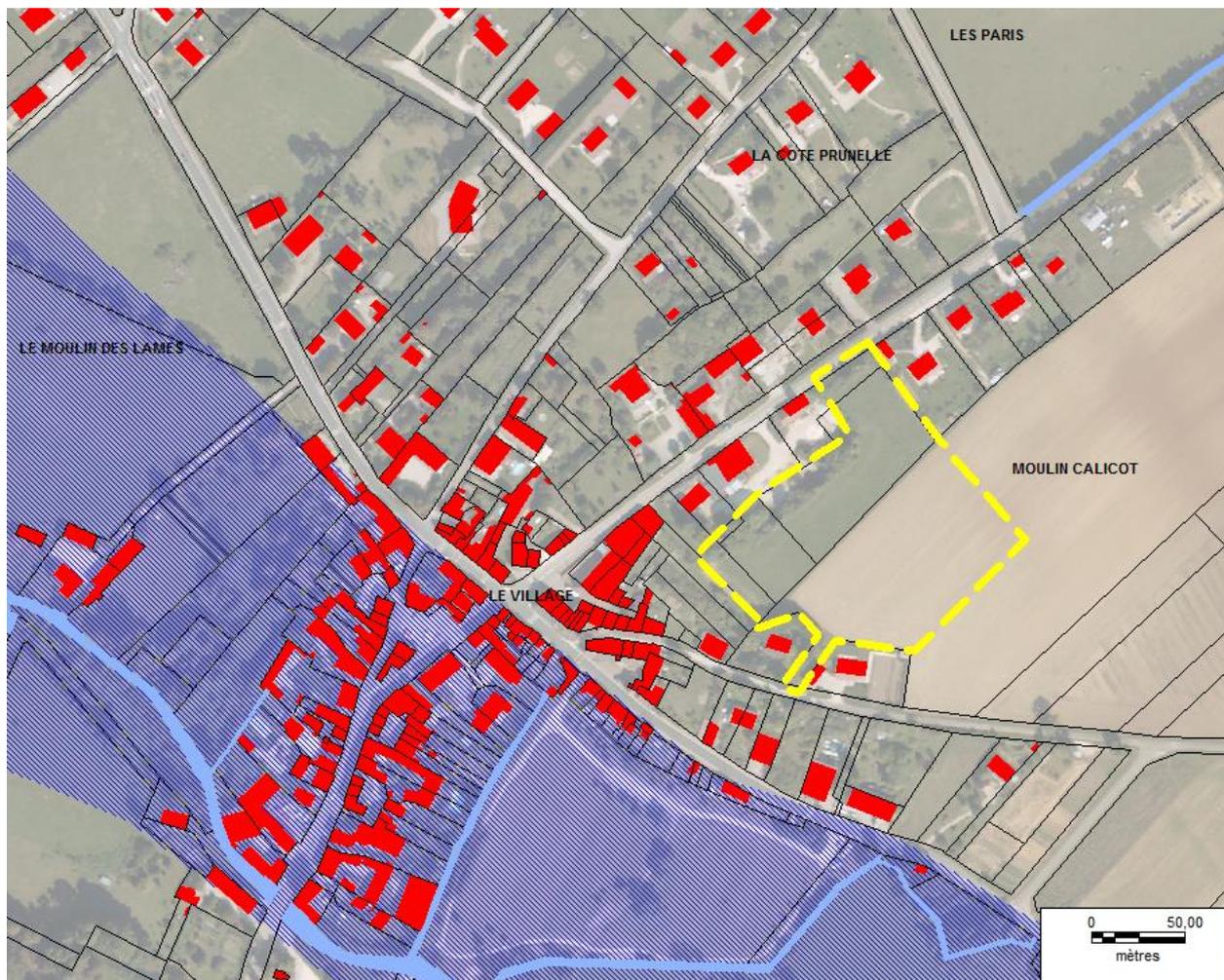
- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Réserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur de la structure végétale / ceinture verte / jardins / boisement.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Projeter l'aménagement de la liaison avec le lotissement du Gibon via un espace réservé (placette, stationnement...). Les accès secondaires sur la D4 et le chemin rural du hameau du Gibon permettront de boucler ultérieurement la circulation à l'intérieur du secteur. Les voiries et cheminements doux, aménagés à travers, seront prévus pour rejoindre la place et les équipements du centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et

orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermique et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques



7.2 SECTEUR MOULIN CALICOT



Les enjeux

Ce secteur à urbaniser se développe proche du cœur du bourg, sur des parcelles agricoles d'un versant orienté sud-ouest découpé par des fossés de ruissellement, talus, plantés de haies. Ce secteur offre un potentiel de développement urbain à greffer en frange du site agricole sur le rebord du vallon très présent avec un dénivelé important. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Un secteur à « inventer » pour stopper la poursuite du mitage et de l'urbanisation linéaire en concentrant la densification à proximité du tissu existant.
- Du site existant au territoire de projet : favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction), « individuel groupé », « démarche HQE aménagement ».

- Entre nature à voir et nature à vivre, favoriser une approche environnementale d'aménagement et de construction (ex : AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de la topographie, de son caractère naturel et agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est marquée par un patrimoine bâti et paysager historique à préserver et mettre en valeur.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un vallon versant dont les écoulements naturels et le caractère sont à préserver. Que ce soit d'un point de vue géologique, architectural, ou culturel, l'ocre, la pierre blanche, la brique, le bois tiendront une place importante dans l'identité du site à aménager. Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.
- Composer un schéma d'organisation d'ensemble : pour préserver la densité bâtie, pour envisager l'occupation future des espaces encore disponibles, pour donner les vues sur le paysage, il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».
- Maintenir les boisements, cordon prairiale, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 14 121 m²

6 Parcelles privées : E56, Z151, Z152, Z190, Z199, Z1100.

Mixité habitat/service, renforcement du cœur du bourg rural aux abords de Toucy « pôle de développement local ».

7 à 8 logements individuels groupés.

Déplacements :

Accès routier par la D 950 qui relie Toucy à Ouanne.

Desserte depuis la D 4 à l'est (la côte Prunelle).

Intégration urbaine : Liaisons douces vers le centre du village à créer.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

(cf : guide de recommandations architecturales et paysagères du pays Puisaye-Forterre)

L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère pittoresque.

Structurer le secteur en articulant les différents niveaux avec des accès, passages, escaliers, terrasses ...offrant des ambiances variées.

Qualifier les seuils d'entrée dans le site par des aménagements spécifiques.

Valoriser les éléments de mémoire en leur trouvant de nouvelles vocations : boisement, haies paysagères, fossés à intégrer dans la composition.

Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. Afin de préserver d'une « banalisation » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux clôtures : Faisant partie de la culture, elle est présente dans la commune. minérale ou végétale, elle dialogue avec le paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...).
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage existant, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.

- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Réserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur d'une la structure végétale / ceinture verte / jardins / boisement.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Projeter les voiries et cheminements doux, aménagés à travers, pour rejoindre la place et les équipements du centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

8

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Moulins-sur-Ouanne

8.1 SECTEUR DESSOUS LES GERBEAUX

Les enjeux

Ce secteur à urbaniser se développe proche du cœur du bourg, sur d'anciennes parcelles agricoles d'un versant orienté sud-ouest découpé par les fossés bordés de haie et d'un boisement qui le masque depuis la D 950. Ce secteur offre un potentiel de développement urbain à greffer entre le hameau des Gerbeaux et le parc du domaine du château Pont-Marquis, un ancien moulin. Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti structurant du village, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Un quartier à inventer, et stopper la poursuite du mitage, et de l'urbanisation linéaire en concentrant « l'urbanisation » à proximité du tissu existant.
- Du site existant au territoire de projet et favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction), « habitat groupé », « démarche HQE aménagement », « Eco-hameau ».
- Entre nature à voir et nature à vivre, favoriser une approche environnementale d'aménagement et de construction (ex : AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait de la topographie, de son caractère naturel et agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est faiblement marquée par son patrimoine bâti et paysager hormis le domaine du château mis en valeur, l'église Saint-Denis.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver. Que ce soit d'un point de vue géologique, artisanal, architectural, ou culturel, l'ocre, la pierre blanche, le grès ferrugineux, la brique, le bois tiendront une place importante dans l'identité du territoire.
Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.
- Composer un schéma d'organisation d'ensemble pour organiser la qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : pour limiter l'urbanisation linéaire le long des axes de circulation, pour préserver la densité bâtie, pour envisager l'occupation future des espaces encore disponibles, pour préserver les vues remarquables sur le paysage, il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes.

Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité interprétant les typologies des constructions existantes locales « maisons de bourg – maisons fermières – les corps de ferme ».

- Maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)

Présentation du projet général : Prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 12 935 m²

1 parcelle privée : A17

Mixité habitat/service, renforcement du cœur du bourg rural aux abords de Toucy « pôle de développement local ».

8 à 10 logements individuels groupés ou parcelles de 600 à 900 m²

Déplacements :

Accès routier par la D 950 qui relie Toucy à Ouanne.

Desserte depuis la D 459 au nord par le hameau les Gerbeaux, route de Sauilly.

Intégration urbaine : Carrefour d'accès au secteur (D950) à aménager. Liaison douce vers le centre du village à créer.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les grands principes du projet

(cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre)

L'organisation d'un « eco-hameau » sera fortement appuyée sur la topographie et la proximité paysagère dont les traces sont anciennes (les terres de Moulins).

Structurer le secteur en l'accrochant au lotissement existant.

Mailler en offrant des ambiances variées et des espaces complémentaires : secteur des vergers et secteur des prairies.

Dessiner une trame viaire qui permette au quartier d'évoluer.

Qualifier les seuils de l'éco-hameau au profit du lotissement actuel et du hameau au-dessus.

S'inscrire dans la géographie du site (paysage de versant / bocage) pour esquisser les lignes du projet en bas de pente en se séparant visuellement du hameau les Gerbeaux à dégager en haut de coteau, par des espaces tampon (jardins, prairies,...).

Valoriser les éléments de mémoire en leur trouvant de nouvelles vocations : boisement, haies paysagères, fossés et prairies à intégrer dans la composition.

Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture contemporaine de qualité. Afin de préserver d'une « banalisation » par des constructions « neuves » qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux clôtures : Faisant partie de la culture, elle est présente dans la commune. Végétale, elle dialoguera avec le paysage naturel ou agricole.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

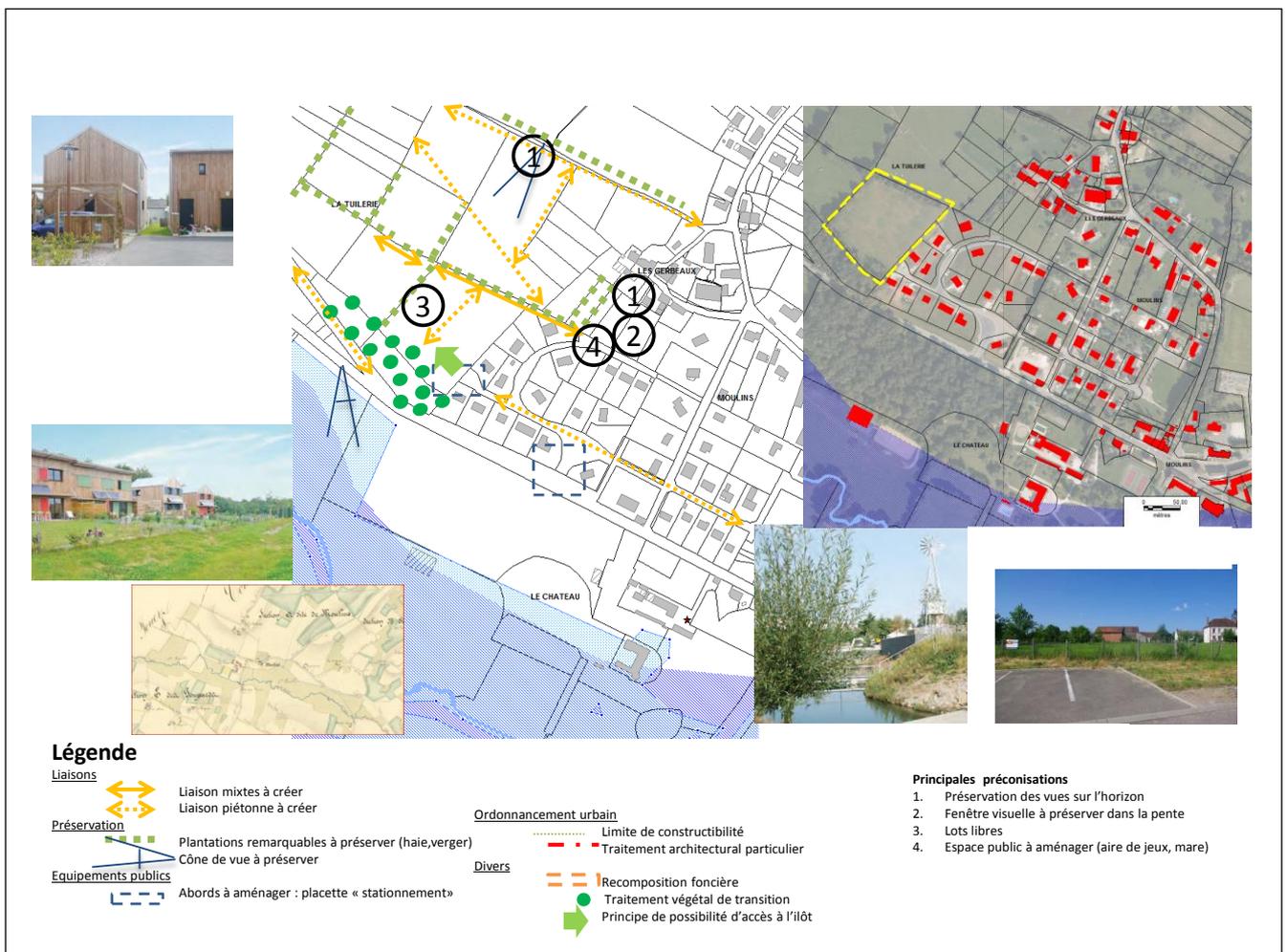
Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage existant, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Préserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur de la structure végétale existante / ceinture verte / jardins / boisements.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Projeter l'aménagement du carrefour avec la D 950 qui constituera l'accès principal d'entrée au site, via un espace intérieur collectif (placette, stationnement...). L'accès secondaire sur le chemin rural du hameau des Gerbeaux permettra de boucler la circulation à l'intérieur du hameau. Les voiries et cheminements doux, aménagés à travers le hameau, seront prévus pour assurer la continuité et rejoindre la place de l'église ainsi que les équipements du centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt

concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).

- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermique et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques

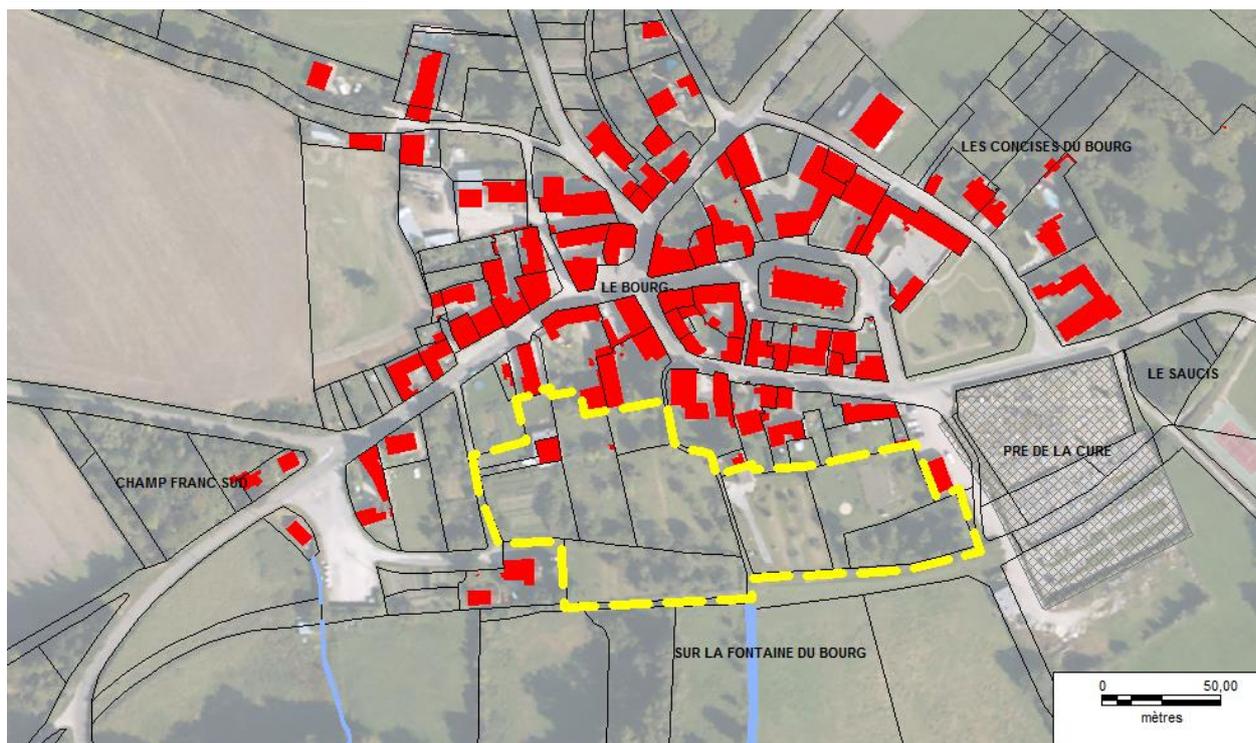


9

Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Parly

9.1 SECTEUR LE BOURG



Les enjeux

Deux secteurs sont identifiés et proposés à l'urbanisation : un emplacement sur le hameau du Petit Arran et ce secteur jouxtant le bourg.

Le bourg est centré autour de l'église Saint-Sébastien classée Monument Historique. L'habitat est de type ancien rural et traditionnel de qualité restauré et implanté en bordure des voies de circulation étroites.

Le secteur à urbaniser se développe à proximité des besoins en équipements, au sud du bourg, et en limite du tracé de l'ancienne voie ferrée menant à Toucy.

Il offre depuis cette ancienne voie qui le borde actuellement une large fenêtre visuelle sur le bourg et le vallon du Ru en contrebas qui anime le fond de vallée et participe à la qualité paysagère de la commune.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver le cadre paysager et bocager du territoire,
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel,
- Favoriser un développement urbain cohérent qui maintien la qualité de vie offert aux habitants, en articulant la réhabilitation du centre bourg, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « démarche HQE aménagement pour une opération d'aménagement durable ».

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait des possibilités limitées de construction dans le bourg, son implantation dans le paysage, de la présence de l'eau sur le site, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par la topographie du village, par son patrimoine bâti et paysager de la Puisaye mis en valeur : église Saint-Sébastien (MH), les restes bâtis et traces de l'ancienne voie ferrée, le lavoir rue de la Grande Vallée, les jardins privés, espaces verts qui occupent les abords du site construit, etc....Par ailleurs, par la présence d'équipements publics et de commerces à proximité.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 1,09 ha

Parcelles privées de 600 à 1000 m² (D1952, D1962, D1963, D1967, D1968, D1780, D1823, D1859 et D1863)

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du centre.

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (RD 965), et la route venant du hameau du Petit Arran,

Accès au nord par la D48 qui relie Lindry à Toucy

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces aménagées vers le centre du village à créer.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global, Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre

Le projet prévoit de 7 à 10 logements environ, « Eco-quartier », plan d'ensemble à créer avec parcelles libres de construction et habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le bourg proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et paysager.

Le terrain, situé sur un talweg versant, est attenant au village. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Accompagner une **Entrée de village** : L'entrée de village Est par la D48 et les entrées du secteur depuis le centre constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants et symbolique crucial pour l'image que donne la commune.

Deux entrées principales du site sont à envisagées, à partir de l'ancien tracé de la voie ferrée dont la continuité sera à rechercher, constituée du talus qui le borde, qui offre une « promenade » avec des ouvertures visuelles et des jardins, arbres et vergers existants à préserver. La place Avenue de l'ancienne gare devra être aménagée, ainsi que l'accès au site par la voie longeant le cimetière, prolongeant la rue de l'église. La diversité des espaces publics (venelles, jardins, murets, placette, pergola,...) à petite échelle seront finement dessinés.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Parly est identitaire de la Puisaye. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

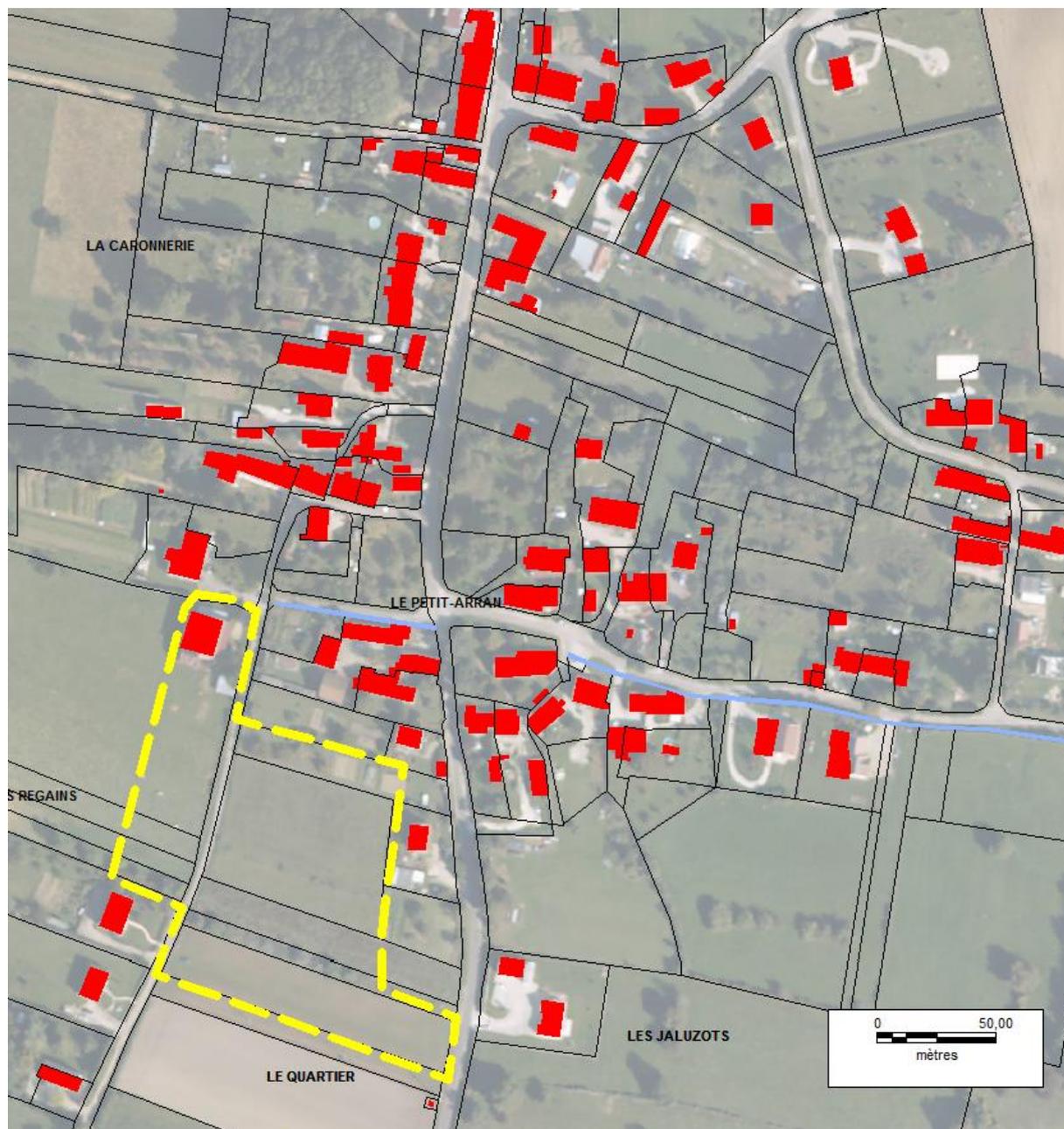
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements locaux.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, la présence d'un bâti rural traditionnel de qualité, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre

(matériaux, couleurs, morphologie urbaine...) en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, et les équipements publics existants et projetés, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Des cheminements doux, à aménager à travers et en bordure du site seront prévus pour relier les équipements du centre-bourg.
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

9.2 SECTEUR LE QUARTIER



Les enjeux

Deux secteurs sont identifiés et proposés à l'urbanisation : un emplacement sur le hameau du Petit Arran et un secteur jouxtant le bourg.

Le secteur à urbaniser se développe à l'entrée sud du hameau situé entre Parly et la route d'Auxerre à Toucy (D 965).

Il offre depuis les voies qui le bordent actuellement à l'est et à l'ouest des vues sur les paysages de la commune.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le hameau ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver le cadre paysager et bocager du territoire,
- Préserver les caractéristiques architecturales du bâti traditionnel,
- Favoriser un développement urbain cohérent qui maintien la qualité de vie offert aux habitants, en articulant la préservation de la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « démarche HQE aménagement pour une opération d'aménagement durable ».

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



La commune est fortement marquée par la topographie, par son patrimoine bâti et paysager de la Puisaye mis en valeur. Elle a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- le secteur à urbaniser occupe un versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager sont à préserver.
- terrain situé en entrée de hameau

Réseaux : eaux potable, assainissement collectif sont à proximité.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 13 400 m² (cadastrée 16, 19 ; 89, 90, 91 partiellement)

8 à 10 logements ou parcelles communales et privées de 600 à 1000 m²

Mixité habitat/et services, renforcement du hameau en lien avec le tissu existant.

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (RD 965)

Desserte au nord qui le relie à Parly (bourg).

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet : prescriptions

Le guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre devra être respecté.

Le projet prévoit de 8 à 10 logements environ, parcelles libres de construction et/ou habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le hameau proche et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et agricole.

Le terrain, situé sur un versant, d'une zone agricole est adossé au hameau. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie.

Accompagner l'Entrée du hameau : Un dispositif d'entrée dans la parcelle depuis la voie de desserte sera à créer, accompagné d'une haie conséquente et paysagère en bordure de la parcelle sud mitoyenne au terrain. La traversée du hameau point de passage entre la route D965 et la desserte de Parly, Beauvoir, Egleny constitue un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants et symbolique pour l'image de la Puisaye que donne la commune de Parly.

Créer une architecture contemporaine locale : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Puisaye est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risquent de faire disparaître la notion même de caractère du hameau au profit d'une urbanisation linéaire continue le long des voies, une attention particulière sera prêtée :

- A l'éco-construction : qui décline le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre.
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre

- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti local. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune ; Elles seront principalement végétales pour « dialoguer » avec le paysage.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements locaux.

soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations de haies, aménagement des bords de voirie...).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

10

*Orientations d'Aménagement et de
Programmation*

OAP de Pourrain

10.1 SECTEUR DU PRE PION

Les enjeux

Le bourg : Dans un passé récent deux villages occupaient le site : Pourrain et la Chapelle. Le premier dominait les paysages du haut de son promontoire naturel, extrémité sud de la crête des Chailloux et des Nevers. Le second situé au pied de ce promontoire naturel, à la naissance d'un talweg est à proximité des sources. L'urbanisation contemporaine a réuni ces deux groupements en investissant le coteau sud de la colline de Pourrain. Si bien qu'aujourd'hui on est en présence d'un seul ensemble où l'élément végétal continue de jouer un rôle très important.

Le secteur à urbaniser se développe à proximité, au Nord-est du bourg, et proche d'une nouvelle extension contemporaine à l'entrée Est du village, fortement présente par l'aménagement de la zone artisanale prévue au POS, route d'Auxerre (D 965).

Il offre depuis les voies qui le bordent actuellement soit en venant d'Auxerre ou du hameau les Bonnaults des vues lointaines et panorama sur les paysages de la commune.

Soucieuse de ne pas réaliser de lotissement traditionnel sur la commune (forme urbaine banalisée) mais au contraire de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Favoriser un développement urbain de qualité, en articulant la densification du centre bourg, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « habitat individuel groupé », « démarche HQE aménagement pour une opération d'aménagement durable ».
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (AEU de l'ADEME).

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait des possibilités limitées de construction dans le bourg, son implantation dans le paysage, de la présence de l'eau sur le site, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par la topographie du village, par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur : chapelle Saint-Baudel et église Saint-Serge (inscrits MH), les restes de verger et vignes, arbres d'alignements, le lavoir près de la chapelle, etc....Par ailleurs, cité de l'ocre au XIX^{ème} siècle.

- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un talweg versant dont les écoulements naturels sont drainés par des fossés aux tracés anciens.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général : Prescriptions

Surface /destination possible :

Surface du terrain : 27 136 m² ; 3 parcelles privés : ZL121, ZL122 et ZL 123

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle entrée Est » du centre.

Mixité habitat et service, renforcement du cœur du bourg aux abords du « pôle d'équipements publics » (place de l'église, mairie, écoles, cantine, bibliothèque,...).

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (D 965)

Accès au nord par la D4 qui relie Diges à Eglény et la route venant du hameau les Bonnaults,

Mise en place de liaisons douces vers le centre du village,

Intégration urbaine

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Le projet prévoit de 15 à 20 logements environ, « Eco quartier à énergie positive », parcelles libres de construction et habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le bourg proche des équipements publics et assurera une transition entre le tissu urbanisé et l'environnement naturel et agricole.

Le terrain, situé sur un talweg versant, d'une zone naturelle et agricole est attenant au village. L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie et cette proximité paysagère dont les traces sont anciennes.

Accompagner une **Entrée de village et des entrées au secteur** : L'entrée de village Est et les entrées du secteur sont le point de passage entre la route D965 et la desserte du secteur. Elles constituent un enjeu fonctionnel vital pour la sécurité des habitants et symbolique crucial pour l'image que donne la commune. Image qui donnera ou non envie d'y entrer et l'ambiance de son centre qui donnera ou non l'envie d'y rester.

Deux entrées du site sont envisagées, à travers une clôture végétale constituée de la haie qui le borde, d'ouvertures visuelles et de jardins, arbres d'alignement et vergers, proposés qui organisent les accès au bâti dans un espace intérieur partagé où la place de la voiture est clairement définie : les aires de stationnement sont naturellement délimitées, le regroupement des accès individuels et des garages délimite une cour partagée. La diversité des espaces publics (venelles, jardins, murets, placette, pergola,...) à petite échelle seront finement dessinés.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Pourrain est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

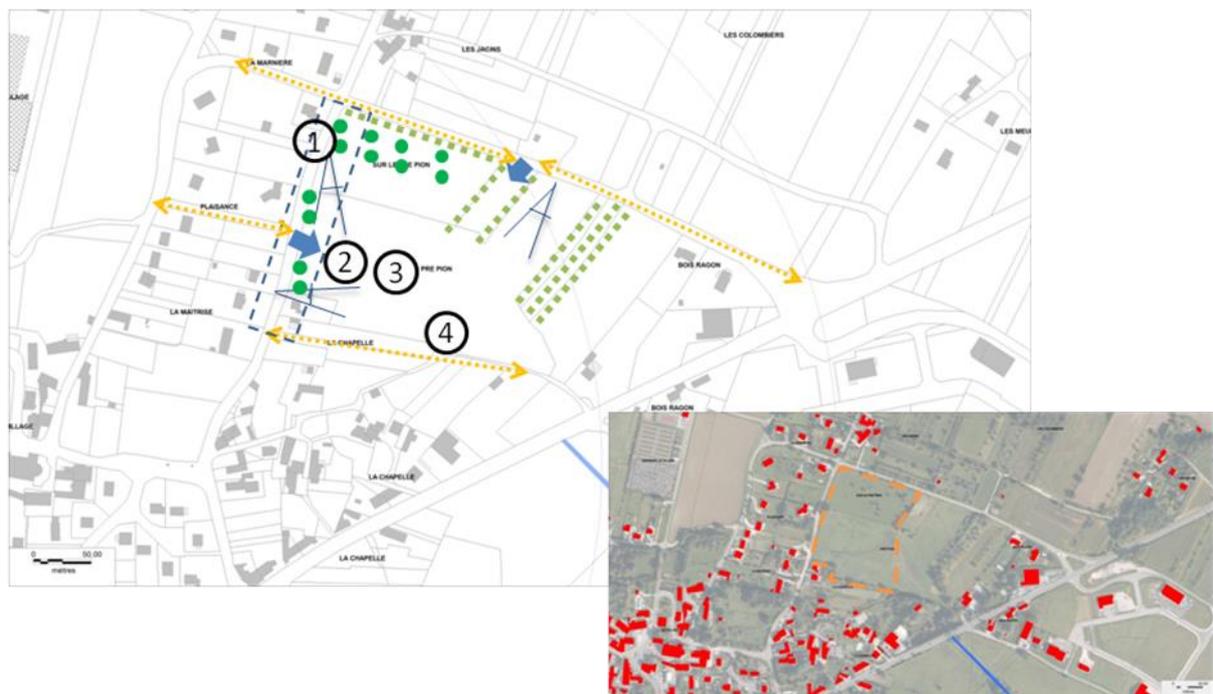
- A la modénature, élément de décor et d'animation de la façade
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux ouvertures et percements, avec une typologie très variée
- Aux façades : façades de maisons de bourg, de maisons fermières.
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, la Chapelle, Pourrain centre, l'accès à la zone artisanale, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.

- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Des cheminements doux, aménagés à travers et en bordure du site seront prévus pour relier les équipements du centre-bourg et la zone artisanale.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientations stratégiques



Légende

Liaisons

- Liaison mixtes à créer
- Liaison piétonne à créer

Préservation

- Plantations remarquables à préserver (haie, verger)
- Cône de vue à préserver

Équipements publics

- Aménagement des abords « Entrée du secteur »

Ordonnancement urbain

- Limite de constructibilité
- Traitement architectural particulier

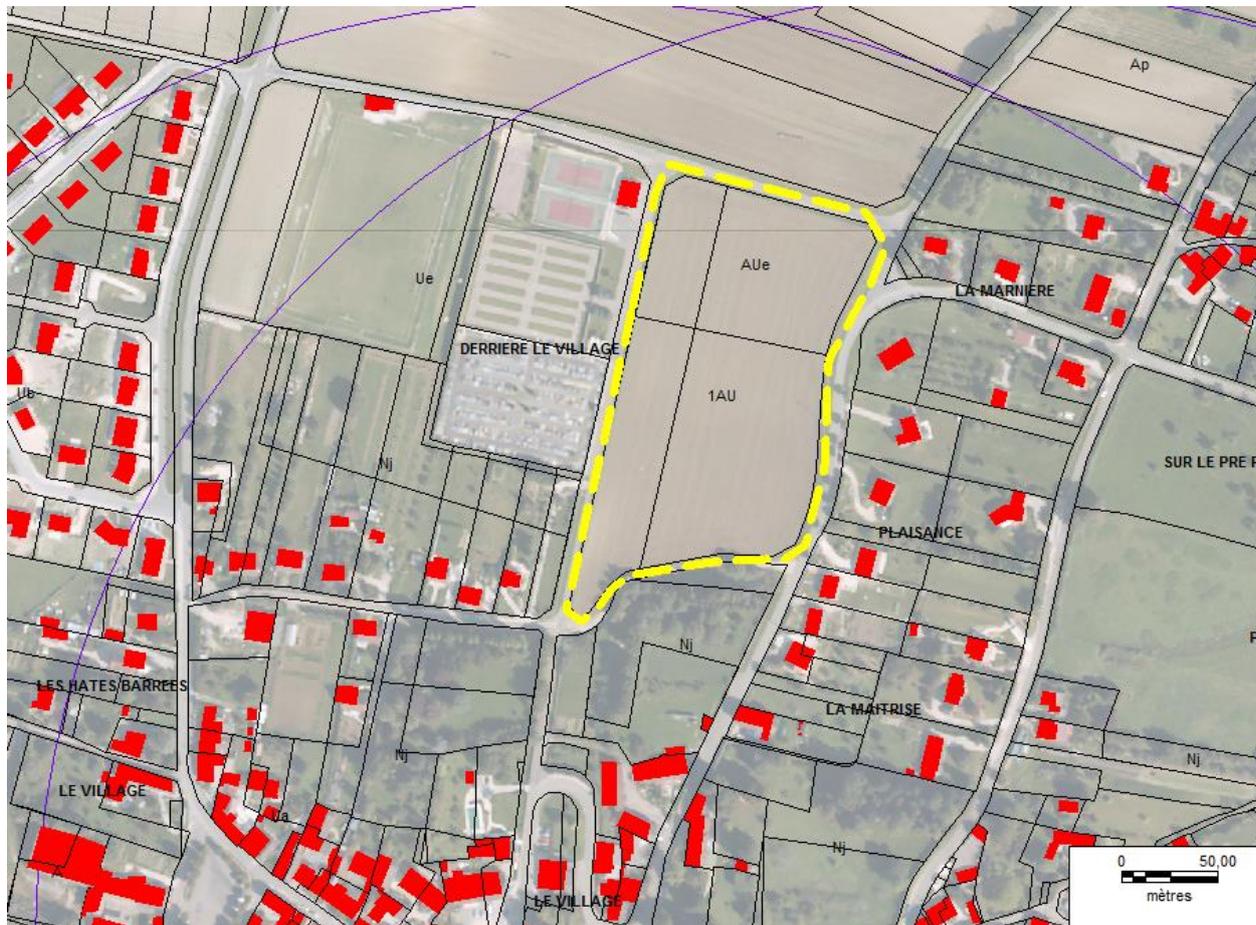
Divers

- Recomposition foncière
- Traitement végétal de transition
- Principe de possibilité d'accès à l'îlot

Principales préconisations

1. Préservation des vues sur l'horizon
2. bâti hauteur limitée perpendiculaire à la pente
3. bâti hauteur limitée parallèle à la pente
4. Espace public à aménager

10.2 SECTEUR DERRIERE LE VILLAGE



Les enjeux

Le bourg : Dans un passé récent deux villages occupaient le site : Pourrain et la Chapelle. Le premier dominait les paysages du haut de son promontoire naturel, extrémité sud de la crête des Chailloux et des Nevers. Le second situé au pied de ce promontoire naturel, à la naissance d'un talweg est à proximité des sources. L'urbanisation contemporaine a réuni ces deux groupements en investissant le coteau sud de la colline de Pourrain. Si bien qu'aujourd'hui on est en présence d'un seul ensemble où l'élément végétal continue de jouer un rôle très important.

Le secteur à urbaniser se développe sur la frange Nord du bourg, et proche de la nouvelle extension contemporaine à l'entrée Est du village, fortement présente par l'aménagement de la zone artisanale, route d'Auxerre (D 965).

Il offre depuis les voies qui le bordent actuellement soit en venant d'Auxerre, ou du hameau de Nantou des vues lointaines et panorama sur les paysages de la commune.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,

- Favoriser un développement urbain de qualité, en articulant densification du centre bourg, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « habitat individuel groupé », « démarche HQE aménagement », pour une opération d'aménagement durable.
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (cf : démarche AEU de l'ADEME).

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait des possibilités limitées de construction dans le bourg, son implantation dans le paysage, de la présence de l'eau sur le site (ruissellement, bassin) la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- Le bourg est fortement marqué par la topographie du village, par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur : chapelle Saint-Baudel et église Saint-Serge (inscrits MH), les restes de verger et vignes, bassin de rétention (la mare près du sentier / parcours piétons), le lavoir près de la chapelle, etc....Par ailleurs, cité de l'ocre au XIX ème siècle.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un talweg versant très ouvert visuellement dont le périmètre est visible depuis la route de crête (D4).
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.





Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 1AU : 1,32 ha ; AUe : 0,78 ha

2 parcelles privées (ZS74 et ZS75)

13 à 20 logements

Mixité habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle centre-bourg ».

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (D 965)

Desserte au nord par la D4 qui relie Diges à Eglény et la route venant du hameau les Bonnaults,

Intégration urbaine : Liaisons douces vers le centre du village à créer

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

CF : Guide de recommandations d'architecture du Pays de Puisaye-Forterre)

Le terrain, situé sur un talweg versant, d'une zone agricole est attenant au village.

Le projet prévoit de 13 à 20 logements environ, densité plus forte que le lotissement du plateau, afin de retrouver une densité proche du cœur du village, « Eco quartier à énergie positive », parcelles libres de construction/habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le bourg proche des

équipements publics et sportifs existants et futurs. Il assurera une transition et limite paysagère entre le tissu urbanisé, et l'environnement agricole.

L'organisation sera fortement appuyée sur cette topographie, le tracé du parcellaire ancien et la prise en compte du paysage dont les traces sont anciennes. Les vues proches et lointaines seront prises en considération afin de limiter l'impact des constructions dans le site : laisser la vue fluide depuis la D4, la rue du stade, sur le carrefour au nord-est du terrain. Reprendre les courbes de niveau pour dégager la vue depuis la rue du stade sur la forme du promontoire de l'église.

Accompagner et limiter les accès sur le secteur, ainsi que les liaisons douces (piétons-cycles) par des aménagements extérieurs garants de la cohérence esthétique de la zone.

Liaisons piétonne rue de Bel Air, accès aux équipements le long du cimetière. Réhabiliter/habiller le bâtiment /tennis.

Desserte mixte par le haut du terrain au niveau de la rue des peupliers/voiture-piétons pour les logements situés en contrebas de la rue de Bel air dont la hauteur des constructions doit être limitée pour conserver la vue lointaine vers les espaces agricoles alentour (toiture plates végétalisées autorisées). Desserte des logements en bas du site par la rue Plaisance aménagée en « promenade » belvédère vers les paysages de ce vallon ouvert de la commune.

Accès piétons et liaison haute, parcours à aménager près du bassin (mare).

L'aménagement du carrefour rue du stade/rue Plaisance, avec la route venant du hameau des Bonnaults devra participer de l'aménagement d'ensemble du futur équipement. Pas de rond-point, une place située dans le champ visuel de la vue dégagée depuis la rue du stade sera à créer à cet endroit avec l'aménagement des abords de l'équipement futur.

La diversité des espaces publics internes au secteur (venelles, jardins, murets, placette, pergola,...) à petite échelle seront finement dessinés.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Pourrain est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- A l'éco-construction : la typologie et le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constitueront une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux façades : avec une typologie très variée
- Aux clôtures et jardins : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine culturel bâti, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle devra « dialoguer » avec le paysage agricole ou construit.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements locaux.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage du village ancien, la Chapelle, Pourrain centre, les orientations d'aménagement du secteur du Pré Pion, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Des cheminements doux, aménagés à travers et en bordure du site seront prévus pour relier les équipements aux secteurs à aménager et au centre-bourg.
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

10.3 SECTEUR L'OUICHE AU BAILLY



Les enjeux

Le secteur à urbaniser se développe en extension, au Nord du hameau.

Il offre depuis les voies qui le bordent actuellement soit en venant de Pourrain ou de Lindry des vues du proche paysage de la commune.

Soucieuse de ne pas réaliser de lotissement traditionnel sur la commune (forme urbaine banalisée) mais au contraire de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » sur le hameau ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Favoriser un développement de qualité, en limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « habitat individuel groupé », « démarche HQE aménagement pour une opération d'aménagement durable ».
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (cf : AEU de l'ADEME).

Rappel des caractéristiques du site :



Du fait des possibilités limitées de construction dans le hameau, son implantation dans le paysage, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par la topographie du village, par son patrimoine bâti et paysager mis en valeur,
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'une parcelle agricole, dans le champ visuel de l'entrée de bourg D111 route de Lindry, avec en limite une partie des arbres et haies à préserver.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 1,13 ha

5 parcelles privées (A577, ZD90, ZD91 et ZD93)

5 à 7 logements

Mixité habitat/et services, renforcement du hameau aux abords de la maison de retraite.

Déplacements :

Accès par la D4 qui relie Diges à Egleny et la route venant de Lindry,
Intégration urbaine

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet : Prescriptions

Le projet prévoit de 5 à 7 logements environ, parcelles libres de construction et/ou habitat individuel groupé, ce qui devra être compatible avec les équipements existants. Il viendra densifier le hameau et assurera une transition avec l'environnement naturel et agricole.

L'organisation sera fortement appuyée sur la topographie et le paysage.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur de Pourrain est un atout du cadre de vie. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du hameau au profit d'une urbanisation « banalisée », une attention particulière sera prêtée :

- A l'éco-construction : décliner le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux façades : façades de maisons de bourg, de maisons fermières.
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti et paysager de Nantou. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans le hameau. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements locaux.

Le projet prendra en compte les cheminements, accès des piétons et des véhicules avec le maillage du hameau, soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les 2 accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).
- Préserver l'environnement avec une démarche de Qualité Environnementale pour valoriser ce secteur à urbaniser (cf. cahier des charges Villages Avenir : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, de l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération présentera une hiérarchisation des cibles à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

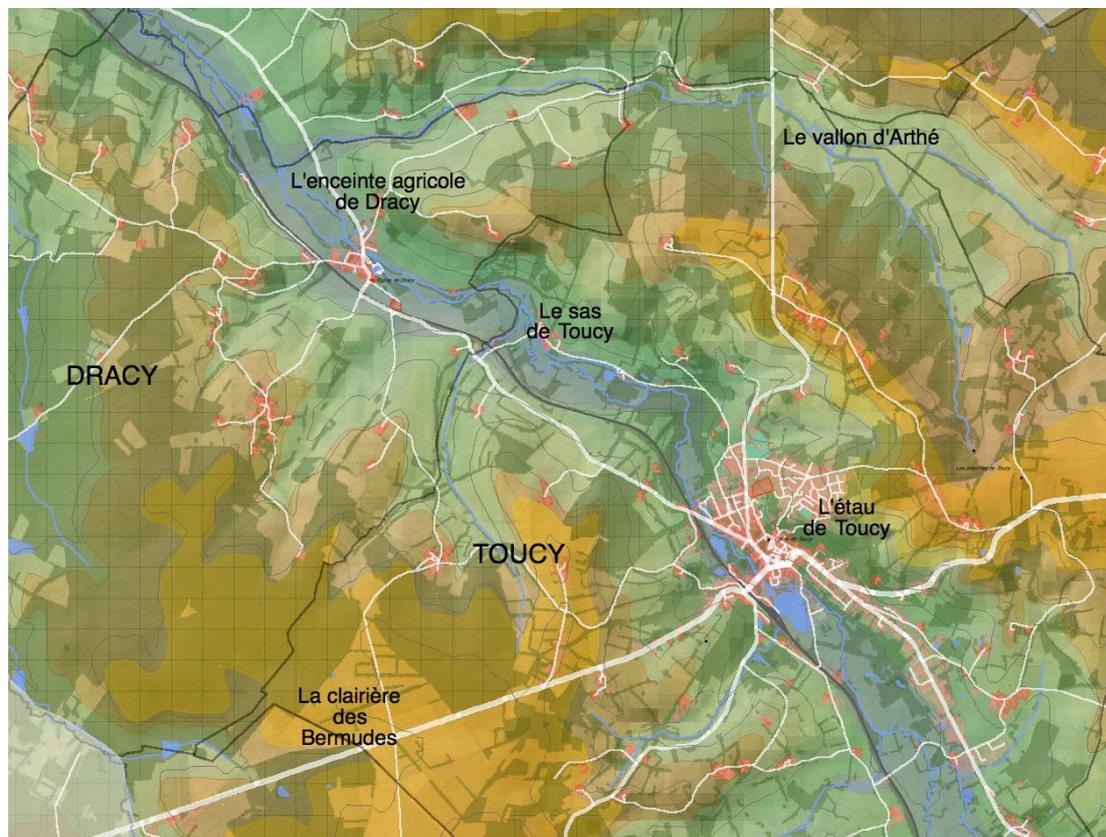
1 1

***Orientations d'Aménagement et de
Programmation***

OAP de Toucy

11.1 SECTEUR DU VILLAGE

Les enjeux



Rétablir un dialogue entre la ville de Toucy et sa rivière : Un paysage reconnu qui devient le marqueur de l'évolution du territoire. Un secteur d'implantation de bâtiments d'activités, au-delà du faubourg qui offre un potentiel de renouvellement urbain à intégrer au site naturel et agricole qui l'entoure.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » avec l'ensemble bâti existant, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Prendre en compte la charpente paysagère à l'échelle du territoire de la CCnes.
- Risque d'inondation dans la vallée.
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.
- Préserver les zones humides concernées par l'emplacement.
- Maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager)
- Améliorer les liaisons douces entre le centre-ville de Toucy et la zone d'activités (1,5 km à vol d'oiseau).

- Choix d'aménagement qui doivent limiter les nuisances liés au transport et aux déplacements.

Rappel des caractéristiques du site :

Une complexité d'enjeux (urbains, environnementaux, paysagers)

Si ses parties nord-est et sud-ouest sont à dominante naturelle ou agricole, ce n'est pas le cas de la bande centrale occupée par la zone d'activités. Cette dernière s'est organisée le long de la RD 950 sur une profondeur de 100 à 150 mètres de part et d'autre de l'axe. Cette partie de la zone d'activités est ancienne (années 1970) et comporte des bâtiments vieillissants et probablement peu ou pas conformes aux enjeux énergétiques actuels. Sur ce secteur, ont été recensés un terrain bâti en friche et des dents creuses potentielles, parcelles ayant été aménagées sur des zones humides lors de la création de la zone d'activités.

Par ailleurs, le tissu urbain est mixte du fait de la présence d'habitations insérées entre les activités. L'état général de l'occupation des sols y est donc relativement complexe :

- d) mélange d'activités et d'habitations dans un secteur dont la vocation initiale est l'activité ;
- e) existence de bâtiments vacants et de parcelles en friche aujourd'hui reprises par les zones humides ;
- f) des locaux d'activités qui mériteraient d'être requalifiés ;
- g) une **structure de la zone d'activités linéaire**, s'appuyant sur la RD 950, l'un des principaux axes de circulation du territoire tel que souligné dans le diagnostic du PLUi de la Communauté de Communes. Cette partie de la commune correspond à un secteur d'**entrée de ville à fort enjeu de valorisation**.

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

70 Parcelles privées de la zone industrielle de Toucy : 20,5 ha

Mixité équipement/service/artisanat/commerce, renforcement du Pôle artisanal.

Déplacements :

Toucy est située à 25 km à l'ouest d'Auxerre et à une distance équivalente de la sortie de l'échangeur de Joigny sur l'autoroute A6. Ces deux liaisons assurent une bonne accessibilité à la commune. La RD965 constitue par ailleurs un itinéraire Est-Ouest, de Chaumont (Haute Marne) à Bonny-sur-Loire. Les liaisons pendulaires Auxerre Toucy étant fortes, une partie du trafic en provenance d'Auxerre ne dépasse pas Toucy.

Des véhicules, notamment des poids lourds, poursuivent ensuite leur route en direction de Joigny via la RD 955, ou de Charny via la RD 950.

La zone d'activités de Toucy, située le long de la RD 950 (axe Toucy – Clamecy) capte une partie du trafic.

Accès routier par la D 950 qui relie Leugny, Moulins-sur-Ouanne et Toucy.

Intégration urbaine :

Créer des liaisons douces vers le centre-ville, de réels cheminements piétons sécurisés et/ou piste cyclable, aménagement paysager, vitesse de circulation relativement élevée à réduire. Et, parallèlement, l'ancienne voie TACO, qui rejoint le centre-ville en passant par la base de loisirs, à mettre en valeur.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global

Les grands principes du projet

Renaturation : Créer une **Entrée de ville et des entrées au secteur** : Elaborer un projet d'ensemble qui permette de marquer l'entrée de ville par une mise en valeur des espaces naturels ou bâti, d'éviter les problèmes d'accès et de sécurité. Une entrée structurée par une interpénétration d'une **trame humide**, des plantations de haie en limite de parcelle.

Publicité : mise en place d'une zone de publicité restreinte.

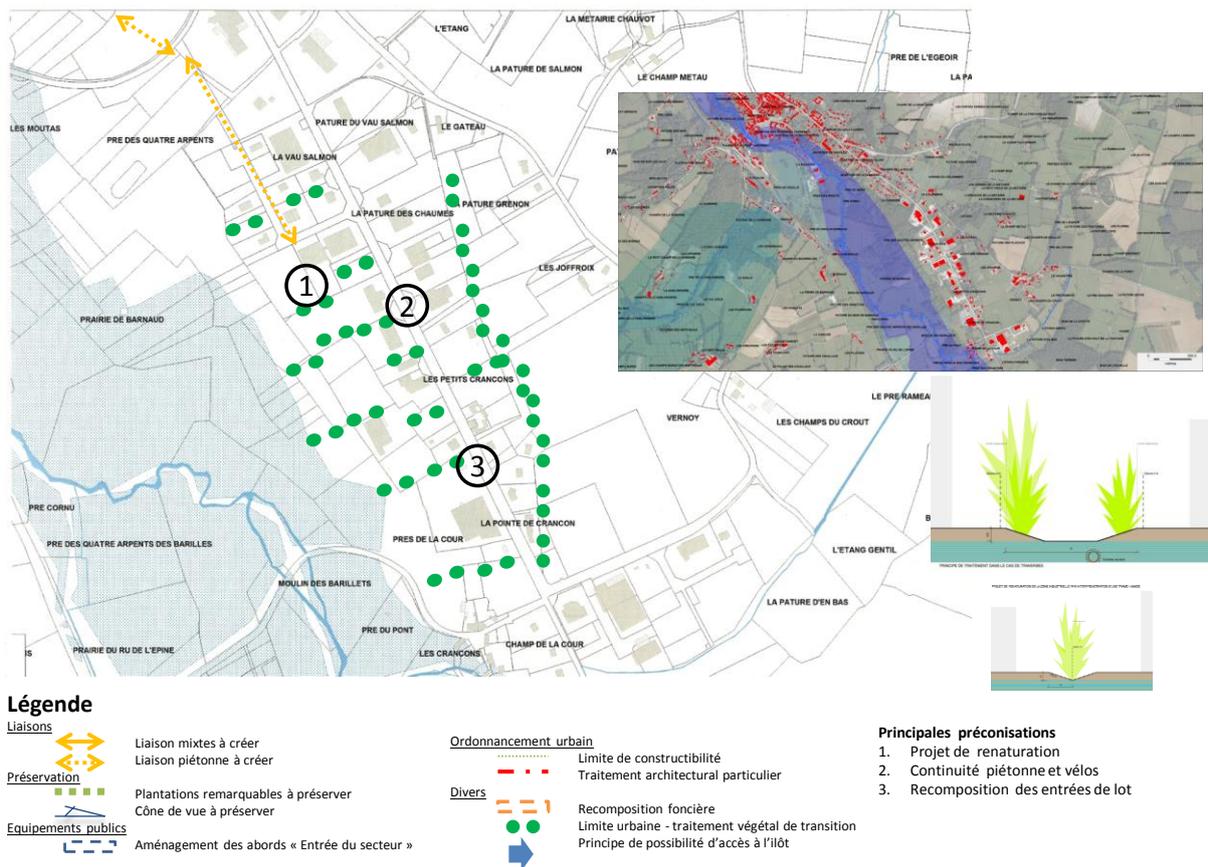
Créer une **architecture contemporaine locale** : une attention particulière sera prêté :

- A la modénature, éléments de décor et d'animation de la façade, enseignes et signalétique,
- Aux volumétries,
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction.

Le projet viendra se greffer au centre-ville, par un accès piéton/piste cyclable en limite avec l'environnement des constructions. Les aménagements des espaces extérieurs et les espaces communs dédiés à la vie collective devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité. Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage ancien, soit :

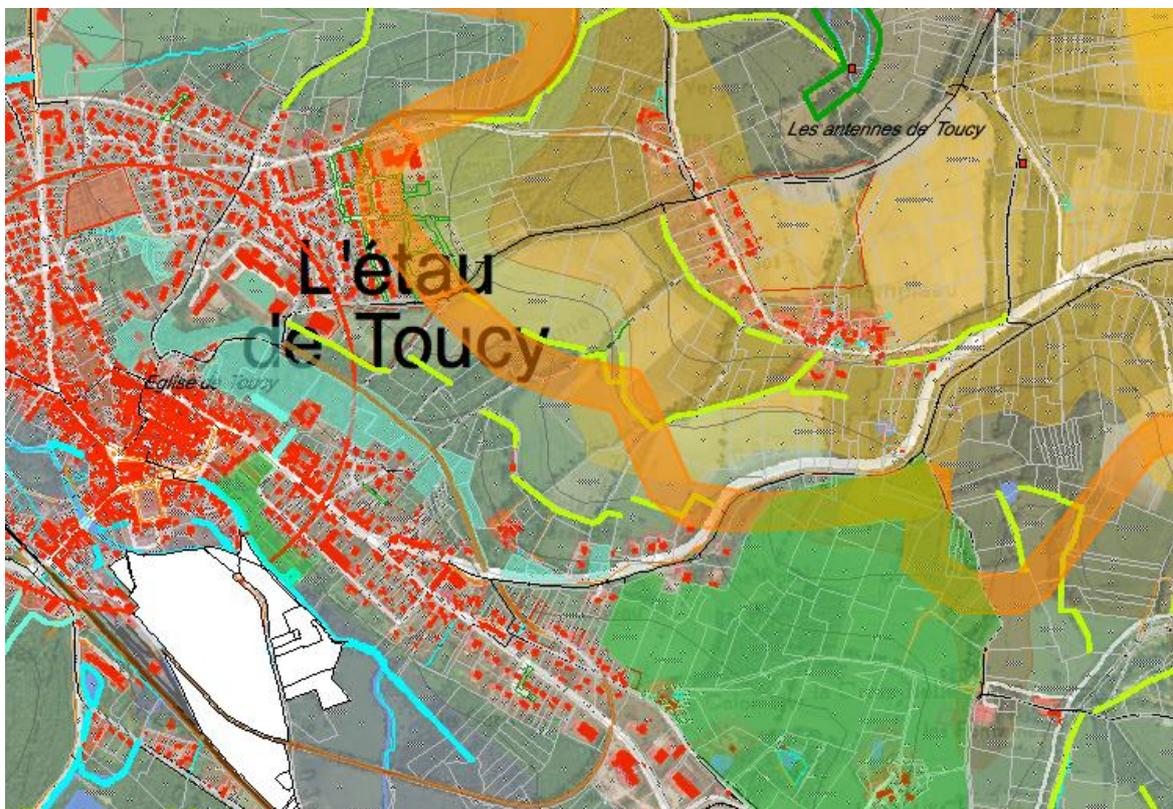
- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Préserver des limites naturelles à l'extension du tissu bâti afin d'en favoriser son intégration paysagère : marquer clairement les limites de l'urbanisation à l'intérieur de la lisière de la structure végétale / ceinture verte / jardins / bois.
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).

Schéma d'orientations stratégiques



11.2 SECTEUR VAURILLAUME

Les enjeux



Le secteur à urbaniser se développe sur la ville haute, sur le versant sud sud-est, et proche du faubourg, Bld Pierre Larousse, fortement présent route d'Auxerre (D 965).

Il offre des vues lointaines et panorama sur les paysages de la commune, sur la vallée de l'Ouanne.

Soucieuse de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « greffe » avec le village ancien, des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Préserver les ressources naturelles et favoriser la qualité environnementale et sanitaire de l'aménagement,
- Favoriser un développement urbain de qualité, en articulant la densification du centre-ville, préservant la richesse patrimoniale et naturelle et limitant l'étalement,
- Favoriser l'intégration de cet espace, dans une démarche prospective d'aménagement durable, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (taille et style de construction) : « habitat individuel groupé », « démarche HQE aménagement pour une opération d'aménagement durable ».
- Accueillir une nouvelle population en visant une mixité sociale avec une offre de logements variés.

- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (AEU de l'ADEME).

Rappel des caractéristiques du site :

Du fait des possibilités limitées de construction dans le centre, son implantation dans le paysage, de la présence de la zone inondable, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par la topographie, par son patrimoine bâti et paysager à mettre en valeur.
- Construire avec les contraintes du site : le secteur à urbaniser occupe la partie d'un vallon versant dont les écoulements naturels sont drainés par des fossés aux tracés anciens.
- Principe de composition d'un plan d'ensemble et qualité environnementale de l'aménagement et des constructions : les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche environnementale de qualité.

Présentation du projet général

Surface /destination possible :

16 Parcelles communales et privées, soit 11 ha

Mixité Equipement/habitat/et services, renforcement du tissu urbain aux abords du « pôle Est » du centre

Déplacements :

Accès routier par la route d'Auxerre à Toucy (D 965)

Accès au nord par le nouveau quartier haut et le chemin venant du hameau de Champleau,

Intégration urbaine : Mise en place de liaisons douces vers le centre-ville, la voie Tacot, la zone d'activité.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti encourageant la mitoyenneté et en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une limitation des besoins en lumière artificielle en proposant des espaces lisibles et contrastés.

Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global,

Développement d'énergies locales alternatives.

Les grands principes du projet

Développement urbain :

- Extension Sud/Sud-Est des quartiers hauts sur environ 8 à 10 ha intégrant les équipements en liaison avec les gymnases.
- Avec également possibilités de développement à plus long terme vers la “Bérangère”, ainsi que liaisons douces vers ces sites (maillage de chemins existants).

Coupure verte – Parc urbain :

- Ne s'appuyer que sur une partie des sites déjà protégés au titre du POS (zone au Sud du chemin du Tacot).
- Prolonger ce maillage vert sur l'éperon entre la rue des Montagnes et l'avenue de la Halte et vers le site du cimetière.
- Le site des “Vaux Maréchaux” participe au prolongement du parc urbain dans sa partie haute et au travers du réseau de liaisons douces.

Liaisons douces :

Dans un premier temps, conserver - et aménager - le chemin du Tacot et le prolonger vers le réseau des “Vaux Maréchaux” via le secteur Sud du Lycée-Collège.

- Améliorer les cheminements des “Vaux Maréchaux” et les raccorder aux cheminements urbains discontinus de la “Ville Haute”.
- Renforcer ces cheminements par des re-connexions des discontinuités : emplacement réservé, acquisition foncière (programme à long terme).
- Rechercher un maillage cohérent des nouveaux quartiers entre : les quartiers existants, “Bérangère” et “Champleau” ; le chemin du Tacot et l'école via le Parc Urbain”.

Dans un second temps coordonner les liaisons douces et les voies structurantes

Voies structurantes :

Dans un premier temps organiser un maillage structurant des nouveaux quartiers

- créés et prévoir un (ou deux) débouché(s) sur l'avenue de la halte, afin de mettre
- en place un “bouclage”. Dont, une voie structurante située en contre-bas du gymnase.

Dans un second temps redéfinir les fonctions et requalifier les rues :

- des Montagnes : Sens unique montant,
- de la Halte vers le chemin rural N° 28 : Sens unique descendant et raccordement à la trame viaire structurante,
- de la Croix St Germain : Sens unique Nord-Sud, avec cheminement piéton protégé.

Dans un troisième temps et/ou en alternative doubler le maillage de liaisons douces par un axe structurant Est-Ouest reliant la rue de la Croix St Germain (via les “Vaux Maréchaux”) et desservant le parking et les nouveaux quartiers.

Stationnement :

- Conforter les aires existantes et les inscrire dans le fonctionnement du réseau
- viaire principal.
- Créer de nouvelles aires entre les Quartiers Haut et Bas, les inscrire dans la même
- logique de fonctionnement et en relation directe avec les liaisons douces :
 - parking des "Vaux Maréchaux" en liaison véhicules avec rue des Montagnes et
 - piétons rue de la Croix St Germain,
 - parking au secteur des équipements,
 - parking en interaction avec rue de la halte et le chemin du Tacot, sur la voie
 - structurante (dans la solution en alternative).

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère, caractéristique de ce secteur est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de caractère du village au profit d'une urbanisation continue de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée :

- A la modénature, élément de décor et d'animation de la façade
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux ouvertures et percements, avec une typologie très variée
- Aux façades,
- Aux clôtures : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine bâti. Faisant partie de la culture, elle est très présente dans la commune. Minérale ou végétale, elle s'intègre au paysage naturel ou bâti.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Diges, Parly, Pourrain.
- A l'éco-construction : les maisons de bourg, les maisons fermière et les corps de ferme, qui déclinent le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constituent une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.

Le projet prendra en compte les liaisons (cheminements, accès des piétons et des véhicules) avec le maillage ancien, l'accès à la zone d'activité, soit :

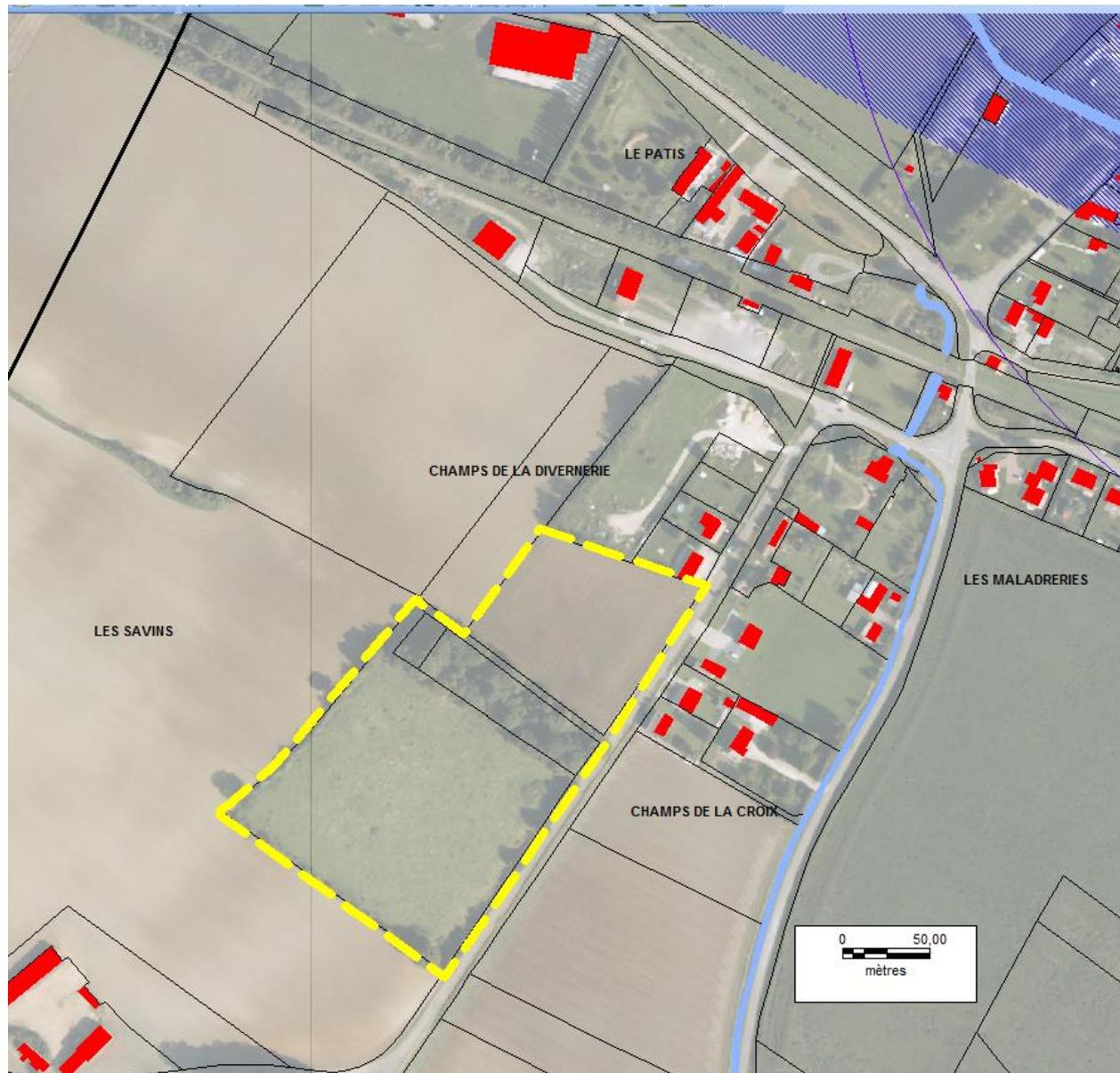
- Mettre en place un plan d'ensemble qui portera sur les accès au site, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective.
- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, fossés, pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs,
- Assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant, préserver les fossés existants, les mettre en valeur dans le cadre de l'aménagement paysager d'ensemble (coulée verte, plantations, aménagement des bords de voirie...).

12

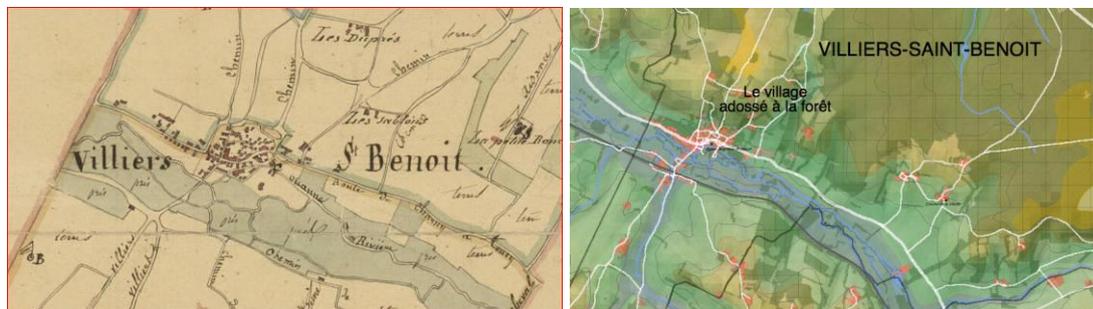
Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de Villiers-Saint-Benoît

12.1 SECTEUR DU HAMEAU DE LA DIVERNERIE



Les enjeux



A proximité du cœur du village ancien, du paysage sensible caractéristique de la zone humide de la vallée de l'Ouanne, du Pâtis réaménagé, ce secteur à urbaniser se développe proche des nouvelles constructions du bourg, de la zone artisanale, de l'ancienne gare avec la voie ferrée du train touristique, sur d'anciennes parcelles agricoles d'un versant de

champs ouverts orienté nord-est avec haies et boisements résiduels. Afin de ne pas réaliser de lotissement traditionnel sur la commune (forme urbaine banalisée) mais au contraire de promouvoir un aménagement contextualisé, qui prend en compte le paysage, et d'assurer une « constructibilité raisonnée » proche de l'ensemble bâti structuré du village ancien (protégé MH), des enjeux partagés ont été dégagés par la commune qui sont intégrés dans les orientations d'aménagement :

- Poursuivre ses objectifs d'accueil et de revitalisation avec une nouvelle population en visant une mixité sociale et une offre de logements variés.
- Favoriser l'aménagement de cet espace, accompagnant une démarche prospective, en rapport avec les besoins du territoire, qui incite à la recherche d'autres formes d'habitat, intermédiaire entre le collectif et la maison isolée avec une approche des types de construction qui pourraient être envisagés (Implantation, taille et style de construction), « habitat groupé », « démarche HQE aménagement ».
- Favoriser une approche environnementale en matière d'aménagement et de construction (démarche AEU de l'ADEME) afin de promouvoir les bonnes pratiques en architecture en faveur de la performance énergétique et de l'identité du territoire.

Rappel des caractéristiques du site et objectifs d'aménagement :



Du fait de la topographie, de son caractère agricole, la commune a engagé une réflexion sur un projet d'urbanisation rurale à partir de plusieurs éléments :

- La commune est fortement marquée par son histoire patrimoniale inscrite dans le paysage : ancien prieuré bénédictin fortifié, le château, l'église St Benoît (inscrit MH), le musée d'art et d'histoire régional du cœur ancien, le pâtis communal, et la zone artisanale, les lotissements situés à l'écart du village le long de l'Ouanne.
- Provoquer une dynamique de construction à proximité du bourg ayant des effets sur la vitalité globale du village : « Bâti » et « paysage » sont à mettre en valeur, les matériaux de son architecture font partie du patrimoine culturel de la Puisaye. Préserver les haies et boisements existants, les vues depuis les hauteurs et sur le paysage alentour.
- le secteur à urbaniser occupe la partie d'un bassin versant dont les écoulements naturels et le caractère bocager de la vallée de l'Ouanne sont à préserver. Que ce soit d'un point de vue géologique, paysager, architectural ou culturel, artisanal, l'ocre, la pierre blanche, le grès ferrugineux, la brique, le bois y tiendront une place importante pour l'identité du territoire.
- Limiter l'urbanisation linéaire le long de la D132 et créer des liaisons douces (piétons, cycles...) avec le bourg. Les choix de plan masse devront faire l'objet d'une approche

environnementale de qualité interprétant les typologies d'implantation des constructions existantes locales : « les corps de ferme - maisons fermières - maisons bourgeoises » et proposer un nouveau mode d'habitat cohérent avec l'esprit durable du PLU. Il est important de réfléchir à plusieurs solutions qui peuvent être complémentaires et éventuellement réalisées par étapes.

- Réseaux : eau potable à proximité. Assainissement EU non collectif, raccordement à la station de traitement collectif à proximité : la partie Sud de Villiers-Saint-Benoît, jusqu'au hameau de la Divernerie, ainsi que le hameau du Bréau sont les seuls à être classés en niveau IV soit "inapte avec contraintes majeures" en raison de la présence permanente de la nappe. Dans ces secteurs, il est donc recommandé une épuration par terre d'infiltration ou solution d'assainissement semi-collectif alternatif à envisager.
- Servitudes d'utilité publique : Monument historique - l'église St Benoît (inscrit MH).
- Ces deux zones enserrant un petit boisement qui risque de perdre son attrait, notamment sur les franges.

Présentation du projet général : prescriptions

Surface /destination possible :

Surface : 1,91 ha + 0,84 ha (total : 2,75 ha)

4 Parcelles communales de 600 à 1000 m² (ZC8, ZC9, ZC10 et ZC 11)

Mixité habitat/service

Déplacements :

Accès routier par la RD 950 qui relie Pithiviers à Avallon et Toucy qui relie à Auxerre.

Dans la vallée de l'Ouanne, la voie ferrée a été conservée pour une vocation touristique.

Accessibilité au centre du village par la D132.

Intégration urbaine : Création de logements neufs individuels. Liaisons douces accessibles (piétons, cycles, ...) à créer.

Les grands principes du projet :

L'organisation d'un « habitat groupé – éco-hameau » sera fortement appuyée sur la topographie et l'identité paysagère rurale dont les traces sont anciennes (cf.rapport de présentation du PLUI), notamment réhabiliter l'ancien tracé du chemin vers Les Savins, dont la présence des haies et franges boisées sont à préserver et la biodiversité à mettre en valeur.

Les accès au site et la desserte des parcelles pour la sécurité et circulations seront limités : 2 accès à envisager depuis la D132, à partir des accès existants.

Un espace de recul inconstructible de 10m à prescrire sur le périmètre intérieur de la zone, pour développer une ambiance végétale « tampon » constituée des haies existantes qui bordent et séparent le site des espaces agricoles, avec des plantations, avec jardins, jardins familiaux, vergers, à créer. Organiser des accès piétons aux parcelles et aux habitations dans un espace commun partagé où la place de la voiture sera clairement définie. Les aires de stationnement seront groupées en dehors de l'espace piéton et naturellement délimitées

par des végétaux. Les accès individuels et les garages, la diversité des espaces publics ou communs (venelles, aires de stationnement, jardins, murets, pergola,...) à petite échelle seront précisés et finement dessinés.

Le projet prévoit de 18 à 22 logements environ, en plusieurs tranches, parcelles libres de construction et habitat groupé, ce qui devra être compatible avec les réseaux existants et à prévoir.

Créer une **architecture contemporaine locale** : Un « urbanisme de projet » ne peut se faire sans architecture de qualité. L'ambiance paysagère et l'architecture, caractéristique de l'identité de Villiers St Benoît est d'une grande fragilité. Afin de la préserver, d'un « mitage » par des constructions neuves qui risque de faire disparaître la notion même de structuration urbaine et paysagère du village au profit d'une urbanisation linéaire de type « banlieue », une attention particulière sera prêtée (cf : guide de recommandations architecturales du Pays de Puisaye-Forterre) notamment :

- A l'éco-construction : la typologie et le vocabulaire architectural traditionnel de la Puisaye-Forterre en l'adaptant à un mode d'habiter proche du nôtre constitueront une source d'inspiration très intéressante pour les futures habitations contemporaines.
- Aux toitures qui contribuent fortement à l'attrait de la Puisaye-Forterre
- Aux façades : avec une typologie très variée autorisée
- Aux clôtures et jardins : la clôture figure parmi les éléments les plus sensibles du patrimoine culturel bâti, elle est très présente dans la commune. Végétale, elle devra s'intégrer au paysage agricole qui l'entoure.
- Aux couleurs : la communauté de commune a sa propre identité colorée à préserver. Elle est issue de la très grande diversité des matériaux utilisés dans le pays de Puisaye-Forterre : blanc de la pierre calcaire, tons rouges, bruns et rosés de la brique, tonalités sombres et nuancées de la pierre ferrugineuse, brou de noix et gris argenté des vieux colombages, sables ocreux (jaune, orangé...) et ocres avec les gisements de Bitry, Diges, Parly, Pourrain.

Energie :

Les solutions d'implantation et de répartition du bâti devront favoriser une approche bioclimatique pertinente comprenant :

- la gestion passive des apports solaires pour les constructions,
- une limitation des déperditions thermiques du bâti en facilitant la mise en œuvre d'un habitat de forme compacte,
- une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie pour le poste chauffage, permettant de mettre en évidence la solution la plus pertinente en termes de coût global.

Les liaisons à créer : cheminements, accès des piétons et des véhicules pour personnes à mobilité réduite, avec le maillage du tissu du village.

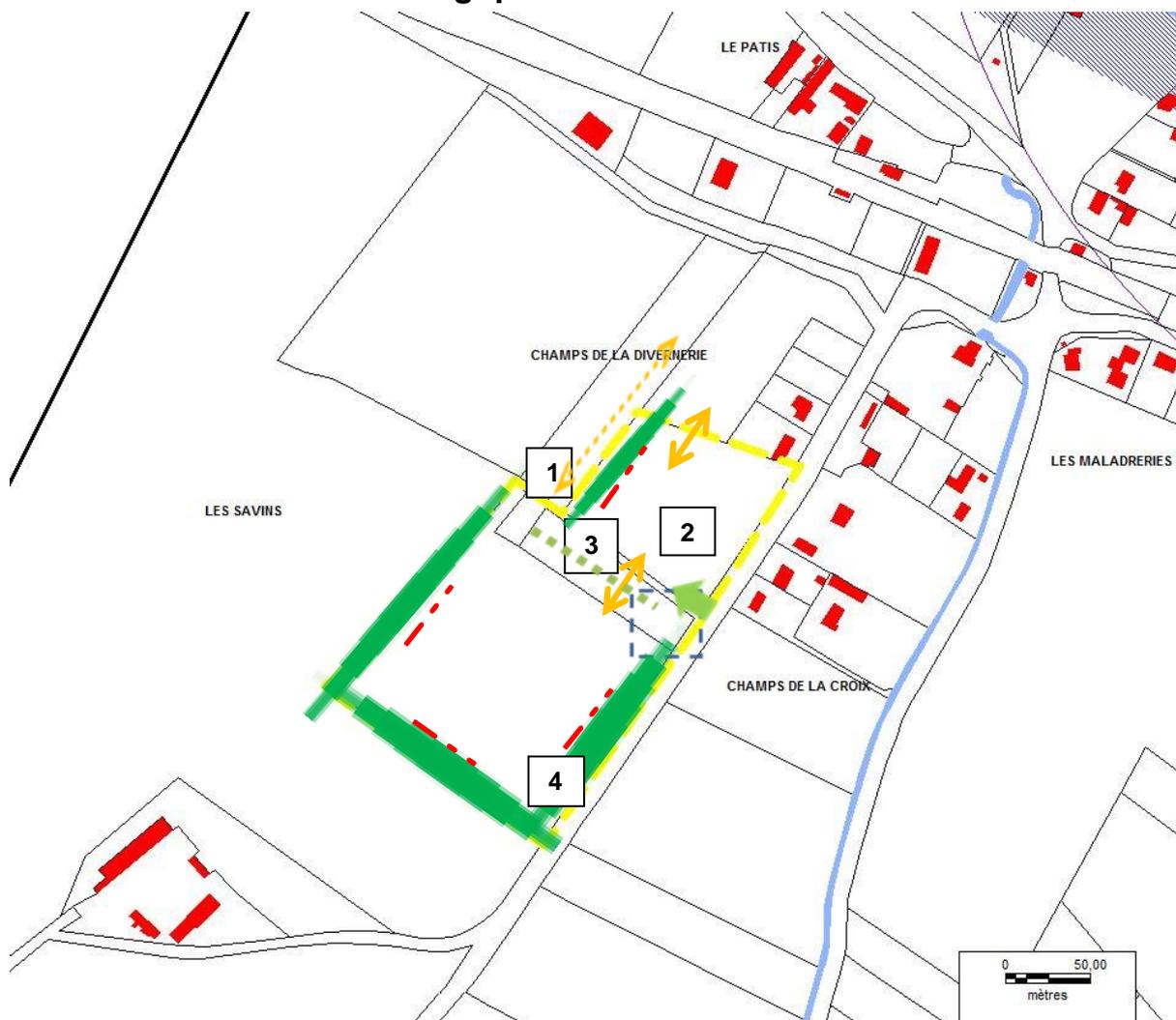
soit :

- Mettre en place un plan d'ensemble avec une charte de Qualité Environnementale pour garantir la cohérence paysagère globale du secteur à urbaniser avec un cahier des charges au service des éco-constructions qui portera sur

les accès au site et futures liaisons au tissu existant, l'implantation, l'orientation, l'emprise et le gabarit des constructions neuves, sur la répartition des espaces extérieurs publics et communs dédiés à la vie collective. (cf. cahier des charges Villages Avenir de la région Bourgogne : Son intérêt concerne notamment l'insertion paysagère, la gestion de l'eau, l'entretien ainsi que l'intégration de ce nouveau secteur dans le tissu social existant. Le profil environnemental de l'opération doit présenter une hiérarchisation des cibles de qualité à atteindre compte tenu des souhaits de la maîtrise d'ouvrage, de la nature de l'opération et de l'analyse du site).

- Respecter la morphologie du site : courbes de niveau, types de sols affleurant, limite de la zone humide, fossés existants, pour assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement du bassin versant et mettre la présence de l'eau en valeur dans le cadre d'un aménagement paysager d'ensemble pour une bonne économie d'aménagement et de gestion des espaces extérieurs (coulée verte, plantations, noues, étang paysager au point bas du terrain, aménagement des bords de voirie...).
- Maintenir les boisements, les linéaires de haies les plus fonctionnels (gestion du ruissellement, corridors écologiques, intérêt paysager) et renforcer clairement les limites de l'urbanisation avec l'espace agricole.
- Sauf projet d'expérimentation assumé par toutes les parties comme tel, le projet adoptera des principes constructifs simples et éprouvés : implantation et orientations des bâtiments respectant l'utilisation optimale des apports solaires, les économies d'énergie, les confort thermiques et visuels.

Schéma d'orientation stratégique



Ordonnement urbain

 Traitement architectural particulier (recul de la maison 10m)

 Abords à aménager : boisement à préserver, desserte, stationnement,...

Divers

 Liaison mixtes à créer

 Liaison piétonne à créer

 Principe de possibilité d'accès groupé à l'îlot

 Espace tampon paysager (haie, frange boisée, jardins, noues..)

 Frange boisée à conserver

Principales préconisations

1. Cheminement piéton vers le centre
2. Eco-hameau hors de zone d'influence urbaine
3. Conserver les haies, franges boisées (Ancien chemin des Savins)
4. Espace commun à aménager lié à la gestion de l'eau pluviale (technique alternative : tranchées, noues, perméabilisation des stationnements et cheminements, jardins, aire de jeux, mare)

OAP

Volet Habitat



Version du 21 octobre 2014

SOMMAIRE

ORIENTATION 1 : ASSURER UNE OFFRE EN LOGEMENTS QUI TIENNE COMPTE DES BESOINS	3
ACTION 1 : ACCROITRE L'OFFRE DE LOGEMENTS LOCATIFS PUBLICS A LOYERS MODERES	4
ACTION 2 : FAVORISER UNE PRODUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS LOCATIFS SOCIAUX QUI ANTICIPE L'EVOLUTION DE LA PYRAMIDE DES AGES ET LA COMPOSITION DES MENAGES.....	8
ACTION 3 : FLUIDIFIER LE MARCHÉ DU LOGEMENT POUR LES JEUNES EN FORMATION OU INSERTION PROFESSIONNELLE	10
ACTION 4 : CREER UNE REPONSE AU BESOIN DE LOGEMENT D'URGENCE POUR LES JEUNES	12
ORIENTATION 2 : FAVORISER L'ADAPTATION DU PARC PRIVE AUX NOUVEAUX BESOINS	14
ACTION 5 : PARTICIPER AU REPERAGE ET AU TRAITEMENT DE L'HABITAT INDIGNE	15
ACTION 6 : INTERVENIR SUR LA VACANCE DES LOGEMENTS	17
ACTION 7 : SOUTENIR LE DISPOSITIF MIS EN PLACE PAR LE PAYS POUR LUTTER CONTRE LA PRECARITE ENERGETIQUE, CONTRE L'HABITAT INDIGNE, ET FAVORISER L'ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS	19
ORIENTATION 3 : SUIVI DES OBJECTIFS DU PLUI EN MATIERE D'HABITAT	21
ACTION 8 : COORDONNER LE DEVELOPPEMENT DES COMMUNES AU MOYEN D'UN DISPOSITIF DE SUIVI.....	22

1

Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat

Orientation 1 : Assurer une offre en logements qui tienne compte des besoins

Action 1 : Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers modérés

Rappel du contexte

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 et de niveau de loyers.

Il s'agit donc de prévoir une meilleure adéquation de l'offre à la demande par une adaptation de la production en prenant en compte les aspects relatifs :

- Au marché locatif privé qui abrite 11 % des ménages, dont une majorité composée de ménages aux revenus modestes et très modestes.
- L'offre limitée en locatifs sociaux où vivent seulement 5,6% des ménages.
- A l'évolution générationnelle : le souci est de prévoir les besoins pour des jeunes entrant dans la vie active, pour des ménages avec enfants et pour des personnes âgées qui seront de plus en plus nombreuses.
- A la taille des ménages : les évolutions socio-démographiques conduisent à la diminution de la taille des ménages. Se développe donc une demande de logements issue de personnes seules ou de ménages avec 2 personnes, ayant nécessairement un impact sur les besoins de logement. On rappelle que 65 % des occupants du parc social sont célibataires, veufs, divorcés ou séparés.
- Au revenu des ménages : l'objectif est de faire progresser raisonnablement la part du parc locatif social, dans un esprit de mixité sociale, sachant que le revenu fiscal moyen des foyers fiscaux reste bas (inférieur de 11 % à la moyenne française).
- Aux populations défavorisées : le PDALPD 2011-2014 met en place une contractualisation avec les bailleurs sociaux pour permettre le logement des personnes défavorisées. Par ailleurs, la Région Bourgogne a désigné comme prioritaire la question du logement des jeunes ; plus particulièrement, les jeunes en mobilité professionnelle et les jeunes en grande précarité.

Rappelons néanmoins qu'à ce jour, les objectifs de l'Etat en matière de logement locatif social se concentrent sur les zones tendues, au détriment des zones non tendues auxquelles appartient le territoire du Toucycois. Par conséquent, les crédits accordés pour financer les logements sociaux sont en baisse.

Par ailleurs, il faut souligner qu'en raison d'importantes difficultés financières, le seul bailleur social du territoire, Domanys-Yonne Habitation, a pris la décision à titre provisoire de ne plus entreprendre de nouvelles réalisations de logements jusqu'en 2017.

Le développement de l'offre de logements sociaux est donc entre les mains des communes et/ou de l'intercommunalité (le parc privé pourra être mobilisé notamment dans les cas de vacance).

Objectifs

- Soutenir la production sur **6 ans, d'un minimum de 15 nouveaux logements locatifs publics à loyers conventionnés (soit 2 à 3 par an)**. Ce chiffre représente 6 % des nouveaux logements. Ces nouveaux logements résulteront essentiellement d'opérations

« Villages Avenir » financées par le Conseil Régional de Bourgogne, ou d'initiatives des collectivités locales dans le cadre de conventionnements avec l'ANAH.

- La répartition par type de financement est la suivante :

	PLAI ¹	PLUS ²	Total
Objectif sur 6 ans	4 à 5	10 à 11	15
Part dans le total PLAI et PLUS	30%	70%	100%

- Répartir l'offre nouvelle de logements locatifs publics à loyers conventionnés afin de permettre le développement du logement locatif public à loyer conventionné dans **toutes les communes de la Communauté de communes, en fonction des opportunités qui pourraient se présenter : mise à disposition de terrains publics, réalisation d'une opération d'acquisition-amélioration dans les centres-bourgs par exemple.**

Pour les réalisations de logements publics à loyers conventionnés neufs, le chef-lieu de canton sera privilégié ainsi que tout autre centre-bourg du Toucycois.

- **Des localisations infra-communales préférentielles :** les nouveaux logements locatifs sociaux seront implantés en priorité près des équipements et des services. Il pourra s'agir :
 - de programmes intégrés dans des opérations d'ensemble mixant des lots libres, de la promotion privée et du locatif social,
 - de petits programmes intégrés au tissu urbain existant, sur des terrains trop petits pour avoir le même type de mixité que dans le cas précédent,
 - de programmes intégrés dans des opérations en acquisition-amélioration, les opportunités de ce type étant à privilégier.
- Développer l'offre locative publique à loyers conventionnés en logements T2 et T3 (cf. Action 3)
- Accompagner les communes dans la production et la gestion de leur parc locatif social (cf. Action 4)

Description de l'action

- Information, auprès de la CC. Cœur de Puisaye, par les communes (et le cas échéant, par les bailleurs), des projets, l'année N-1 de leur réalisation, pour permettre **une pré-programmation et harmoniser la production** selon les critères suivants :
 - Participation aux équilibres de répartition de l'offre nouvelle entre les communes en fonction des opportunités.
 - Participation au développement de l'offre nouvelle en T2 et T3 selon les critères énoncés dans l'action 3.
 - Adaptation éventuelle des objectifs territoriaux en fonction d'éléments nouveaux, tels que la vente de logements sociaux par exemple, qui devront être compensés par des logements neufs.
 - Implantation des nouveaux logements sociaux en priorité près des équipements, des services, et à proximité autant que possible des points d'arrêt des transports collectifs.

¹ Prêt Locatif Aidé d'Intégration dit « très social »

² Prêt Locatif d'Utilité Sociale

- Le cas échéant, recherche de l'équilibre communautaire entre les opérations d'une répartition 70 % PLUS et 30 % PLAI.
- Soutien financier de la CCCP conditionné à la participation de la commune sous forme directe ou sous forme de **minoration du prix du foncier**.

Porteur de l'action

- Maître d'ouvrage des opérations de logements : communes ou bailleurs sociaux.

Rôle des partenaires

- Bailleurs sociaux : par le biais des communes, information auprès de la CCCP des projets, dans l'année qui précèdera leur réalisation (nombre de logements et types de financement), financements et réalisations.
- Communes : financement et relais de l'information auprès de la CCCP.
- Communauté de Communes Cœur de Puisaye : soutien méthodologique et cofinancement.
- Conseil Régional : cofinancement.
- Conseil Général 89 (en attente du programme d'actions du PDH)

Montage financier

Co-financiers	Conditions d'attributions	Montant 6 ans	Montant total annuel
CC. du Cœur de Puisaye	<p><u>Financement de base par logement</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Construction neuve et acquisition-amélioration : 1 000 € <i>(Montants repris des statuts actuels de la CCCP)</i> <p><u>Majorations possibles (cf. Action 3)</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour des T2 et T3 : 500 € <p>Montant total :</p>	<p>Logement social : 1 000 € x 15 = 15 000 €</p> <p>Maj. T2-T3 : 500 € x 13 = 6 500 €</p> <p>21 500 €</p>	<p>Logement social = 2 500 €</p> <p>Maj.T1&T2 = 1 083€</p> <p>3 583 €</p>
Conseil Général de l'Yonne	En attente du programme d'actions du PDH		
Conseil Régional Bourgogne * (pour mémoire)	<p><i>Dans toutes les communes, selon règlement d'Intervention du Programme n°38 Village Avenir « Actions annuelles » :</i></p> <p><u>PLUS ou PLAI Acquisition Amélioration</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - travaux pour la création de logement « locatif public social » sous conditions techniques → 30% à 40% des dépenses subventionnables HT selon performance énergétique finale HPE rénovation ou BBC rénovation. 		

	<p><u>PLUS ou PLAI neuf en « dent creuse »:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - travaux pour la création de logement « locatif public social » sous conditions techniques → 20% d'une dépense maximale subventionnable HT de 60 000 € à 75 000 € selon performance énergétique BBC ou BPas. <p><u>PLUS ou PLAI neuf en « habitat groupé »</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - acquisition foncière et immobilière → 30% du montant de l'acquisition sous condition - aide à l'aménagement des espaces communs dédiés à la vile collective → 30% de la dépense plafonnée à 150 000 € sous conditions. - Aide à la construction de logements locatifs sociaux → 20% d'une dépense maximale subventionnable HT de 60 000 € à 75 000 € selon performance énergétique BBC ou BPassif. 	
	<p>PLUS ou PLAI neuf labellisé BBC utilisant du <u>bois</u> au-delà d'un seuil défini dans le règlement d'intervention du Programme n°36 Habitat Social « Construction de logements sociaux – Bois » →</p>	<p>+ 3 000 € / logement</p>
Etat* (pour mémoire)	<p>Uniquement soutien de 500 € / PLAI dans zone B2 → CCCP non concernée à ce jour Etude au cas par cas dans le cadre de logements réalisés par les communes.</p>	
Communes	<ul style="list-style-type: none"> - Garantie d'emprunt et/ou apport terrain éventuel. - Participation financière éventuelle 	

* Sous réserve de modification des règlements d'intervention des partenaires.

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Connaissance de la demande (fichier partagé de la demande) : nombre de demandeurs en instance, dont répartition par nombre de personnes à loger (et/ou nombre de pièces souhaité).
- Nombre de logements financés dans l'année précédente par type de financement, par taille, en neuf ou en acquisition-amélioration par commune.
- Nombre de logements financés/ Nombre de logements programmés en financement.
- Nombre de logements envisagés dans l'année en cours et dans l'année suivante par type de financement, par taille, en neuf ou en acquisition-amélioration par commune.
- Nombre de logements effectivement vendus dans l'année.

Action 2 : Favoriser une production de nouveaux logements locatifs sociaux qui anticipe l'évolution de la pyramide des âges et la composition des ménages

Rappel du contexte

- Un décalage important a été constaté entre l'évolution de la taille des ménages et la taille moyenne des logements du parc privé et du parc social.
- En début de parcours résidentiel les jeunes sont très demandeurs de petits logements.
- Enfin, la part des personnes de plus de 60 ans est notoire sur l'intercommunalité puisqu'elle représente le ¼ de la population totale. Ces personnes sont souvent à la recherche d'un logement plus petit que celui occupé durant les années antérieures.

Objectifs

- Développer l'offre en petits logements pour mieux répondre à la demande.
- Favoriser la proximité des services pour faciliter la vie quotidienne.
- Le tableau fixe les objectifs moyens à atteindre pour la durée du PLH : **65 % de la production de nouveaux locatifs sociaux sera composé de T2 et T3 (soit 13 nouveaux logements sur 6 ans).**

Objectifs du PLH	1-2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	Total
Objectifs sur 6 ans dans la production nouvelle	23%	42%	30%	5%	100%
Rappel de la situation actuelle dans le parc locatif social	17%	36%	40%	7%	100%

Description de l'action

- Soutien financier spécifique de la CCCP (évoqué dans l'action 2) dans la réalisation de logements locatifs sociaux en T2 et T3 pour atteindre l'objectif de 65% de la production nouvelle de locatifs sociaux sur 6 ans.

Porteur de l'action

- La Communauté de Communes Cœur de Puisaye

Rôle des partenaires

- La Communauté de Communes Cœur de Puisaye ajuste, avec les communes faisant l'objet d'un projet de réalisation de locatifs sociaux, la part des logements à réaliser par taille, dans le souci de respecter les objectifs fixés dans le tableau ci-dessus.

- Les communes faisant l'objet d'un projet de réalisation de locatifs sociaux, participent avec la CCT (éventuellement avec le bailleur social) à l'ajustement des futurs logements aux objectifs du PLH.
- N.B : un réajustement de ces objectifs pourra avoir lieu au cours du PLH s'il s'avère que l'analyse de la demande évolue de façon différente au regard du fichier partagé de la demande (non disponible à ce jour et mis en place courant 2013).

Montage financier

- Rappel de l'action 2-1 : majoration de financement de 500 € pour des T2 et T3, en complément du financement en PLUS et PLAI, soit **500 € x 13 = 6 500 € pour 6 ans et 1 083 €/an.**

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Répartition par taille des logements financés en cumul depuis le début du PLH (nombre et pourcentage)
- Répartition des demandeurs de logements sociaux selon le nombre de personnes à loger et le nombre de pièces recherchées (dès la mise en service du fichier partagé de la demande).

Action 3 : Fluidifier le marché du logement pour les jeunes en formation ou insertion professionnelle

Rappel du contexte

- *Il est constaté que, chaque année, le territoire accueille des jeunes en contrats d'apprentissage ou en stage. Ainsi, en 2011, la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Bourgogne a recensé 86 contrats d'apprentissage concernant des jeunes du territoire du Toucycois.*
- *Ces jeunes en formation professionnelle doivent alors trouver très rapidement à se loger et, d'après la Mission Locale de Toucy, tous n'y parviennent pas. Ils sont alors contraints de refuser leur contrat ou leur stage et s'en vont ailleurs. Cet état de fait est un frein à l'installation de jeunes sur le territoire.*

Objectifs.

- Faciliter le logement pour des jeunes séjournant sur le territoire durant quelques mois.
- Permettre aux propriétaires dont le logement est trop grand pour eux d'en louer une partie, et aux propriétaires de gîtes, d'avoir une occupation plus régulière tout au long de l'année.
- Favoriser et encourager l'entraide intergénérationnelle en permettant à des jeunes d'habiter sous le toit de personnes plus âgées.

Description de l'action

- Mettre en place une plateforme d'information sur le logement au sein de la Mission Locale de Toucy, avec une base de données sur les caractéristiques des biens loués vides ou meublés.
- Diffusion par les médias locaux et invitation à destination des propriétaires de logements locatifs (et/ou de meublés) à se faire connaître auprès de la Mission Locale (message à renouveler 3 fois au cours de la première année).

Porteur de l'action

- Mission Locale

Rôle des partenaires

- CC. Cœur de Puisaye : communication et animation du dispositif auprès des habitants de l'intercommunalité.
- Mission Locale : gestion de la plateforme d'information sur le logement (intégrations des données dans la base, mise à jour des informations)

Echéance

- Courte

Moyens humains

- Pour la CCCP : 3 jours de mise à disposition pour le lancement du dispositif l'année 1, puis 1 jour les autres années.
- Pour la Mission Locale : 3 jours ETP par mois les premiers mois, 1 jour ETP/mois ensuite.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements à louer/commune.
- Descriptifs des logements : taille, adresse, meublé ou vide, loyer, chauffage, charges, etc.
- Synthèse annuelle du nombre de logements loués et sur quelle durée.
- Nombre de logements loués aux jeunes en insertion ou en formation professionnelle/total de demande d'hébergement.

Action 4 : Créer une réponse au besoin de logement d'urgence pour les jeunes

Rappel du contexte

- La Mission Locale basée à Toucy est régulièrement amenée à gérer le problème du logement de jeunes qui se retrouvent à la rue du jour au lendemain. En 2012, elle enregistre 7 cas de logements d'urgence (1 toutes les 3-4 semaines) qui ont trouvé une solution grâce à des structures extérieures au territoire.
- La CCCP ne dispose pas actuellement de logement disponible pour accueillir temporairement des jeunes sans toit.

Objectifs

- La CCCP souhaite être en capacité de répondre aux demandes locales de logements d'urgence en créant 1 réponse de logement temporaire sur son territoire, soit 1 logement d'urgence meublé disposant des équipements d'habitabilité minimale.
- Il sera situé autant que possible dans un centre-bourg disposant de services de proximité.
- Il sera choisi de façon prioritaire parmi les logements vacants.

Description de l'action

- Identifier avec les communes 1 logement communal vacant, susceptible d'être mobilisé dans un centre-bourg disposant de services de proximité.
- Etablir des modalités de gestion en choisissant un gestionnaire. En effet, une des conditions pour bénéficier de l'ALT (Aide au Logement Temporaire, équivalent à un loyer), est que l'organisme gestionnaire soit un CCAS, un bailleur social ou une association agréée (Foyer Jeunes Travailleurs par exemple) dont l'un des objets est l'insertion ou le logement des personnes défavorisées à condition d'avoir conclu une convention avec l'Etat (loi n° 91-1406 du 31/12/1991, décret n° 93-336 et arrêtés du 13/03/1993, circulaire n° 93-31 du 19/03/1993). Ces organismes gestionnaires assurent la gestion quotidienne des logements, occupés ou non.
- Définir un cadre contractuel entre la CCCP, le gestionnaire et le locataire fixant :
 - un contrat d'occupation à titre temporaire (3 à 6 mois éventuellement renouvelables 1 fois) ;
 - l'état des lieux des logements à l'entrée et à la sortie du logement ;
 - les modalités d'encaissement du dépôt de garantie et des redevances pour les consommations ;
 - les modalités de l'accompagnement social.

Porteur de l'action

- Communauté de Communes Cœur de Puisaye

Rôle des partenaires

- CCCP / communes : identification des logements potentiels (2 jours). Aménagement du logement désigné pour qu'il puisse accueillir 2 personnes (entre 4 et 15 jours selon l'état du logement la première année).
- Centre Communal d'Action Sociale ou association choisie par la CCCP.
 - Etablir, si tel n'est pas encore le cas, les conditions pour conclure avec l'Etat une convention relative à l'aide aux associations logeant à titre temporaire des personnes défavorisées.
 - Gérer de façon contractuelle le logement d'urgence dans les conditions de fonctionnement prévues (cf. ci-dessus).

Montage financier / Moyens humains

- Aménagement d'un logement communal³ ou aménagement de locaux vacants : **8 000 €**.
- Gestion : **1 500 €/an** pour 1 logement, versés par la CCCP au gestionnaire déduction faite de l'ALT (environ 300 €/mois) perçue si logement occupé > 50% de l'année.

Echéance

- Moyen terme

Indicateurs de réalisation

- Descriptif du logement d'urgence identifié et aménagé (adresse, taille, état des lieux, etc.)
- Part du temps d'occupation du logement et comparaison avec le taux d'occupation remboursable (>50%)
- Coût prévisionnel pour la collectivité/ coût annuel réel.

³ La commune de Villiers-St. Benoît a signalé un local communal qui pourrait éventuellement être utilisé.

2

Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat

Orientation 2 : Favoriser l'adaptation du parc privé aux nouveaux besoins

Action 5 : Participer au repérage et au traitement de l'habitat indigne

Rappel du contexte

- Les communes du Toucycois présentent un nombre considérable de logements potentiellement indignes (environ 900 logements). Le département de l'Yonne a mis en place un pôle de lutte contre l'habitat indigne regroupant la CAF, l'ADIL, les collectivités de Sens et d'Auxerre. Ce pôle habitat indigne a permis de constituer un fichier de logements concernés, situés essentiellement sur le marché locatif. Il est en partie alimenté par la Caisse d'Allocation Familiale (Caf) qui a pu recenser une quarantaine de logements non décents sur le territoire du PLUI, via les déclarations des allocataires de l'aide au logement, et confirmation par une visite à domicile du PACT de l'Yonne. Mais la Caf a besoin de la collaboration des élus pour activer le processus de remise aux normes des logements.
- Un gros travail d'identification est à faire sur les logements de propriétaires occupants, notamment chez les plus âgés. Le PDLHI a mis en place une grille qui est adressée à tous les maires afin qu'ils puissent faire connaître les cas d'indignité sur leur commune. Les élus restent les principaux informateurs et les acteurs publics comptent sur eux pour relayer l'information. Dans le cas des propriétaires occupants, un travail en réseau doit être mené avec les CLIC, les travailleurs sociaux, les associations d'aide à domicile (ADMR – UNA), la Croix Rouge et l'UDAF.

Objectifs

- La CCCP souhaite permettre l'identification des logements indignes et non décents des propriétaires bailleurs ou occupants sur son territoire afin d'accélérer leur remise aux normes.
- Cette action vient en soutien des dispositifs mis en place à l'échelle départementale pour le repérage des logements concernés.

Description de l'action

- Les maires de la communauté de communes sont sensibilisés à l'importance du repérage des logements indignes et soutiennent les efforts du PDLHI dans l'identification des cas d'indignité en remplissant la feuille déclarative qui leur est transmise.
- Les maires de la communauté de communes signent avec la Caf la convention relative à la lutte contre l'habitat indigne dans le parc non conventionné.
- L'intercommunalité organise une table-ronde locale pour faire le point sur le nombre de cas connus et mettre en place un suivi en collaboration avec les membres des associations de travail à domicile (UNA, ADMR, etc.), les travailleurs sociaux et les différents partenaires, en réseau sur cette thématique (Agence Régionale de Santé, DDT, ADIL, Conseil Général, CLIC, Croix-Rouge, UDAF, Caf) y sont conviés.

Porteur de l'action

- Les Maires des communes du Toucycois
- Communauté de Communes Cœur de Puisaye

Rôle des partenaires

- Caf : suivi régulier avec le Maire des logements concernés et organisation d'un bilan annuel. Eventuellement, le bilan annuel de la Caf pourra être intégré au processus de suivi du PLH.
- CCCP : prévoit et organise une table-ronde avec les travailleurs sociaux et les différents partenaires collaborant au repérage des logements indignes.

Moyens humains ponctuels

- Organisation de la table-ronde : 2 jours
- Collaboration des communes : 1 jour/an

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Nom des communes ayant rempli la grille transmise par le PDLHI.
- Nom des communes ayant signé la convention relative à la lutte contre l'habitat indigne dans le parc non conventionné.
- Nombre de logements indignes recensés sur le marché locatif.
- Nombre de logements indignes recensés dans le parc des propriétaires occupants.

Action 6 : Intervenir sur la vacance des logements

Rappel du contexte

- Depuis 1999, le nombre de logements vacants est en augmentation dans le Toucycois et leur part représente parfois plus de 10 % du parc de logement communal. 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 préjudiciable d'entraînement. En conséquence, l'affaiblissement de l'attractivité des centres bourgs s'accompagne souvent d'un affaiblissement de l'armature urbaine du territoire et d'une augmentation des déplacements pour les habitants dans leur vie quotidienne.
- En outre, les logements faisant l'objet d'une vacance de longue durée subissent des dégradations importantes qui les rendent parfois insalubres. Il apparaît donc nécessaire d'agir pour éviter ces situations et les arrêts de péril.
- Enfin, le bailleur social Domany's-Yonne Habitation étant dans l'impossibilité de construire de nouveaux locatifs sociaux jusqu'en 2017, il est urgent de mobiliser le parc vacant pour mettre sur le marché des logements conventionnés.

Objectifs

- Identifier les logements vacants.
- Créer un contact avec les propriétaires concernés.

Description de l'action

- Avec l'aide des communes, réaliser la liste des logements vacants et la mettre à jour chaque année.
- Adresser un courrier aux propriétaires de logement vacant les informant des dispositifs actuels permettant la mise en location encadrée et sécurisée de leur logement pour éviter sa dégradation. Ce courrier est à adresser à tout nouveau propriétaire identifié et à renouveler tous les 2 ans.

Porteur de l'action

- Communauté de Communes Cœur de Puisaye
- Communes de l'intercommunalité

Rôle des partenaires

- CCCP : collecte chaque année, à date fixe, la liste communale des logements vacants. Elle réalise un envoi postal à leur propriétaire à renouveler tous les 2 ans. Celui-ci se compose d'une lettre les invitant à mettre leur logement sur le marché locatif, et de dépliants d'information fournis par l'ADIL répondant aux questions des propriétaires bailleurs et

montrant les avantages de la location.

- L'ADIL de l'Yonne informe régulièrement la CCCP des évolutions juridiques relatives à la mise en location des logements et des garanties de loyers.
Elle fournit à la CCCP tous nouveaux dépliant à joindre à son courrier annuel.

Moyens humains ponctuels

- Collaboration des communes : 1 jour/an
- Courrier de la CCCP : 1 jour/an

Echéance

- Courte

Indicateurs de réalisation

- Chaque année, nom des communes ayant transmis la liste des logements vacants à la CCCP.
- Liste des propriétaires de logements vacants et de leur adresse.
- Chaque année, nombre de lettres adressées à de nouveaux propriétaires de logements vacant et nombre de renouvellements.

Action 7 : Soutenir le dispositif mis en place par le Pays pour lutter contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne, et favoriser l'accessibilité des logements

Rappel du contexte

- Les communes de l'intercommunalité présentent un nombre considérable de logements potentiellement indignes (environ 900 logements). Un gros travail d'identification est à faire notamment sur les logements de propriétaires occupants, particulièrement chez les plus âgés.
- La tendance à la hausse du coût de l'énergie est confirmée sur le long terme. Sur le territoire intercommunal, le Fond Unique de Solidarité pour le Logement (FUSL) est de plus en plus mobilisé depuis 2009, principalement pour aider les ménages démunis à régler leurs factures d'énergie. Leur nombre a doublé entre 2009 et 2010. La réduction de la précarité énergétique dans les logements est un enjeu prioritaire pour la CCT.
- Le nouveau dispositif de **l'Aide Nationale à l'Amélioration de l'Habitat (ANAH)** du 13 mars 2013 a pour objectif de renforcer le financement des travaux d'économie d'énergie. Pour les propriétaires occupants, la réalisation de travaux d'économie d'énergie ouvrent désormais droit à un taux de financement majoré. Par ailleurs, les propriétaires bailleurs deviennent éligibles aux aides de l'ANAH pour les travaux permettant un gain de 35% au moins d'économie d'énergie. Ils peuvent également bénéficier d'un complément de subvention au financement des prestations d'accompagnement au titre de l'AMO.
- Dans les années à venir : **1. Le Pays de Puisaye Forterre**, en lien avec l'ANAH et dans le cadre de son Plan Climat Energie Territorial, étudie la mise en place d'un dispositif type Programme d'Intérêt Général (PIG) axé sur la réduction de la précarité énergétique « Habiter Mieux », la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration des logements de personne en situation de perte d'autonomie, **2. Le Conseil Général de l'Yonne** réalise actuellement son Programme Départemental de l'Habitat (PDH) qui va aboutir avec la validation d'un programme d'actions. La lutte contre la précarité énergétique est, pour le département, un enjeu fort en Puisaye-Forterre.

Objectifs

- Appuyer les objectifs du Pays visant la lutte contre la précarité énergétique et l'habitat insalubre ainsi que l'adaptation des logements à la perte de mobilité des occupants.
- Accompagner le financement des travaux qui seront engagés dans le cadre des règlements d'intervention du PIG du Pays
- Les logements vacants étant souvent des logements vétustes et en précarité énergétique, cette intervention permet indirectement d'intervenir sur la vacance en complément de l'action 7.

Description de l'action

- Dès sa mise en place, **la CCCP vient en appui des objectifs du P.I.G Pays** pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et à participer à l'adaptation des

logements pour les personnes âgées et/ou handicapées. Après définition officielle des objectifs du PIG du Pays (nombre de logements à traiter) et des modalités de cofinancements de la part des partenaires, la CCCP intervient financièrement à hauteur de ses propres objectifs suivants fixés à leur maxima:

- L'habitat indigne : 5 logements par an, soit 15 sur les 3 ans du P.I.G,
- La précarité énergétique : 16 logements par an, soit 48 sur les 3 ans du P.I.G,
- L'adaptation des logements : 12 logements par an, soit 36 sur les 3 ans du P.I.G.

Soit un total de **33 logements traités par an**.

- Participation au suivi des actions du partenaire.

Porteur de l'action

- Pays de Puisaye-Forterre
- CCCP : cofinancement aux travaux de rénovation thermique, de résorption de l'habitat insalubre et d'accessibilité.

Rôle des partenaires

- Partenaires financiers (Etat, Pays) : financement de l'animation et des travaux.
- CCCP: accompagnement financier et suivi des actions.

Montage financier / Moyens humains

- Moyens financiers :
→ Aide forfaitaire sur les 3 ans du dispositif : **750 € / logement** avec un plafond de 33 logements traités par an, soit $750 \text{ €} \times 33 = 24\,750 \text{ €}$ / an et 74 250 € sur 3 ans.
- Moyens humains : 8 jours par an

Echéance

- Moyenne ou courte en fonction de la mise en place du dispositif PIG du Pays Puisaye Forterre.

Indicateurs de réalisation

- Nombre de logements traités par thématique sur l'intercommunalité.
- Moyens financiers mobilisés par partenaire.
- Taux de réalisation :
 1. Nombre de logements aidés par thématique/Nombre de logements prévus (en %) ;
 2. Montant des aides par thématique/Montants prévus (en%).
- Nombre de logements traités en distinguant propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et nombre de logements locatifs conventionnés réalisés.

3

Orientations d'Aménagement et de Programmation en matière d'habitat

Orientation 3 : Suivi des objectifs du PLUI en matière d'habitat

Action 8 : Coordonner le développement des communes au moyen d'un dispositif de suivi

Rappel du contexte

- La CCT a fait le choix d'un développement démographique soutenu et supérieur aux projections démographiques de l'INSEE pour l'Yonne, à l'horizon 2030. Celui-ci repose sur une croissance de 0,71% par an entre 2008 et 2018. Cette dernière évoluerait ensuite vers 0,41% par an entre 2018 et 2024 pour atteindre 0,20% par an entre 2024 et 2030. Néanmoins, il convient de suivre attentivement cette évolution dans le temps afin d'y adapter la réponse en offre de logements.
- L'intercommunalité présente un dynamisme économique marqué par une hausse du nombre d'entreprises et d'emplois en 2009 par rapport à 2000. Mais cette attractivité doit être étudiée à l'échelle des secteurs géographiques car on constate une stagnation, voire même une diminution de l'emploi salarié sur certaines parties du territoire.
- La CC. Cœur de Puisaye dispose d'un potentiel foncier à enjeux d'urbanisation constitué par des friches bâties, des dents creuses, et des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme. Il convient de mettre des surfaces à disposition pour du logement neuf dans de justes proportions selon des besoins, et de privilégier les réalisations dans le tissu urbain existant.
- La création d'un outil de suivi du PLH (« Observatoire ») est une exigence réglementaire.
- Il s'agit également d'un outil nécessaire pour suivre la mise en œuvre de la politique communautaire en matière d'habitat, afin d'évaluer la réalisation des objectifs au fil de l'eau et corriger les écarts éventuellement constatés, au regard des réalisations mais également de l'évolution du contexte.
- En particulier, l'évolution des limites de l'intercommunalité dès 2013 pose la question de l'harmonisation de la politique de l'habitat sur l'ensemble du territoire nouvellement constitué.

Objectifs

- La CC. Cœur de Puisaye prévoit d'accueillir **232 nouveaux ménages entre 2013 et 2019**, soit environ **39 ménages par an**.
- Pour les accueillir, il est prévu d'étoffer l'offre de **196 logements supplémentaires entre 2013 et 2019** (232 représentés par les nouveaux ménages auxquels s'ajoutent 24 constitués de logements qui vont être démolis ou changer d'affectation mais on prévoit parallèlement que 60 logements secondaires passeront en résidences principales). Cela représente la réalisation de **33 logements supplémentaires par an**.
- L'intercommunalité prévoit de répartir l'offre nouvelle de la façon suivante : 85% constituée par des logements neufs (167 logements entre 2013 et 2019) et 15% constituée par des logements réhabilités (29 logements entre 2013 et 2019), actuellement vacants ou utilisés comme résidences secondaires.

Pour les 6 années du PLH, la répartition des 196 nouveaux logements est prévue de la façon suivante :

- 167 en logements neufs (environ 28/an),
- 29 en logements réhabilités (environ 5/an)

- La construction neuve 2013-2019 est fonction de la localisation des communes par rapport aux 3 types de territoire identifiés dans le PADD du PLUI : pôle central, communes prioritaires pour l'accueil des nouveaux arrivants, communes au développement maîtrisé. Pour les 6 années du PLH, les objectifs de répartition géographique des 167 logements neufs sont les suivants :

Type de territoire	Nombre de logements neufs sur 6 ans	Nombre de logements neufs par an	Part	Nombre de ménages 2008
Pôle central	50	8	30%	1 244
Accueil prioritaire Est	90	15	54%	1 622
Equilibre maintenu	27	4	16%	854
CC. Cœur de Puisaye	167	28	100%	3 720

Le détail par commune est le suivant :

Territoire	Construction neuve sur 6 ans	Part
Toucy	50	30,00%
Beauvoir	7	4,10%
Diges	24	14,10%
Égleny	10	5,90%
Parly	24	14,10%
Pourrain	27	15,90%
Dracy	2	1,20%
Fontaines	6	3,50%
Lalande	2	1,20%
Leugny	5	2,90%
Moulins-sur-Ouanne	4	2,40%
Villiers-Saint-Benoît	8	4,70%
CC. Cœur de Puisaye	167	100%

- La CCCP souhaite créer un outil réglementaire facilement mobilisable par ses services, lors de sa création ainsi que lors de sa mise à jour annuelle. En effet, sa pérennité dépend de son caractère opérationnel.
- Ce dispositif vise également à s'articuler avec l'Observatoire mis en place en 2012 par le Conseil Général de l'Yonne dans le cadre du Plan Départemental de l'Habitat.

- L'observatoire sera réalisé afin de permettre à la CCCP de suivre, **annuellement**, à différentes échelles territoriales et supra-territoriales :
 - La dynamique du contexte socio-économique du territoire : démographie, ménages, emplois, CSP, revenus (14 indicateurs).
 - La dynamique en matière d'habitat : logements, parc locatif social, construction neuve et prix du marché (14 indicateurs).
 - La dynamique propre aux actions du PLH : mise en œuvre des indicateurs de suivi de chaque action (42 indicateurs).
- Chaque année, la CCCP collectera les informations relatives à chacune de ces dynamiques auprès des services statistiques nationaux ou départementaux, auprès de ses partenaires et des communes et mettra à jour les indicateurs de réalisation des actions.
- Les résultats seront présentés tous les ans dans un document de 2 pages recto-verso. Une ronde-ronde avec les communes et les partenaires sera organisée par la CCCP tous les 2 ans. Un support PowerPoint et un document de synthèse permettront un échange pour évaluer l'avancement du PLH et les inflexions éventuelles à réaliser dans sa programmation.
- Une attention particulière sera accordée à une évaluation à mi-parcours du PLH (soit en 2016) sur la base des travaux annuels. A l'occasion de cette évaluation et à la demande des élus, une adaptation du PLH à l'ensemble de la nouvelle intercommunalité constituée en 2013 pourra être réalisée afin de permettre une harmonisation de la politique de l'habitat.

Description de l'action

- Montage de l'observatoire par la prise en compte des indicateurs utilisés dans le cadre du PDH de l'Yonne afin de permettre l'interopérabilité des deux observatoires.
- **Mise à jour annuelle des informations relatives au développement de chaque commune** avec la transmission à la CC. Cœur de Puisaye, par les communes, des informations suivantes :
 1. Les permis de construire de l'année précédente : nombre, adresse et taille des logements (à mettre en comparaison avec les logements autorisés et commencés de la source de données Sitadel).
 2. Liste des projets envisagés dans chaque commune (lotissements, projets d'initiative publique ou projets connus d'initiative privée) et leur échéance.
 3. Réhabilitations des logements réalisés : nombre, adresse et taille des logements.
- **Collecte annuelle** des informations sur la nature du parc de logement : logements vacants, résidences secondaires (données INSEE en N-3), sur l'emploi et la population active (INSEE), sur les revenus des ménages (impôts.gouv.fr), sur les prix du foncier et de l'immobilier (sites des annonceurs en ligne), sur le nombre de logements sociaux (Domanys-Yonne Habitation).
cf. liste des indicateurs à collecter pour l'observatoire en annexe 1 et 2
- **Présentation annuelle des travaux de l'observatoire** issus de la mise à jour, en présence des communes.

La présentation sera faite au regard des objectifs du PLH et pourra amener chaque commune à adapter le rythme de lancement de certains de ses projets (phasage du lancement des opérations, ouverture à l'urbanisation des zones AU...).

Cet examen concerté pourrait être élargi aux opérateurs, promoteurs, aménageurs, lotisseurs, bailleurs sociaux, notamment s'il s'avère que des messages communs doivent être transmis.

Porteur de l'action

- Communauté de communes Cœur de Puisaye (CCCP)

Rôle des partenaires

- **Communes** : a) collecte des informations précisées ci-dessus en points 1, 2 et 3 ; b) participation à la présentation annuelle des travaux de l'observatoire.
- **CCCP** : intégration des données dans l'observatoire, mise à jour des indicateurs et organisation de la réunion de présentation et d'échanges sur l'évolution du territoire.
- **Partenaires** : Le CG89, la DDT, le bailleur social, les promoteurs participent à la restitution des travaux de l'observatoire.

Moyens humains

- 15 jours de travail la première année et 10 jours de travail les années suivantes à charge de la CCCP.

Echéance

- Courte (dès la première année du PLH).

Indicateurs de réalisation

- Réalisation d'un observatoire : Oui/Non
- Nombre de logements réalisés / nombre de logements à construire par commune.
- Nombre de logements en projet à court, moyen, long terme/ commune.
- Répartition de la construction neuve au regard des 3 secteurs identifiés et conformité par rapport aux prévisions.
- Nombre de logements issus de la réhabilitation et part dans l'offre nouvelle.
- Mise à jour annuelle des indicateurs de l'observatoire.
- **Taux de réalisation** :
 - Nombre d'années observées/ 6 ans du PLH
 - Présentation des résultats au regard des estimations chiffrées envisagées.
 - Organisation d'une table-ronde tous les deux ans : Oui/Non
 - Réalisation de l'évaluation à mi-parcours.

Synthèse

N° action	Intitulé	Moyens humains (nombre de jours par an)	Montant annuel						Montant total de l'action	Coût moyen de l'action sur 6 ans
			Année 1	Année 2	Année 3	Année 4	Année 5	Année 6		
1	Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers modérés	5	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	2 500 €	15 000 €	2 500 €
2	Favoriser une production de nouveaux locatifs sociaux qui anticipent l'évolution de la pyramide des âges et la composition des ménages	1	1 083 €	1 083 €	1 083 €	1 083 €	1 083 €	1 083 €	6 498 €	1 083 €
3	Fluidifier le marché du logement pour les jeunes en formation ou en insertion professionnelle	1,3	-	-	-	-	-	-	-	-
4	Créer une réponse aux besoins de logement d'urgence pour les jeunes	4	-	8 000 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	1 500 €	14 000 €	2 333 €
5	Participer au repérage et au traitement de l'habitat indigne	0,33	-	-	-	-	-	-	-	-
6	Intervenir sur la vacance des logements	2	80 €	30 €	30 €	30 €	30 €	30 €	230 €	38 €
7	Soutenir le dispositif mis en place par la Pays pour lutter contre la précarité énergétique, l'habitat indigne et permettre l'accessibilité des logements dans le parc privé	8	-	-	24 750 €	24 750 €	24 750 €	-	74 250 €	12 375 €
8	Coordonner le développement des communes au moyen d'un dispositif de suivi	15	-	-	-	-	-	-	-	-
Total		37	3 663 €	11 613 €	29 863 €	29 863 €	29 863 €	5 113 €	109 978 €	18 330 €

Annexe 1 : Indicateurs globaux pour l'observatoire

N°	Nom-fichier	Variable/Indicateur	Source	Echelles territoriales	Mesure / Exploitation	Année	Fréquence de mise à jour par l'Observatoire	Connexions internet
Axe thématique : Dynamiques socio-démographiques								
1	Démographie	Taux annuel d'évolution démographique	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Evolution démographique des territoires. En synthèse : une catégorisation des rythmes d'évolution par rapport à la moyenne départementale	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
2		Part du solde naturel et des migrations dans l'évolution démographique	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Complément de connaissance de l'indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
3		Variation du nombre de nouveaux habitants entre deux dates	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
4		Taux annuel d'évolution des ménages	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
5	Ménages	Variation du nombre de nouveaux ménages	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Idem indicateur 1	1990-1999, 1999-2008	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
6		Variation de la taille de ménages	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Idem indicateur 1	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
8	Emplois/CSP	Part d'emplois / 1000 habitants	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Mesure la concentration de l'emploi par rapport à la population	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
9		Part des catégories socio-professionnelles dans la structure de l'emploi	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Mesure la répartition de la population selon les CSP	1990, 1999, 2006, 2009	Mise à jour annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
11		Revenu fiscal moyen des foyers	DGI	Commune, intercommunalité	Aller dans statistiques des particuliers - Calculer le rapport entre le revenu fiscal de référence des foyers fiscaux et le nombre de foyers fiscaux - Comparer avec la moyenne d'autres territoires -	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/
12	Revenus	Evolution du revenu fiscal moyen de référence	DGI	Commune, intercommunalité	Même travail sur des années antérieures	Analyse tous les deux-trois ans à partir de 2011	2-3 ans	http://www.impots.gouv.fr/
13		Part de foyers fiscaux imposables	DGI	Commune, intercommunalité	Rapport des foyers fiscaux imposables sur l'ensemble des foyers fiscaux	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/
14		Evolution de la part de foyers imposables et non imposables	DGI	Commune, intercommunalité	Même travail sur des années antérieures	2011	Mise à jour annuelle	http://www.impots.gouv.fr/
Axe thématique : Dynamiques de l'habitat								
1		Evolution des Résidences principales, Résidences secondaires et Logements vacants - Evolution de la vacance	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Mesure les nombres et évolutions des résidences principales, résidences secondaires et logements vacants	1990, 1999, 2006, 2008	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
2	Logements	Répartition des logements par type (T1, T2, ...)	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par taille	1990, 1999, 2006, 2008	Tous les 4 ans	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
3		Répartition des logements par collectif ou individuel	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions de la répartition des logements par forme urbaine	1990, 1999, 2006, 2008	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
4		Répartition des logements par type d'occupation	INSEE RGP	Commune, intercommunalité	Suivi de l'évolution de la part de l'accèsion et de logement social : nombre et répartitions des PO, locataires privés, HLM et logés gratuits	1990, 1999, 2006, 2009	Annuelle	http://www.recensement.insee.fr/bases/TableauxDetails.action
5		Evolution du nombre de logements sociaux	EPL S et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Evolution du nombre total - Calculer la part du parc social dans le total des RP	1990, 1999, 2006, 2010	Annuelle	DREAL Centre/SEE/VAC/DVC/DDD [Thierry.De-Corieu@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLEANS Cedex 02
6	Parc social	Nombre de logements sociaux par type (T1, T2, ...)	EPL S et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	En particulier, suivi de la construction des logements de petite taille	1990, 1999, 2006, 2011	Annuelle	DREAL Centre/SEE/VAC/DVC/DDD [Thierry.De-Corieu@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLEANS Cedex 03
7		Nombre de logements accessibles PMR	bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions	Depuis 2012	Annuelle	bailleurs sociaux
8		Nombre de réhabilitations thermiques	bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Suivi des évolutions	Depuis 2013	Annuelle	bailleurs sociaux
9		Nombre de logements sociaux par collectif et individuel	EPL S et/ou bailleurs sociaux	Commune, intercommunalité	Evolution de la répartition du parc de LS par type de formes urbaines	1999, 2006	Annuelle	DREAL Centre/SEE/VAC/DVC/DDD [Thierry.De-Corieu@developpement-durable.gouv.fr] - 5, avenue Buffon BP 6407 - 45 064 ORLEANS Cedex 04
10	Construction neuve	Construction neuve : nombre de nouveaux logements	SITADEL	Commune, intercommunalité	Sélectionner les logements "en date réelle" - Analyse sur les logements commencés et autorisés - Suivi de la construction neuve, de sa localisation - Calcul possible du taux de construction (pour 1000 habitants) - Comparer avec les PC des communes (Suivi des actions fichier L4)	Depuis 2006	Annuelle	http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/sit-de12-at-63.html
11		Nombre de nouveaux logements par P, IG et collectifs	SITADEL	Commune, intercommunalité	Evolution des formes urbaines : nombre de nouveaux logements par individus purs, individuels groupés et collectifs	Depuis 2006	Annuelle	http://www.statistiques.equipement.gouv.fr/sit-de12-at-63.html
12		Evolution annuelle des foyers selon les annonces*	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle du foyer des logements proposés en location et des foyers/mr - Réaliser un prix moyen et médian -	Total d'annonces et par type de bien	Annuelle	http://www.seloger.com/ - http://www.paruvendu.fr/immobilier/
13	Prix du marché	Evolution annuelle des prix de vente des logements selon les annonces*	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle des prix de construction (pour 1000 gr/m ²) - Réaliser un prix moyen et médian -	Total d'annonces et par type de bien	Annuelle	http://www.seloger.com/ - http://www.paruvendu.fr/immobilier/
14		Evolution annuelle des prix de vente des terrains selon les annonces*	Amorceurs internet**	Commune, intercommunalité	Evolution annuelle des prix des terrains proposés à la vente et des prix/mr - Réaliser un prix moyen et médian -	Total d'annonces et par terrain	Annuelle	http://www.seloger.com/ - http://www.paruvendu.fr/immobilier/

* Les prix affichés sont en général plus élevés que ceux du marché - Veiller à évaluer un prix médian sur une série d'au moins 10 annonces -
** Cette source d'information, gratuite, est à privilégier à PERVAL (Notaires de France) utilisé dans le diagnostic du PLU, car les données PERVAL sont payantes.

Annexe 2 : Indicateurs thématiques du PLH

Indicateurs de réalisation	
Action 1 - Coordonner le développement des communes au moyen d'un observatoire	· Nombre de logements réalisés / nombre de logements à construire par commune.
	· Nombre de logements en projet à court, moyen, long terme/ commune.
	· Répartition de la construction neuve au regard des 3 secteurs identifiés et conformité par rapport aux prévisions.
	· Nombre de logements issus de la réhabilitation et sa part dans l'offre nouvelle.
Action 2 : Accroître l'offre de logements locatifs publics à loyers modérés	· Connaissance de la demande (fichier partagé de la demande) : nombre de demandeurs en instance, dont répartition par nombre de personnes à loger (et/ou nombre de pièces souhaité).
	· Nombre de logements financés dans l'année précédente par type de financement, par taille, en neuf ou en acquisition-amélioration par commune.
	· Nombre de logements financés/ Nombre de logements programmés en financement.
	· Nombre de logements envisagés dans l'année en cours et dans l'année suivante par type de financement, par taille, en neuf ou en acquisition-amélioration par commune.
	· Nombre de logements effectivement vendus dans l'année.
Action 3 : Favoriser une production de nouveaux logements locatifs sociaux qui anticipe l'évolution de la pyramide des âges et la composition des ménages	· Répartition par taille des logements financés en cumul depuis le début du PLH (nombre et pourcentage)
	· Répartition des demandeurs de logements sociaux selon le nombre de personnes à loger et le nombre de pièces recherchées (dès la mise en service du fichier partagé de la demande).
Action 4 : Fluidifier le marché du logement pour les jeunes en formation ou insertion professionnelle	· Nombre de logements à louer/commune.
	· Descriptifs des logements : Taille, adresse, meublé ou vide, loyer, chauffage, charges, etc.
	· Synthèse annuelle du nombre de logements loués et sur quelle durée.
	· Nombre de logements loués aux jeunes en insertion ou en formation professionnelle/total de demande d'hébergement.
Action 5 : Créer une réponse au besoin de logement d'urgence pour les jeunes	· Descriptif du logement d'urgence identifié et aménagé (adresse, taille, état des lieux, etc.) – Détail et montant des frais engagés pour son aménagement.
	· Part du temps d'occupation du logement et comparaison avec le taux d'occupation remboursable (>50%)
	· Coût prévisionnel pour la collectivité/ coût annuel réel.
Action 6 : Participer au repérage et au traitement de l'habitat indigne	· Nom des communes ayant rempli la grille transmise par le PDLHI.
	· Nom des communes ayant signé la convention relative à la lutte contre l'habitat indigne dans le parc non conventionné.
	· Nombre de logements indignes recensés sur le marché locatif.
	· Nombre de logements indignes recensés dans le parc des propriétaires occupants.

Action 7 : Intervenir sur la vacance des logements	· Liste des logements vacants par commune avec le nombre de pièces et leur adresse
	· Pour chaque année : Liste des propriétaires ayant reçu un courrier de la CCCP
Action 8 : Mettre en place un PIG visant la lutte contre la précarité énergétique des logements, contre l'habitat indigne, et favorisant l'adaptation des logements lors de la perte d'autonomie dans le parc privé	· Nombre de dossiers de travaux réalisés pour chaque thématique et montants financiers pour la CCCP.
	· Nombre de logements traités pour chaque thématique en distinguant propriétaires occupants, propriétaires bailleurs, et nombre de logements locatifs conventionnés réalisés.
Action 9 : Soutenir le dispositif mis en place par le Pays pour lutter contre la précarité énergétique, contre l'habitat indigne et favoriser l'adaptation des logements dans le parc privé	· Nombre de logements traités dans chaque thématique
	· Moyens financiers mobilisés par partenaire.
	· Taux de réalisation : 1. Nombre de logements aidés/Nombre de logements prévus (en %) ; 2. Montant des aides/Montants prévus (en%).
Action 10 : Se doter d'un outil de suivi	· Réalisation d'un observatoire : Oui/non.
	· Evaluation du dispositif :
	Nombre d'années observées sur les 6 ans du PLH
	Réalisation d'une table-ronde avec les partenaires tous les 2 ans: Oui/Non
	Présentation et diffusion des résultats chiffrés et comparaison avec les estimations chiffrées envisagées.
Réalisation de l'évaluation à mi-parcours : Oui/Non	