

DÉPARTEMENT DE L'YONNE

Commune de
GY-L'ÉVÈQUE

PLAN LOCAL D'URBANISME

01	RAPPORT DE PRÉSENTATION
----	-------------------------

approbation

Rapport de présentation

Sommaire

PRÉAMBULE	page 04
- Cadre réglementaire	
- Le contenu du PLU	
- Le Plan local d'urbanisme de Gy-l'Evêque	
- Rappel des principes généraux concernant l'utilisation du territoire	
- Objectifs des documents d'urbanisme	

A - ETAT DES LIEUX – ANALYSE DES COMPOSANTES

I – LES COMPOSANTES PHYSIQUES – LE TERRITOIRE	page 07
1 <i>Situation et superficie</i>	
2 <i>Éléments d'histoire</i>	
3 <i>Relief, podologie, géologie et hydrographie</i>	
II - LES PRESCRIPTIONS, LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE	page 11
1 <i>Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme</i>	
2 <i>Données, contraintes et obligations particulières</i>	
3 <i>Servitudes d'utilité publique</i>	
4 <i>Projets d'intérêt général</i>	
5 <i>Autres projets</i>	
III - OCCUPATION DES SOLS	page 21
1 <i>Les principaux modes d'occupation</i>	
2 <i>Urbanisation récente</i>	
IV – ESPACES PUBLICS, VOIRIE, EQUIPEMENTS et RÉSEAUX	page 25
1 <i>Voirie</i>	
2 <i>Espace public, équipements</i>	
3 <i>Réseaux techniques</i>	
V – POPULATION, HABITAT	page 29
1 <i>Population</i>	
2 <i>Activité de la population – déplacements – équipement, revenus</i>	
3 <i>logement</i>	
4 <i>Perspectives d'évolution</i>	
VI - ACTIVITES ECONOMIQUES ET SOCIALES	page 33
1 <i>Agriculture</i>	
2 <i>Commerce, artisanat et industrie</i>	
3 <i>Services publics et sociaux, associations, vie culturelle, divers</i>	
4 <i>Enseignement</i>	
VII – PAYSAGE - PERCEPTION DU TERRITOIRE	page 35
1. <i>La commune dans son contexte</i>	
2. <i>Un paysage à trois étages</i>	
3. <i>Le paysage du village</i>	
4. <i>Potentiels</i>	
VIII – FORME URBAINE, TISSU URBAIN, ARCHITECTURE ET PATRIMOINE BATI	page 63
1. <i>Forme urbaine</i>	
2. <i>Tissu urbain</i>	
3. <i>Patrimoine historique, architectural et urbain</i>	
4. <i>Bilan de l'urbanisation</i>	
5. <i>La problématique du P.L.U.</i>	
IX – PROBLÉMATIQUE ET OBJECTIFS	page 73
1. <i>La problématique de l'urbanisation de Gy-l'Evêque</i>	
2. <i>Urbaniser sous conditions</i>	

B –LE PROJET

I – PARTI RETENU	page 75
1. <i>Protection des espaces naturels et à risques</i>	
2. <i>Protection et développement des activités</i>	
3. <i>Protection des éléments de paysage et de patrimoine</i>	
4. <i>Choix et maîtrise des espaces de développement</i>	
II – DESCRIPTION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	page 77
<i>Contenu du dossier</i>	
1. <i>Rapport de présentation</i>	
2. <i>Projet d'Aménagement et de développement Durable</i>	
3. <i>Orientations d'aménagement</i>	
4. <i>Règlement</i>	
5. <i>Annexes du dossier</i>	
6. <i>Tableaux de synthèse</i>	
III – JUSTIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME	page 83
1. <i>Au regard de l'existant, des besoins et du projet communal (P.A.D.D.)</i>	
2. <i>Au regard des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et des autres législations</i>	
3. <i>Evaluation des incidences sur l'environnement</i>	
<i>Conclusion</i>	

Préambule

Cadre réglementaire

Les plans locaux d'urbanisme (PLU) ont été institués par la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains (SRU) modifiée par la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003. Ce document de nature réglementaire constitue avec les schémas de cohérence territoriale (SCOT) le principal instrument local de planification urbaine et rurale.

Depuis la loi du 7 janvier 1983, la procédure d'élaboration des PLU ayant été décentralisée, les communes ont la maîtrise de leur contenu et de leur application.

Le contenu de l'étude

Aux termes de l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme:

"Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en oeuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

A ce titre, ils peuvent:

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être fait ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° (Dispositions déclarées non conformes à la Constitution par décision du Conseil constitutionnel n° 2000-436 DC du 7 décembre 2000) ;

4° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions, leurs dimensions et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et à l'insertion harmonieuse des constructions dans le milieu environnant ;

5° Délimiter les zones ou parties de zones dans lesquelles la reconstruction ou l'aménagement de bâtiments existants pourrait, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui était initialement bâtie, nonobstant les règles fixées au 13° ci-dessous, et fixer la destination principale des îlots ou immeubles à restaurer ou à réhabiliter ;

6° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou pouvant être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

7° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ;

8° Fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts ;

9° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

10° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie' des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la reconstruction est envisagée ;

11° Délimiter les zones visées à l'article L. 12224-10 du code général des collectivités territoriales concernant l'assainissement et les eaux pluviales r

12° Fixer une superficie minimale des terrains constructibles lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

13° Fixer un ou des coefficients d'occupation des sols qui déterminent la densité de construction admise :

- dans les zones urbaines' et à urbaniser ;

- dans les zones à protéger en raison de la qualité de leurs paysages et de leurs écosystèmes pour permettre, dans les conditions précisées par l'article L. 123-4, des transferts de constructibilité en vue de favoriser un regroupement des constructions.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Le plan local d'urbanisme doit, s'il y a lieu, être compatible avec les dispositions du schéma de cohérence territoriale, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer et de la charte du parc naturel régional, ainsi que du plan de déplacements urbains et du programme local de l'habitat.

Lorsqu'un de ces documents est approuvé après l'approbation d'un plan local d'urbanisme, les dispositions du plan local d'urbanisme sont applicables jusqu'à la révision de ce document, qui doit être achevée avant le terme d'un délai de trois ans. "

Le PLU est élaboré dans le cadre d'une démarche de projet associant les différentes personnes publiques concernées, et en concertation avec les habitants.

Le PLU de Gy-l'Evêque

Ce document se substitue au règlement national d'urbanisme en vigueur sur la commune à défaut de document spécifique (carte communale, POS, PLU).

Un M.A.R.G.U. (Modalités d'application des Règles Générales d'Urbanisme était en vigueur il y a peu (approuvé le 10/09/1996 et 23/09/1996, modifié le ?).

C'est par délibération du 2 juillet 2004 que le conseil municipal a décidé l'élaboration du PLU. Les objectifs édictés sont :

- définir les conditions de développement de l'habitat ;
- définir les fonctions de l'espace public central ;
- renforcer l'attractivité économique ;
- soutenir l'activité agricole et préserver les espaces naturels ;
- prendre en compte la qualité du territoire communal et du bourg.

Les premières analyses sur le terrain ont débuté en juillet 2006.

Rappel des principes généraux concernant l'utilisation du territoire

L'article L.110 du code de l'urbanisme pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine.

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. »

Objectifs des documents d'urbanisme

L'article L.121.1 fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

Principe d'équilibre

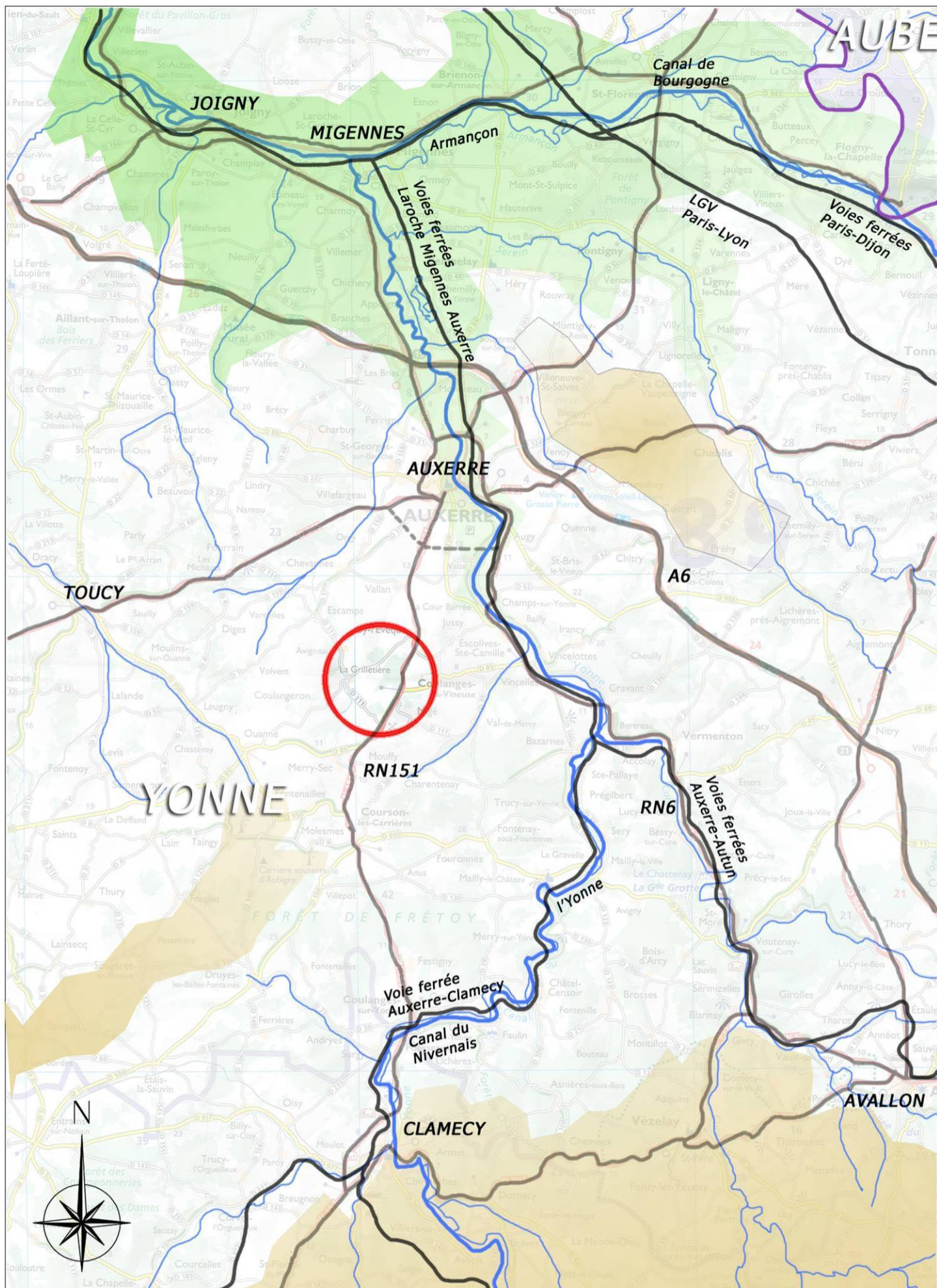
1°) l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

Principe de mixité

2°) la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

Principe de respect de l'environnement

3°) une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.



A ETAT DES LIEUX ANALYSE DES COMPOSANTES

I – LES COMPOSANTES PHYSIQUES - LE TERRITOIRE

1 – Situation et superficie

Dans le département de L'Yonne, la commune de Gy-l'Evêque, à dix kilomètres au Sud-Ouest d'Auxerre, et à 6 km de Coulanges-la-Vineuse, son chef lieu de canton, est installée dans l'entité de L'Auxerrois Chablisien, sur les contreforts du Pays de Puitsaye-Forterre.

Le bourg est établi sur un lieu de passage, la route d'Auxerre à Clamecy, de l'axe Troyes-Châteauroux.

La commune fait partie de l'arrondissement d'Auxerre, du canton de Coulanges-la-Vineuse (12 communes et 5789 habitants en 1999) et de la Communauté de Communes du Pays Coulangeois qui regroupe 11 communes avec quelques 6300 habitants (10/2006).

La proximité d'Auxerre et de l'A6 (environ une dizaine de km) offre à la commune une situation avantageuse par rapport aux pôles d'emplois, de commerces et de services de L'Auxerrois. La commune s'inscrit dans l'aire urbaine d'Auxerre, au sens de l'INSEE.

Selon le recensement I.N.S.E.E. de 2006, elle compte une population de 459 habitants sans double compte pour une superficie de 1502 hectares.

Outre le bourg, elle comprend trois écarts isolés : La Tuilerie avec 1 maison d'habitation, la Métairie Foudriat exploitation agricole avec trois habitations et Les Chaudins avec deux habitations.

2 - Eléments d'histoire

Le site communal révèle une occupation très ancienne, puisque des découvertes d'un lieu de culte d'époque romaine ont été mises à jour le long du ruisseau, en contre bas de l'église actuelle.

Au temps des Romains, la prospérité des campagnes se traduit par la création de « villae » (grosses fermes). Autour de des exploitations agricoles se forment des villages dont les noms se terminent par « iacus » et qui, aujourd'hui, s'orthographient « y » ou « ey ». Gy-l'Evêque s'appelait « Gaiacus ».

Au Moyen-Âge, la commune avec le « Château Gaillard » sert de défense à la ville d'Auxerre, sur son flan sud. L'emplacement du château démoli au 15^{ème} siècle demeure incertain. Le domaine de Gy-l'Evêque a été ravagé et pillé : il sera reconstruit au 12^{ème} siècle. Il apparaît sous le nom de Gye-l'Evesque en 1388. A la fin du 13^{ème} siècle est élaborée la charte d'affranchissement des habitants de Giacum Episcopi ou Gia Episcipi. C'est à cette période qu'est édifiée, sur des bases romanes, l'église Saint-Phal.

L'église, importante au regard du bourg de Gy-l'Evêque, s'est effondrée au 16^{ème} siècle puis de nouveau en 1924.

En 1989, la commune a entrepris la réalisation d'une toiture contribuant à la sauvegarde des ruines de l'église puis a effectué l'évacuation des pierres encombrant son enceinte.

Au début du 20^{ème} siècle, l'exploitation de la vigne sur la commune s'est progressivement éteinte avec la mise en service de la ligne de train Paris-Lyon-Marseille qui a rendu les vins de table en provenance du sud de la France concurrentiels puis par le développement du phylloxéra.

Ensuite, des cerisiers ont, peu à peu, remplacé la vigne. Aujourd'hui, ce type d'exploitation régresse.

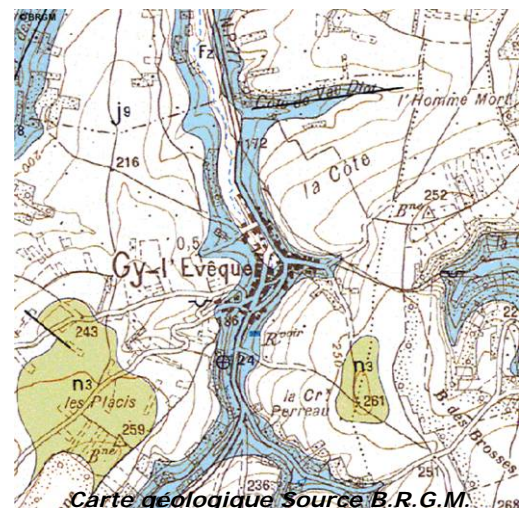
3 – Relief, podologie, géologie et hydrographie

Le relief de la commune est constitué de trois strates (voir chapitre Paysage) : les fonds de vallées ; les coteaux ; les plateaux.

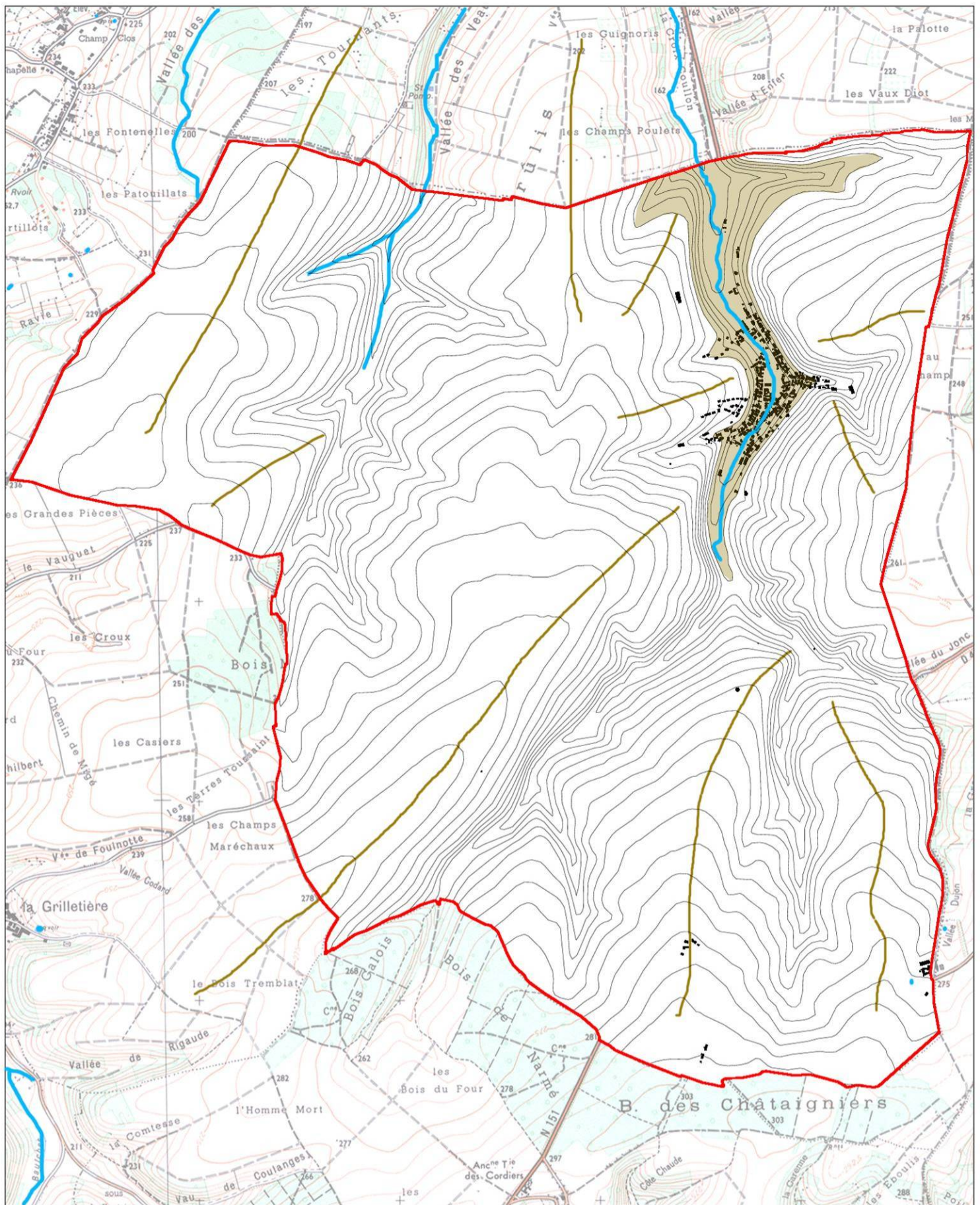
L'ensemble fait partie du bassin versant du ru de Vallan, affluent de l'Yonne au Nord à Auxerre. L'altitude varie de 170 m. NGF à plus de 295 m. NGF.

Le bourg est établi sur les cotes 180 à 200 m. NGF (et dernièrement jusqu'à 220 m. NGF), au fond d'une vallée fertile arrosée par le petit cours d'eau.

Le sol, terre végétale argileuse, est riche. En témoignent les nombreuses cultures maraîchères au fond du vallon et les grandes cultures sur les plateaux. La roche calcaire affleure. L'ancienne culture de la vigne témoigne de ce mélange de terre végétales et de roches propice à cette activité.



Le sous-sol est principalement constitué de colluvions argileuses, de marne et de calcaire. Au droit du bourg, les sous-sols sont constitués, sur une bonne épaisseur, de remblais.



Commune de GY L'ÉVÊQUE

Plan local d'urbanisme

Juillet 2006


David BORGABELLO
Architecte, urbaniste

JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbrouck
Paysagistes


Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.



RELIEF ET HYDROGRAPHIE

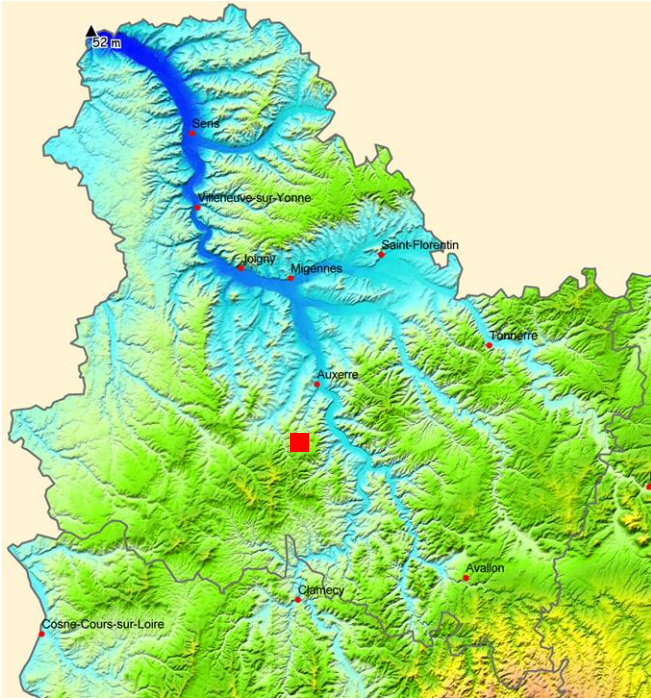
 limite du territoire communal

 terrains bâtis

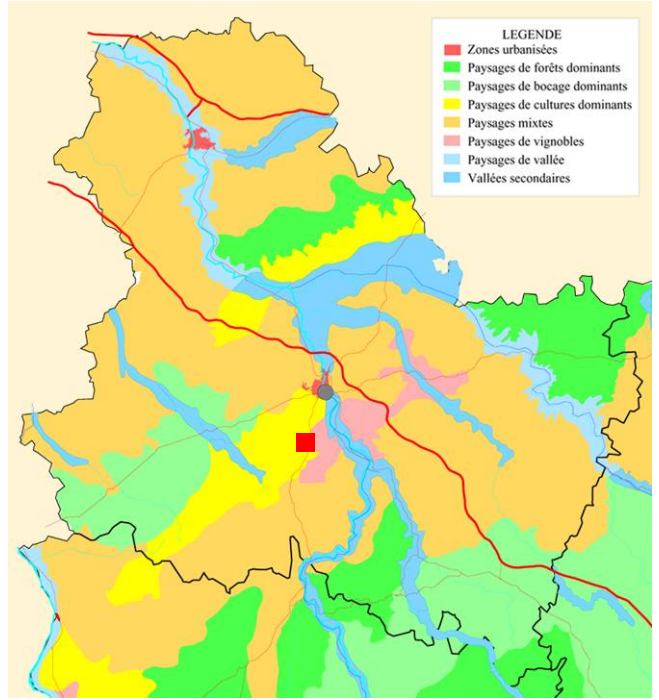
 courbe isométrique

 talweg - eau

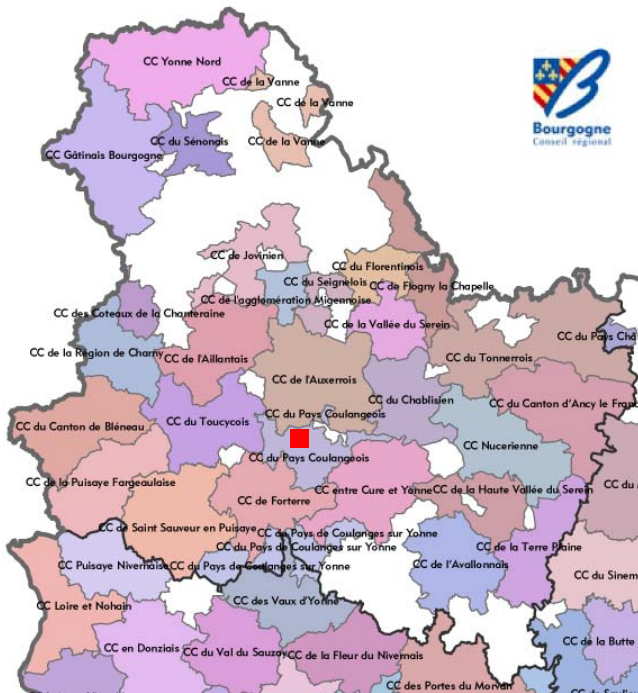
 crête



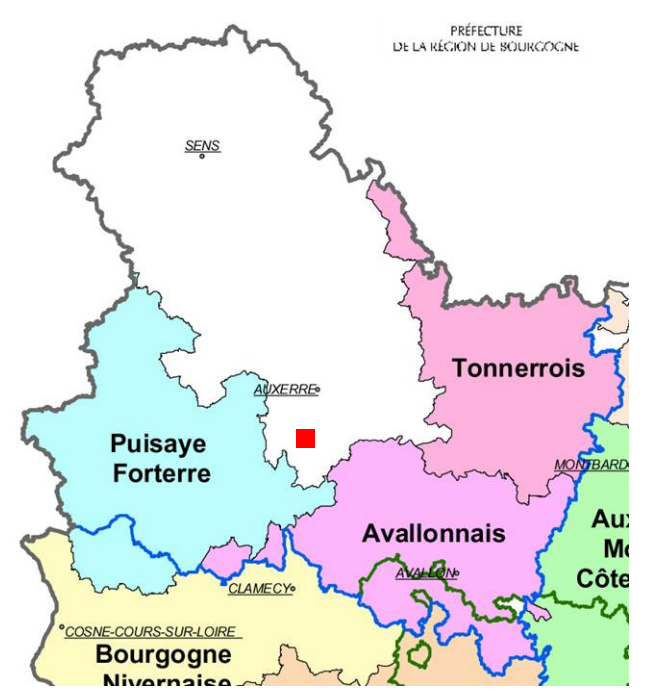
Relief du département (DIREN Bourgogne 2003)



Paysage du Département (DIREN Bourgogne 2003)



EPCI à fiscalité propre du Département (Conseil Régional de Bourgogne)



Territoires du département (Ministère de l'intérieur 2005)

II - LES PRESCRIPTIONS, LES CONTRAINTES ET LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Plusieurs types de contraintes s'exercent sur le territoire de la commune.

Il peut s'agir de contraintes naturelles, de prescriptions issues des diverses réglementations et de servitudes d'utilité publique

1 - Les prescriptions générales du Code de l'Urbanisme (liste à titre indicatif et non exhaustive)

L'article L.110 (voir en préambule) qui définit le cadre général de l'intervention des collectivités locales en matière d'aménagement.

L'article L.121-1 (voir en préambule) qui définit les trois principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme (S.C.O.T., P.L.U. et carte communale), à savoir des principes d'équilibre, de mixité et de respect de l'environnement.

La loi S.R.U (Solidarité et Renouvellement Urbain) du 13 décembre 2000 d'une manière général dont les articles ont été transcrit dans la Code de l'urbanisme et la loi « urbanisme et habitat » du 2 juillet 2003.

La loi n°90-449 du 31 mai 1990, dite « loi Besson » relative à la mise en œuvre du droit au logement, institue un principe de droit au logement.

La loi d'orientation sur la ville (LOV) : loi modifiée par les lois n°94-112 du 9 février 1994 portant diverses dispositions en matière d'urbanisme et de construction et n° 95-74 du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat. Le projet de PLU doit être conforme aux dispositions de cette loi par la prise en compte de la politique locale de l'habitat.

La loi dite « Borloo » du 1^{er} août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine.

La loi n°86-2 dite loi « littoral » relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral qui appelle la mise en place d'une politique spécifique d'aménagement, de protection et de mise en valeur du littoral.

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 dite « loi sur l'eau » a pour objectif principal la préservation de la qualité et des ressources en eau. Il est précisé dans l'article 35 que « les communes ou leurs groupements doivent délimiter, après enquête publique, les zones d'assainissement collectif et les zones d'assainissement non collectif, ainsi que les zones nécessitant des précautions particulières pour la gestion des eaux pluviales ». L'institution des Schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) et de leur communication au public par les SDAGE (schémas directeurs ...) est imposée.

La loi n°92-1444 du 31 décembre 1992, dite « loi sur le bruit », relative à la lutte contre le bruit indique (article 1) que les dispositions à prendre ont pour objet, dans les domaines où il n'y est pas pourvu, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement. ».

La loi n°92-24 du 8 janvier 1993, dite « loi paysages », qui impose l'inventaire et la sauvegarde des éléments marquant du paysage.

La loi n°96-1236 du 30 décembre 1993, dite « loi sur l'air », qui précise (article 1) que l' « Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leur établissements publics, ainsi que les personnes privées concourent ... à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun de respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. ... »

La loi n°95-101 du 02 février 1995 dite loi « Barnier », qui renforce la loi du 10 juillet 1976, traduit les préoccupations à prendre en compte en matière d'urbanisme et d'environnement, notamment la prise en compte des risques prévisibles (inondations, crues, coulées de boue, avalanches, etc.). Cette loi précise également les conditions d'aménagement de ce qu'il est convenu d'appeler les « entrées de ville » (voir amendement Dupond ou L111.1.4 du Code de l'urbanisme). L'article L.111.1.4 du, visant à inciter les communes à promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes, précise qu'en dehors des espaces urbanisés, la réalisation des constructions est soumise à conditions dans une bande de 100 m. de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 m. de part et d'autre de l'axe des routes à grande circulation. Elle ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes et à divers types de construction dont notamment les bâtiments d'exploitation agricole (voir rappel de l'article en annexe). Cependant, pour les opérations situées dans les espaces bordant cette infrastructure, possibilité est offerte de déroger lorsqu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale des sites, est jointe au dossier de constitution du PLU.

La loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 dite loi « Bachelot » relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages.

La loi n°92-646 du 13 juillet 1992 modifiant la loi n°75-633 du 15 juillet 1975 et la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative à l'élimination des déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement.

La loi d'orientation agricole n°99-574 du 9 juillet 1999, qui précise (article 11 transcrit dans l'article L 112-3 du Code rural) l'obligation de consulter la chambre d'agriculture, l'institut national des appellations

d'origine contrôlée et, le cas échéant, le centre régional de la propriété forestière, dès lors que le document d'urbanisme prévoit une réduction des espaces agricoles ou forestiers.

La loi de programmation pour la cohésion sociale du 18 janvier 2005

La loi portant Engagement National pour le Logement (ENL) du 13 juillet 2006.

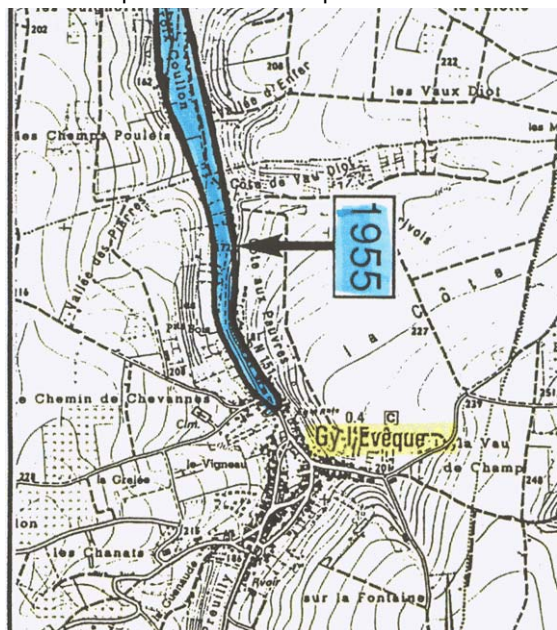
Le décret n°2006-821 du 7 juillet 2006 portant sur la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

2 – Données, contraintes et obligations particulières

Risques naturels et technologiques

Le P.L.U. doit prendre en compte les préoccupations d'environnement telles qu'elles figurent à l'article L110.1 du code de l'environnement et à l'article L121.1 du code de l'urbanisme. Les données disponibles doivent permettre d'éviter de créer des zones constructibles en zone sensible.

La commune ne dispose pas de dossier communal sur les risques majeurs (D.C.R.M.) et n'est pas concerné par le dossier départemental sur les risques majeurs (D.D.R.M.)



La commune n'est inscrite dans aucun périmètre de prescription d'un *Plan de Prévention des Risques Inondation* (P.P.R.I.) ou ruissellement. Toutefois elle est soumise à ce risque occasionné par les débordements du ru de Vallan (voir carte D.I.R.E.N. Ile de France). Il a été aussi évoqué des problèmes d'inondation du bourg par situation de très gros orage.

En vertu de la loi 95-101 du 02 février 1995 de renforcement de protection de l'environnement, toutes les dispositions doivent être prises pour exclure des secteurs constructibles les parcelles inondables et pour ne pas augmenter l'aléa. Il convient en présence de zones inondable de préserver les capacités d'écoulement et les zones d'expansion des crues. En cas de grandes surfaces constructibles, toute mesure doit être prise (et expliquée dans le document d'urbanisme) pour lutter contre le ruissellement urbain. Il convient d'exclure des secteurs constructibles toutes les parcelles inondables et de proscrire les exhaussements de sol dans le champ d'expansion des crues.

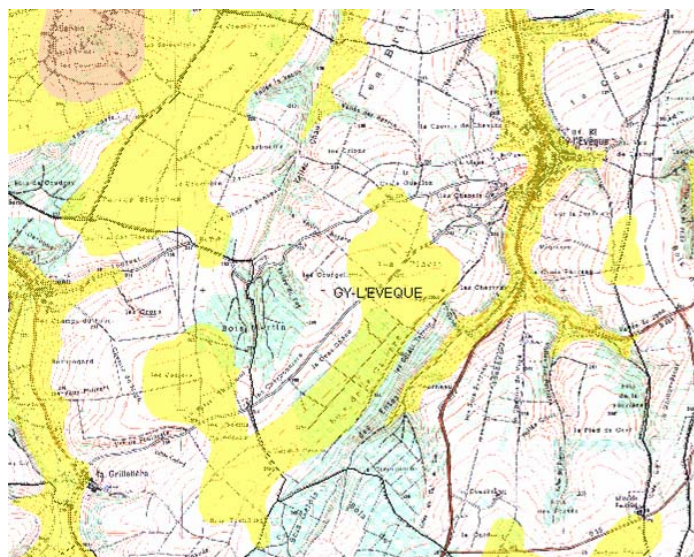
La commune a fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de l'état de catastrophe naturelle, relatifs à la tempête de décembre 1999 :

Type	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
Mouvement de terrain	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation par crue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999
Inondation par ruissellement et coulée de boue	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Risques géologiques

Il a été constaté la présence de cavités souterraines sur les hauteurs du bourg, révélées lors de travaux de terrassement, aux alentours d'une cote d'altitude comprise entre 200m et 225m.

Le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM), missionné par le Ministère de l'Écologie et du Développement Durable, a finalisé l'étude et la cartographie de l'aléa retrait gonflement des argiles. Cette carte (ci-contre) fait état sur la commune de Gy-L'Évêque de zones soumises à l'aléa retrait gonflement de niveau faible (33% du territoire) Ces informations sont disponibles sur internet via le site www.argiles.fr.



Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE)

La déchetterie de la Communauté de Communes du Pays du Coulangeois est une I.C.P.E soumise à déclaration (site déclaré en 2002). Cette installation abrite des activités dont le fonctionnement occasionne des nuisances pour l'environnement ou des dangers pour la sécurité, la santé et la salubrité publique. Il convient de prendre en compte l'existence de cette installation dans le P.L.U. au regard des distances d'éloignement que les constructions doivent respecter vis-à-vis d'elle. L'arrêté ministériel du 02 avril 1997 stipule que l'ensemble des installations de la déchetterie (quai, voiries, bâtiments, zones de stockage, parkings, postes de lavage) doit être implanté à une distance d'au moins deux mètres des limites de propriété, sauf celles séparant de la voie publique.

Canalisation de transport de gaz naturel :

Un réseau de distribution de gaz parcourt le territoire communal.

Risques de transport de matières dangereuses

RAS

Anciens sites industriels

Commerce de carburant (concessionnaire AGIP)

Environnement, milieux naturels – ZPS, ZICO, ZNIEFF, NATURA 2000, etc.

L'élaboration du P.L.U. s'inscrit dans une démarche de développement durable prenant en compte l'ensemble des données relatives à l'environnement. Le territoire communal n'est concerné par aucun des ces dispositifs précités. Il appartient au PLU de préserver, voire d'améliorer la qualité du patrimoine naturel.

Agriculture, élevage animal, épandage

L'article L121-1 du Code de l'Urbanisme indique que les documents d'urbanisme devront préserver les espaces affectés aux activités agricoles et forestières. D'une manière générale, dans un souci de préservation du potentiel agricole de la commune, il devra être tenu compte des deux principes suivants :

- limitation des zones constructibles en recherchant un équilibre entre les besoins réels et les surfaces disponibles, la localisation de ces zones étant à rechercher en priorité à proximité des parties déjà agglomérées,
- définition de zones non constructibles suffisamment vastes et homogènes pour assurer la pérennité des exploitations et leur développement.

Les dispositions de l'article L.111-3 du Code Rural (loi d'orientation agricole du 09/07/1999) instituent une règle de réciprocité aux obligations d'éloignement entre bâtiment agricole et habitation occupée par des tiers. Ses dispositions, qui ont été depuis assouplies, permettent, dans certaines situations et sous conditions de réduire la distance minimale d'implantation.

Le Règlement Sanitaire Départemental institue aussi des règles d'éloignement pour et vis à vis des bâtiments d'élevage animal. La commune compte un bâtiment d'élevage de brebis et de chevaux situé à l'entrée Sud de la commune (M. Guillemain). Il génère un périmètre de réciprocité de 50m.

Par ailleurs, la distance d'éloignement de l'épandage doit être effectué à plus de 100m. des habitations.

Afin de respecter ces distances d'éloignement, lors de toute demande de permis de construire, la commune devra signaler au service instructeur l'évolution des élevages (extension, réalisation d'installations annexes : fumière, silo, etc.).

Espaces boisés et exploitation forestière

La forêt communale relève du régime forestier. Pour autant, cela ne constitue plus une servitude d'utilité publique puisque la loi d'orientation sur la forêt du 9 juillet 2001 a abrogé les dispositions législatives aux constructions à distance prohibée (anciens articles L151.1 à L151.6 du Code Forestier).

Cette forêt est à classer en espaces boisés à protéger et à conserver de la zone naturelle et forestière dite zone « N ». Ce classement devra laisser la possibilité d'installer les équipements nécessaires à la gestion de la forêt.

D'autres mesures de protection sont possibles, comme le classement de boisements et de haies en EBC (espaces boisés classés) au titre de l'article L130.1 du Code de l'Urbanisme. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

Elles permettent notamment d'éviter les défrichements, l'érosion des sols à fortes pentes et dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée des captages de préserver la qualité des eaux.

D'autres encore avec l'article L311.2 du Code Forestier qui suppose une autorisation administrative pour tout défrichement dans un bois d'une superficie sup. ou égale à 4ha. De même, tout défrichement dans un parc ou jardin clos attenant à une habitation principale et de surface sup. ou égale à 4ha, lié à la réalisation d'une opération d'aménagement ou opération de construction, est également soumis à autorisation.

A Gy-l'Evêque, la forêt de propriété privée concerne quelques 191 propriétaires. sur 196 ha de forêt recensés sur la commune, seule une exploitation de 45ha est soumise à un plan simple de gestion.

Dans un avis de juin 2008, le Centre Régional de la Propriété Forestière de Bourgogne apporte quelques précisions sur les PLU.

Par ailleurs, le PLU doit prendre en compte les orientations du Schéma régional de gestion sylvicole.

Routes

Le territoire communal est traversé par la RN151 et les RD85 et 463A. La RN151 supporte un trafic de 6833 véhicules/jour dont 635 poids lourds.

Convois exceptionnels

La RN151 est un itinéraire où circulent de nombreux convois exceptionnels de toutes catégories (1,2 et 3). Une hauteur maximale de 5.00 mètres, à proximité de Nevers, constitue la seule contrainte de l'itinéraire. Il convient de conserver une largeur roulable d'au moins 6m. pour permettre le passage des convois.

Accidentologie - Sécurité routière

Au cours de la période 2000/2004, huit accidents corporels ont été recensés sur la RN 151. Des comportements dangereux sont constatés sur cette dernière. En 2003, un diagnostic de sécurité réalisé sur la RN 151 a mis en évidence la part importante des accidents contre obstacles. Un plan pluriannuel de suppression des obstacles a été mis en place dès 2003 afin de réduire la gravité des accidents sur cet axe.

Le long de la RN 151, notamment hors agglomération, tout nouvel accès devra être proscrit. En agglomération, les accès seront soumis pour avis à la DDE au titre de la sécurité routière et ne seront autorisés qu'à la condition :

- qu'ils ne puissent pas se raccorder à une autre voie publique ;
- qu'ils ne présentent aucune gêne ou risque pour la circulation publique.

Le Conseil Général de l'Yonne doit être consulté pour connaître les dispositions relatives à l'urbanisation le long des routes départementales hors agglomération (règles de recul des constructions par rapport à la voie et d'accès aux terrains).

Il convient d'une manière générale de ne pas disperser l'urbanisation, mais de la concentrer là où elle est déjà existante, afin de renforcer la présence du bâti dans les secteurs urbanisés.

Voie classée à grande circulation

La RN 151 est une voie classée à grande circulation (voir article L111-1-4 du code de l'urbanisme).

Ce classement vise à mieux maîtriser le développement urbain le long des voies les plus importantes.

Les conditions d'urbanisation des abords de la route sur les parties actuellement non urbanisées de la commune sont donc contrôlées. L'application de l'article L111-1.4 entraîne –pour ces zones non urbanisées- l'inconstructibilité d'une bande de soixante quinze mètres mesurée à partir de l'axe de la voie. Toutefois, la loi prévoit la possibilité de déroger à cette règle « dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan local d'urbanisme, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. ».

La limite des parties actuellement urbanisées (P.A.U.) de la commune, qui doit relever de données physiques, a été fournie par la DDE de l'Yonne.

Bruit

Au niveau spatial, des conditions d'éloignement des activités bruyantes peuvent être imposées par rapport aux habitations existantes (loi sur le bruit n°92-144, décrets n°95-20 et n°95-21 du 09/01/1995).

Des arrêtés préfectoraux fixent aussi la liste des communes concernées par la loi « bruit » au titre de la protection des riverains des grandes infrastructures. L'arrêté n°PREF-DCLD-2001-0037 du 10 janvier 2001 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestres concerne la RN151. Dans les secteurs concernés, sont fixés des niveaux d'isolation acoustique que devront respecter les constructions nouvelles en fonction de leur destination et de leur distance par rapport à la voie. La largeur indiquée ci-dessous qui correspond à la distance mesurée à partir du bord extérieur de la chaussée détermine les limites des secteurs.

- PR 16.800 au PR 25.300 sur une largeur de 250 m. (catégorie 2);
- PR 25.300 au PR 26.450 sur une largeur de 30 m. (catégorie 4);
- PR 26.450 au PR 28.150 sur une largeur de 250 m. (catégorie 2).

La carte bruit en annexe du dossier indique ces secteurs.

Patrimoine architectural et paysager

Les éléments de patrimoine participent de façon essentielle à la création de l'identité des communes et, à ce titre, méritent d'être préservés. Il s'agit en particulier :

- des éléments bâtis présentant un caractère architectural marqué, ou une typologie les ancrant dans l'histoire locale et contribuant au caractère du village ;
- de leur accompagnement (murs, bâtiments d'exploitation, pontets, plantations, lavoirs, etc.) ;
- des éléments structurants du paysage : haies, alignements d'arbres, parcellaire, etc.
- des vestiges archéologiques.

L'étude de PLU doit donc les prendre en compte, les analyser et en tirer les règles nécessaires, tant à leur mise en valeur, leur conservation et leur adaptation qu'à l'établissement d'un projet urbain fondé sur l'image qu'ils ont créée.

Qualité de l'eau – assainissement

a) protection de la ressource

La loi n°92.3 dite loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a posé les principes suivants :

L'eau fait partie du patrimoine commun général. Sa protection est d'intérêt général. Ce nouveau dispositif a pour but de garantir une gestion équilibrée de la ressource et sa préservation. Les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (S.D.A.G.E.) sont des outils privilégiés de planification et de gestion de la ressource.

Toute personne qui offre au public de l'eau en vue de l'alimentation humaine est tenue de s'assurer que cette eau est propre à la consommation (article L1321-2 du code de la Santé publique).

Les zones destinées à l'urbanisation devront, par conséquent, être desservies par un réseau de distribution publique. L'étude du PLU doit intégrer les problématiques de la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement des eaux usées.

Les programmes et décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie. Les autres décisions doivent prendre en compte les dispositions de ce schéma directeur.

b) assainissement - lagunage – épuration des eaux domestiques

En application des articles L. 2222-8 et L. 2224.10 du Code général des collectivités territoriales, l'ensemble des prestations obligatoires relatives à l'assainissement collectif et non collectif, doit être assurée sur le territoire national au plus tard le 31 décembre 2005 par les communes ou EPCI, selon leur compétence.

Elles doivent établir des zonages d'assainissement qui délimitent après enquête publique :

- Les zones d'assainissement collectif ;
- Les zones d'assainissement non collectif ;
- Les zones de limitation de l'imperméabilisation des sols et de maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement ;
- Les zones de collecte, de stockage éventuel, voire de traitement des eaux pluviales et de ruissellement.

La loi définit de nouvelles obligations :

- prise en charge obligatoire des dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (station d'épuration, etc.) et des dépenses de contrôles des systèmes d'assainissement non collectif.

A partir de 2006, dans les secteurs d'assainissement non collectif, Les demandes de certificat d'urbanisme et de permis de construire devraient faire l'objet d'une instruction spécifique à l'assainissement. Les avis défavorables seront possibles en cas de conception inadapté du système ou de son impossibilité technique.

c) eaux pluviales

Le rapport de présentation et les annexes sanitaires doivent préciser les caractéristiques et possibilités du réseau d'eaux pluviales s'il existe. En effet, l'urbanisation ne doit pas conduire au risque d'inondations des fonds inférieurs ou à la surcharge du réseau.

Il doit être prévu :

- dans les zones d'habitat dense, évacuation par le réseau,
- dans les zones d'habitat moins dense, infiltration possible si c'est techniquement réalisable.

Un zonage eaux pluviales doit aussi être réalisé si nécessaire.

Il importe que le PLU prenne toutes les dispositions pour compenser les effets de l'extension de l'urbanisation nouvelle sur l'écoulement des eaux pluviales, en prévoyant, par exemple, des emplacements réservés pour la réalisation de bassins de rétention. (Ou bassin écrêteurs de crues).

Une étude de zonage d'assainissement est en cours sur le territoire de la commune.

Qualité de l'air

La loi du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie insiste sur la rationalisation des déplacements. Cette notion est liée à celle de l'organisation rationnelle du territoire sur le plan spatial permettant une diminution de la pollution et des nuisances.

D'autres part, à compter du 1^{er} janvier 1998, à l'occasion des réalisations ou rénovations de voies urbaines, doivent être mise au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements sous forme de pistes, marquages au sol ou couloirs indépendants en fonction des besoins et des contraintes de la circulation, ainsi que des cheminements piétonniers.

(Voir en particulier l'article 17 et son implication sur les art. L110. 1 et L121.1 du Code de l'Urbanisme)

Le plan régional pour la qualité de l'air a été adopté en Bourgogne le 31 janvier 2001 : il fixe les principales orientations qui doivent permettre d'atteindre les objectifs d'amélioration de la qualité de l'air. Sur la base d'un état des lieux de la région, le plan a fixé des orientations portant sur la maîtrise des émissions des sources fixes et mobiles, sur le développement des connaissances sur la qualité de l'air et ses effets, l'information du public et les gestes pour préserver voir améliorer la qualité de l'air.

Loi sur la mise en valeur des Paysages (du 08/01/1993, article L123.1 du Code de l'Urbanisme)

Les PLU doivent prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution. Les principaux enjeux paysagers de la commune doivent donc être identifiés et des prescriptions concernant la préservation et la gestion de ceux-ci doivent être édictés.

Défense incendie

Pour assurer la sécurité publique, le Service Départemental d'incendie et de Secours (SDIS) prescrit des mesures spécifiques en matière de construction et de défense contre l'incendie pour les zones artisanales et industrielles et les zones urbaines. Le règlement du P.L.U. doit en tenir compte.

Les dispositions du P.L.U. relatives notamment à l'accès, à la desserte par les réseaux, à l'implantation des bâtiments, doivent permettre d'assurer une bonne défense contre l'incendie de toutes les constructions et en particulier de celles recevant du public.

Des dispositions particulières s'appliquent notamment en ce qui concerne les Etablissements Recevant du Public, les zones d'habitat individuel et collectif, et les zones industrielles et artisanales.

Le permis de construire peut être valablement refusé pour insuffisance de protection contre l'incendie en ce qui concerne les caractéristiques de la voirie rendant difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (R111.4 du Code de l'Urbanisme).

Télécommunications

Tout aménagement du réseau téléphonique de la commune doit être réalisé conformément au code des PTT ; que par ailleurs, la présence de câbles souterrains impose une servitude de non-aédificandi de 3 mètres (1,5 m de chaque côté) lorsqu'ils sont posés en terrain privé ; que tout raccordement au réseau téléphonique doit se faire conformément à la loi n°85-729 du 18 juillet 1985, reprise à l'article L 332-15 du code de l'urbanisme et précisée par le protocole d'accord du 19 janvier 1993 entre les ministères de l'environnement, des postes et télécommunications et le président de France Télécom ; qu'en conséquence il est fait obligation à tout constructeur, lotisseur ou aménageur de réaliser –et de financer– les infrastructures souterraines jusqu'aux équipements qui existent au droit du terrain (domaine public ou privé).

Concernant les technologies d'Information et de Communication (TIC), il est rappelé qu'elles constituent un enjeu stratégique d'aménagement du territoire, déterminant pour le développement économique, social et culturel d'un territoire. Ainsi, les équipements publics et privés doivent être localisés de manière pertinente par rapport aux équipements de communication électronique.

Lignes électriques et présence de bâtiments d'habitation

La commune est le support de lignes de transport d'électricité.

La réglementation actuelle fixe à 3,20 m. le recul entre lignes électriques moyenne tension et bâtiments d'habitation (arrêté technique interministériel).

Travaux à proximité de certains ouvrages

Lignes électriques : en application du décret 91.1147 du 14 octobre 1991 et de l'arrêté du 16 novembre 1994, en raison des dangers que représente la proximité des lignes à haute tension, tout entrepreneur désirant réaliser des travaux près d'une ligne électrique H.T.B. devra effectuer une démarche préalable auprès du service exploitant à l'aide des documents suivants :

- dans le cas d'un projet, Demande de Renseignement (D.R.)
- Dans le cas d'une réalisation de travaux, Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (D.I.C.T.) au moins dix jours ouvrables avant l'ouverture du chantier, par courrier CERFA n°90.0189

Adressés à : RTE Transport Electricité EST-GET Champagne Morvan,
10 route de Luyères - 10150 CRENEY

Tel 03 25 76 43 30 fax 03 25 76 43 72 (Informations à intégrer en annexe à la servitude I4)

Réception des émissions télévisées

Les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être établies ou préservées dans toutes les zones concernées par un projet de construction dans leur voisinage. L'attention des promoteurs et des constructeurs est rappelée sur l'obligation qui leur est faite de rétablir des conditions normales de réception des émissions télévisées dans le cas où l'immeuble dont ils envisagent la construction créerait une zone d'ombre artificielle dans son voisinage.

L'attention des administrations ou des collectivités locales est aussi rappelée sur la nécessité de prendre en compte les conditions de réception de la télévision lors des projets qu'ils ont à connaître. Dans la mesure où des immeubles sont édifiés dans des secteurs actuellement non desservis par voie hertzienne ou par réseau câblé, ils auraient à inclure dans les dépenses de V.R.D. l'acheminement des programmes télévisés ou radiodiffusés au même titre que les autres réseaux publics.

Les conditions normales de réception des émissions télévisées doivent être préservées ou établies dans toutes les zones urbanisables.

Cimetière

La commune étant considérée par l'INSEE comme rurale, l'agrandissement ou la création d'un cimetière relève de la seule compétence du conseil municipal dans le respect des règles d'urbanisme. Une réserve foncière ou un classement spécifique peut être créée dans le cadre du PLU.

Prise en compte des enjeux liés à l'habitat, dimensionnement et maîtrise des zones affectées à l'habitat

Le règlement du P.L.U. ne doit pas faire obstacle à la réalisation de logements sociaux et peut, au contraire, encourager la mixité sociale en permettant de mêler parc locatif privé, parc locatif public et accession à la propriété (principe de non discrimination et de mixité, L110, L121.1 du C.U.).

La commune n'étant pas couverte par un Programme Local d'Habitat (P.L.H.), le diagnostic doit dresser un état des lieux de la situation locale.

La commune est comprise dans le périmètre d'un programme d'intérêt général (P.I.G.) financé par l'Agence Nationale de l'Habitat. Cette agence a pour vocation de promouvoir le développement et la qualité du parc de logements privés. Ce dispositif vise notamment à aider les propriétaires occupants dont les ressources sont modestes à améliorer la qualité de leur logement et à mettre sur le marché des logements locatifs privés conventionnés de qualité.

Par ailleurs, il pourra être institué des emplacements réservés en zone U et AU pour permettre la réalisation d'un programme de logements sociaux déterminé par le P.L.U. (loi E.N.L. article 4.III.1), ou alors délimiter des secteurs dans les zones U et AU dans lesquels les programmes de logements devront obligatoirement comporter des catégories de logements locatifs préalablement définis (loi E.N.L. article 4.III.2).

La loi E.N.L. (article 4.II) impose aussi une évaluation triennale du P.L.U. au regard de la satisfaction des besoins en logements et le cas échéant de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation. Au vu de cette évaluation, le Conseil Municipal devra délibérer sur les suites à donner au travers du P.L.U.

La loi E.N.L. donne également la possibilité d'agir, à l'aide d'outils fiscaux, contre une rétention foncière trop forte (voir articles 24 et 26 de la loi), notamment par majoration de la valeur locative cadastrale et par institution d'une taxe communale à percevoir au moment de la vente de terrains nus devenus constructibles par le zonage du P.L.U.

Il est enfin possible de faire figurer au P.L.U. un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et de réalisation des équipements correspondants ((loi E.N.L. article 4.I).

Politique contractuelle et intercommunalité

La commune n'est pas concernée par les dispositifs de SCOT, PDU, PLH, OPAH, personnes défavorisées, gens du voyage.

La loi Urbanisme et Habitat ayant modifié l'article L122.2 instauré par la loi S.R.U., et notamment ayant fixé le seuil de population des agglomérations concernées à 50000 habitants et plus, cet article ne s'applique plus autour d'Auxerre.

Gy-l'Évêque fait partie de l'arrondissement d'Auxerre, du Canton de Coulanges-la-Vineuse et de La Communauté de communes du Pays Coulangeois.

Créée en juin 1998 dans la continuité du Syndicat Intercommunal, la Communauté de Communes du Pays Coulangeois a commencé à fonctionner au 1^{er} janvier 1999. Elle a adopté la taxe professionnelle unique (T.P.U.) le 1^{er} janvier 2001.

La Communauté compte 11 communes : Champs-sur-Yonne (depuis le 1er janvier 2005), Charentenay, Coulangeron, Coulanges-la-Vineuse, Escamps, Gy-l'Évêque, Irancy, Jussy, Migé, Val-de-Mercy, Vincelles. Elle compte plus de 6300 habitants. La commune de Saint-Bris a délibéré pour rejoindre la Communauté.

Loi sur l'archéologie

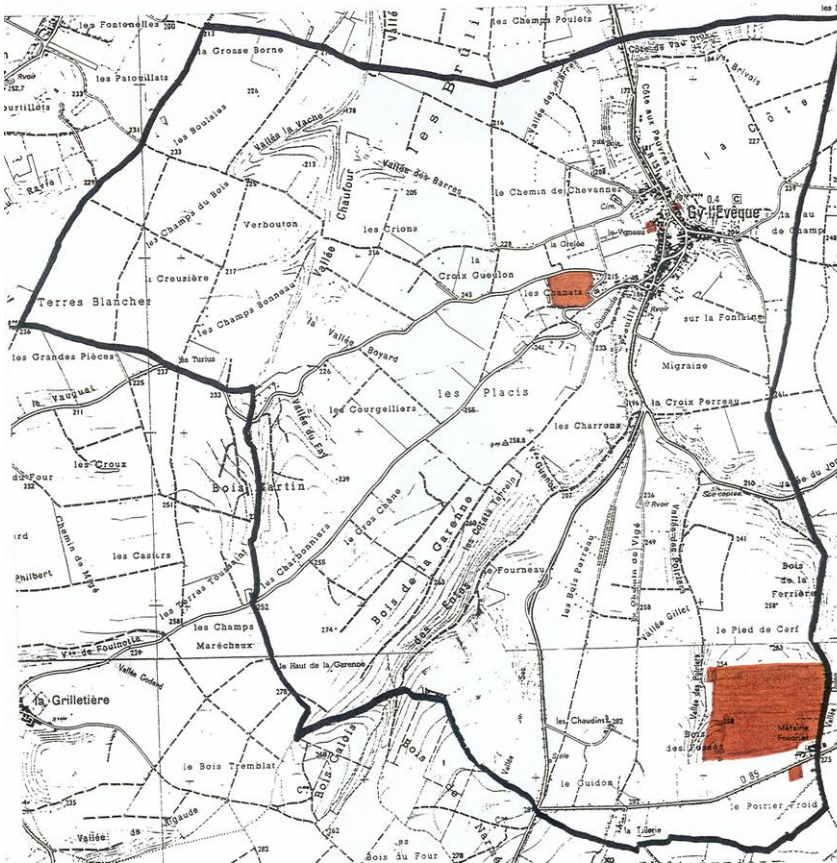
Rappels : au terme de l'ordonnance n°2004-178 du 20/02/2004 relative à la partie législative du Code du patrimoine (L531.14), les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées au maire de la commune, lequel prévient la Direction Régionale des affaires Culturelles de Bourgogne – Service régional de l'Archéologie (39 rue Vannerie – 21000 Dijon – tel 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

Le décret n°2004-490 prévoit que : « Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations » (art. 1)

Conformément à l'article 7 du même décret : « ... les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrages ou travaux ... peuvent décider de saisir de préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance. »

Un arrêté préfectoral pourrait ultérieurement être émis au titre de l'article L.522.5 du code du patrimoine, à partir de la carte archéologique ci-après.

L'état des connaissances en matière de patrimoine archéologique étant naturellement appelé à s'enrichir, il est nécessaire de consulter la DRAC pour toute révision du PLU.



Carte des zones archéologiques sensibles (selon dossier MARGU de 1996)

3 - Servitudes d'utilité publique

(Se reporter aux fiches et plans en annexe du dossier plus de détails)

Les servitudes s'analysent généralement comme des limitations administratives du droit de propriété, instituées par l'autorité publique dans un but d'utilité publique.

Elles constituent des charges qui existent de plein droit sur tous les immeubles concernés et qui peuvent aboutir :

- soit à certaines interdictions ou limitations à l'exercice par les propriétaires de leur droit à construire et plus généralement du droit d'occuper ou d'utiliser le sol ;
- soit à supporter l'exécution de travaux ou d'installation de certains ouvrages ;
- enfin soit à imposer certaines obligations de faire à la charge des propriétaires.

Ces limitations administratives peuvent être instituées au bénéfice de personnes publiques (Etat, collectivités locales, Etablissements publics), des concessionnaires de services publics (EDF, GDF, etc.) et de personnes privées exerçant une activité d'intérêt général (concessionnaires d'énergie hydraulique, de canalisations, etc.).

On distingue en fait deux grandes catégories de servitudes :

- les servitudes d'urbanisme

Elles trouvent leur fondement dans le Code de l'Urbanisme et sont applicables soit à l'ensemble du territoire national indépendamment de l'existence d'un document d'urbanisme, soit à certaines parties du territoire dans le cadre de document d'urbanisme.

- les servitudes d'utilité publique

Elles trouvent généralement leur fondement dans un texte spécifique établi en application d'une législation elle-même spécifique.

AC1 – Servitudes relatives aux Monuments Historiques au titre de la loi de 1913

- L'église Saint-Phal, qui s'est effondré entre 1920 et 1924, fait l'objet d'un premier classement par arrêté du 14 mars 1925 pour le portail et les corbeaux qui le surmontent et d'un second classement par arrêté du 03 septembre 1929 pour l'ensemble des restes de l'église.

Le périmètre de protection se détermine à partir de la périphérie de l'édifice concerné.

Service responsable : Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

AS1 – servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables

- Le captage de « la Fontaine des Buissons » situé à Vallan fait peser des contraintes sur le territoire de Gy-l'Évêque. Ce captage, protégé par arrêté de DUP du 11 juillet 1985, étend son périmètre de protection éloignée sur le Nord de la commune.

Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

- Le captage de « la Source de la Vallée des Vaux » situé à Vallan fait peser des contraintes sur le territoire de Gy-l'Évêque. Ce captage, protégé par arrêté de DUP du 06 septembre 1984, étend son périmètre de protection éloignée sur le Nord de la commune.
Service responsable : Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales

À noter que la procédure de DUP du captage d'eau potable situé au Sud du bourg de Gy-l'Évêque n'a pas abouti. Ce captage n'est plus en fonctionnement faute d'un débit suffisant.

EL7 – servitudes d'alignement

- plan d'alignement, approuvé le 9 avril 1861.
service responsable : Commune

I4 – servitudes relatives au transport d'énergie

- réseau HTA (moyenne tension) ligne
- réseau HTB (haute tension), ligne aérienne de 63 KV « Mailly-les Prêles »
Service responsable : RTE GET CHAMPAGNE-MORVAN - 10150 CRENEY

La servitude d'élagage et d'abattage d'arbres est instituée sur une largeur de 30 m. de part et d'autre de l'axe de la ligne.

PT3 – servitudes relatives aux lignes téléphoniques

- Réseau France Télécom sur le territoire de la commune.

T4 – servitudes de balisage aéronautiques

- Il peut être prescrit, sur le territoire de Gy-l'Évêque, le balisage de jour et de nuit et le balisage de jour ou de nuit des obstacles jugés dangereux à la navigation aérienne de l'aérodrome d'Auxerre-Branches.

T5 – servitudes aéronautiques de dégagement

- Par arrêté ministériel du 8 juin 1979, l'aérodrome d'Auxerre-Branches est protégé par un plan des servitudes aéronautiques.

A1 – servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier (O.N.F.)

Suite à l'abrogation des articles L.151 à L151-6 du Code Forestier par la loi d'orientation forestière du 9 juillet 2001, les bois et forêts **ne sont plus soumis** à la servitude d'utilité publique A1.

4 - Projets d'intérêt général

Les projets d'intérêt général (PIG) sont définis à l'article R.121-3 du code de l'urbanisme

- Art.*R. 121-3 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Peut constituer un projet d'intérêt général au sens de l'article L.121-9 tout projet d'ouvrage, de travaux ou de protection présentant un caractère d'utilité publique et répondant aux conditions suivantes :

1 ° Etre destiné à la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'équipement, au fonctionnement d'un service public, à l'accueil et au logement des personnes défavorisées ou de ressources modestes, à la protection du patrimoine naturel ou culturel, à la prévention des risques, à la mise en valeur des ressources naturelles ou à l'aménagement agricole et rural;

2° Avoir fait l'objet:

- a) soit d'une délibération ou d'une décision d'une personne ayant la capacité d'exproprier, arrêtant le principe et les conditions de réalisation du projet, et mise à la disposition du public;
- b) soit d'une inscription dans un des documents de planification prévus par les lois et les règlements, approuvé par l'autorité compétente et ayant fait l'objet d'une publication.

Les projets relevant de l'initiative des communes ou de leurs groupements compétents pour élaborer un document d'urbanisme ou des communes membres de ces groupements ne peuvent être qualifiés de projets d'intérêt général pour l'application de l'article R.121-4."

- Art.*R.121-4 (O. n° 2001-260, 27 mars 2001, art. 1er).

"Le projet mentionné à l'article R.121-3 est qualifié de projet d'intérêt général par arrêté préfectoral en vue de sa prise en compte dans un document d'urbanisme. Cet arrêté est notifié à la personne publique qui élabore le document d'urbanisme. Pour l'application de l'article L.123-14 le préfet précise les incidences du projet sur le document.

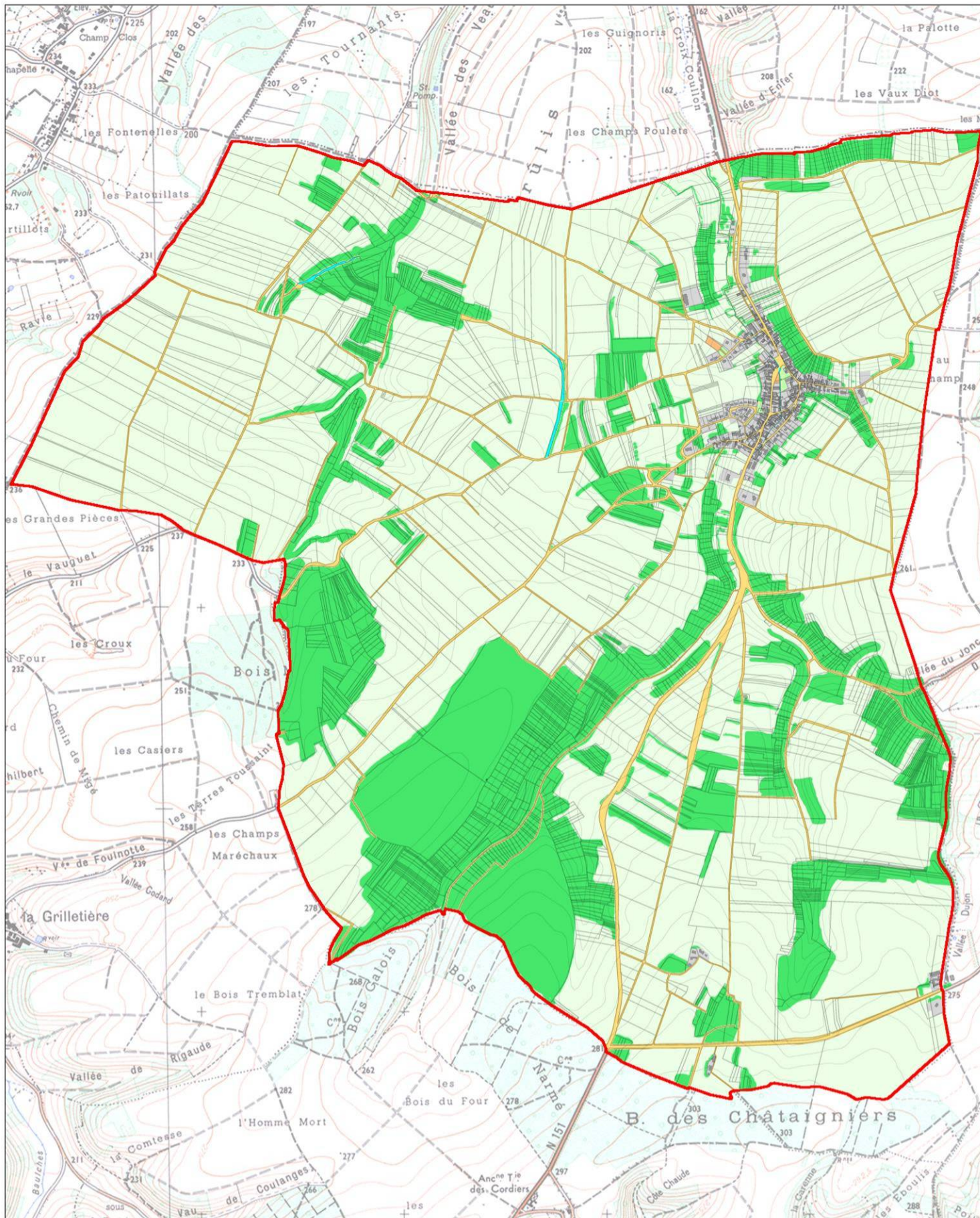
L'arrêté préfectoral devient caduc à l'expiration d'un délai de trois ans à compter de la notification prévue à l'alinéa précédent. Il peut être renouvelé. "

La qualification d'un projet comme projet d'intérêt général a pour seul but d'éviter que le P.L.U. ne contienne des dispositions qui pourraient rendre plus difficile, voire empêcher sa réalisation. Les textes ne créent aucune opposabilité du projet aux autorisations, il ne produit donc l'effet qu'au travers de sa prise en compte notamment dans les documents d'urbanisme.

5 – Autres projets

Divers projets sont envisagés par la commune dont les plus engagés sont l'aménagement du centre bourg et de la traverse de la RN 151. La première tranche concerne le réaménagement d'une partie des espaces centraux et l'aménagement de l'entrée Sud le long de la RN151.

ZAD.



Commune de GY L'EVEQUE

Plan local d'urbanisme

Septembre 2006

David BORGABELLO
Architecte, urbaniste

JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbroeck
Paysagistes

Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.



MODE D'OCCUPATION DES SOLS

- limite du territoire communal
- terrain urbanisé (d'usage quotidien)
- espace public, infrastructure
- espace boisé, planté
- espace agricole
- eau en surface, mare, étang

1 – Les principaux modes d'occupation

Le territoire communal est principalement constitué :

- de plateaux agricoles ;
- de coteaux plus ou moins boisés ;
- de fonds de vallon et talweg.

Les plateaux (au-delà des cotes NGF 200-225), relativement vallonnés, sont principalement utilisés pour l'agriculture extensive et dans une moindre mesure pour des cerisaias. Le parcellaire a été largement remembré pour ce faire.

Un grand bois, en partie communale, occupe le territoire, à cheval sur les plateaux, coteaux et fond de val.

Les coteaux, anciennement occupés par la vigne, retournent progressivement à la friche (petit boisement, lande, etc.) ou sont encore utilisés pour des jardins fruitiers. A proximité du bourg, ils reçoivent également quelques habitations isolées.

Les fonds de vallon et talwegs sont principalement boisés. On en distingue deux principaux :

- à l'Ouest, les vallées de la Vaches, vallée des Barres, vallée Chaufour, vallée Boyard, vallée du Fay vers la vallée des Veaux ;
- à l'Est, les vallées du Jonc, du Bois de la Ferrière, des Poiriers, des antes, la côte Vaudiot, en Rechièvre, le Chanas conduisant à la vallée principale s'évasant parfois en prairies humides et jardins maraîchers.. Le bourg est situé en fond de cette dernière, à l'intersection des chemins.

Quelques constructions isolées sont situées au Sud du territoire, sur les plateaux, principalement le long de la route de Coulanges la Vineuse. Il s'agit de fermes (reconverties pour la plus part) et d'un habitat pavillonnaire isolé.

2 - Urbanisation récente

Les trente dernières années ont vu l'émergence de l'habitat pavillonnaire isolé, principalement localisé sur le plateau à l'Ouest du bourg (lotissement communal et privé, 25 parcelles) puis dans une moindre mesure, aux extrémités Nord et Sud le long de la RN151 (sur le coteau et en fond de vallon), et le long des rues de la Pionrue (à flanc de coteau), de l'Egalité (dans le talweg).

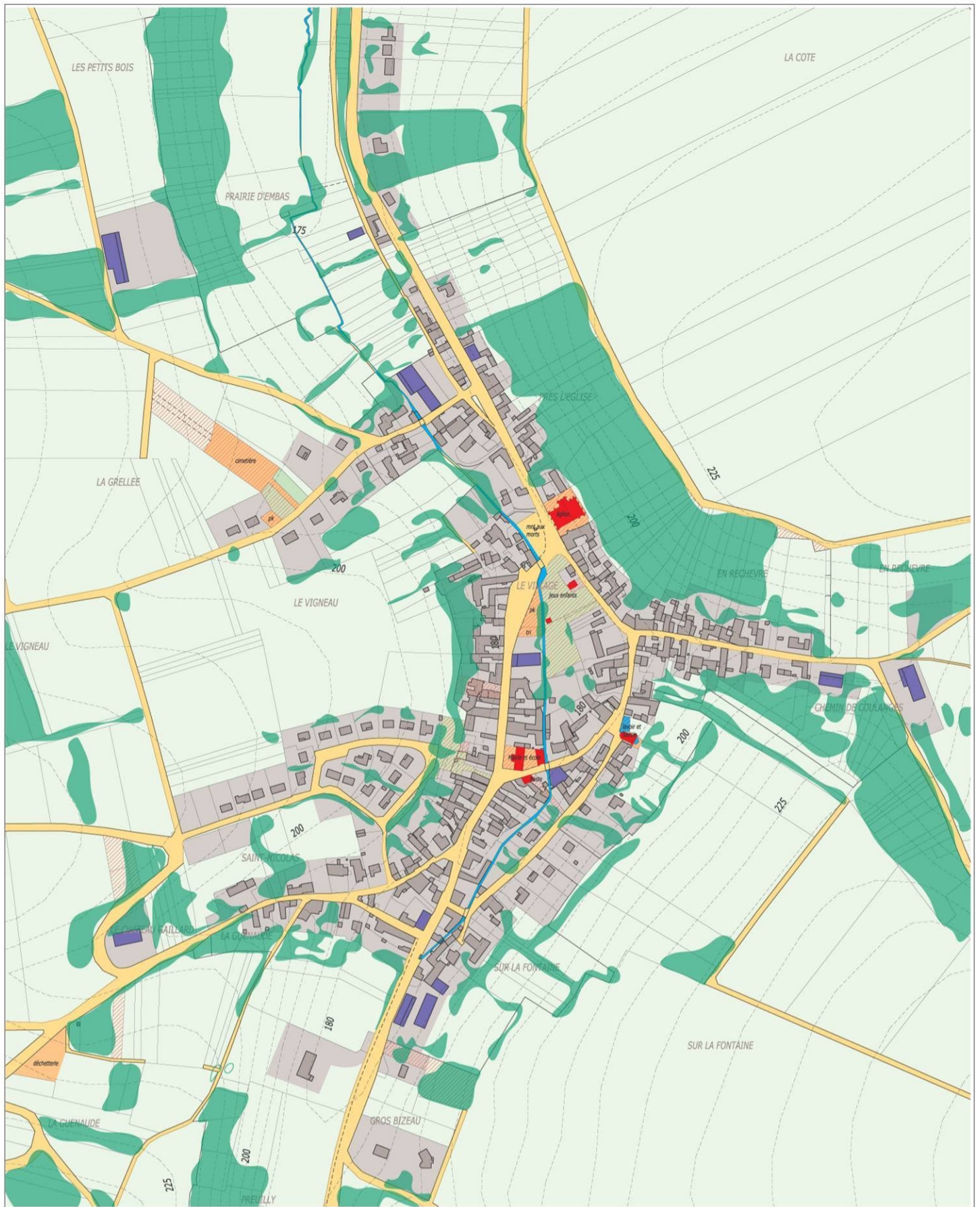
Enfin, autour du bourg, quelques opérations isolées diverses : bâtis agricoles au Nord-Ouest et à l'Est, station d'épuration et hangar communal au Nord, déchetterie au Sud-Ouest et habitat pavillonnaire au bout de la rue de la Rechèvre.













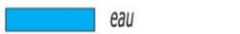
Urbanisation récente en rose (env. 1975-2006)

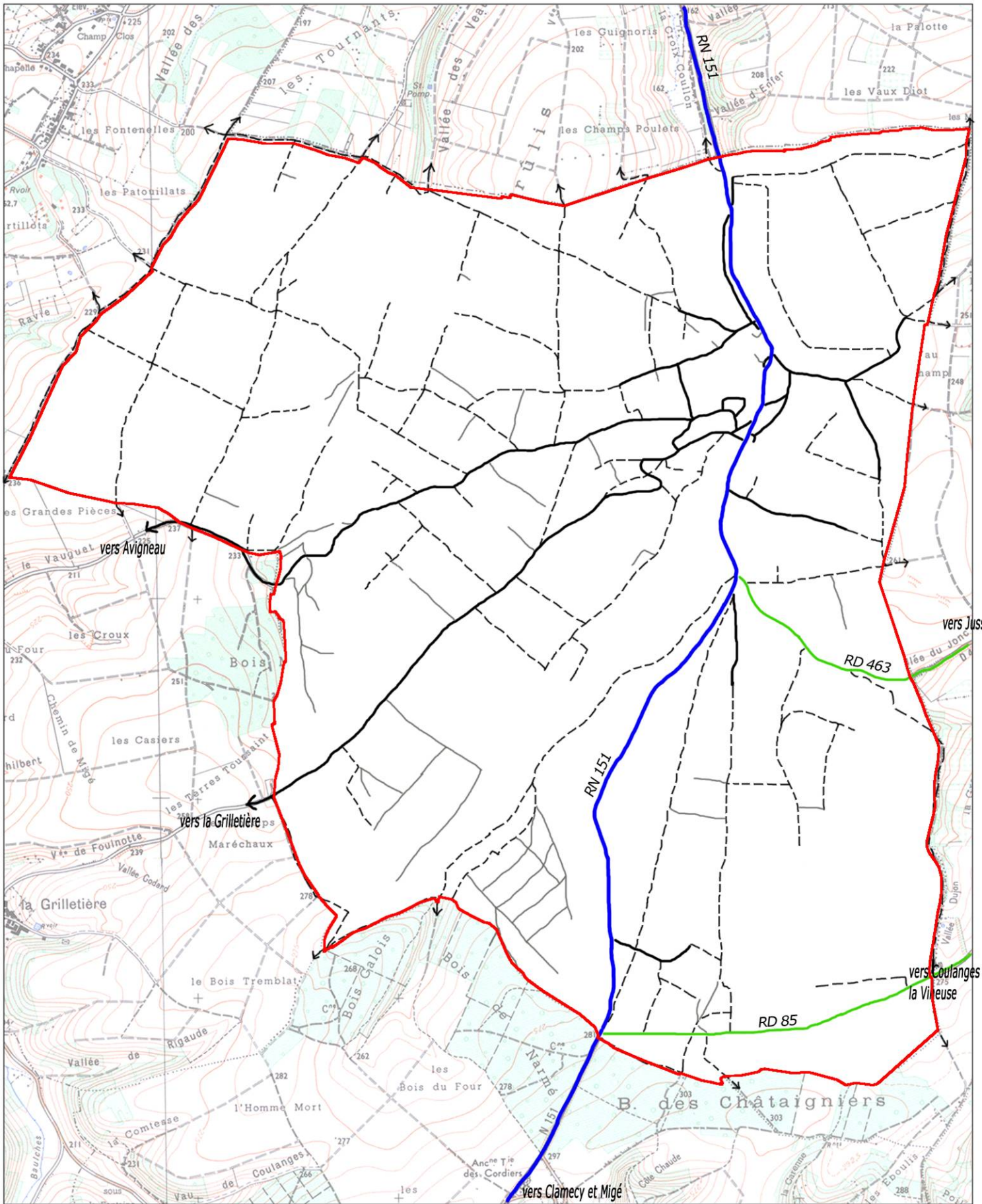


photo aérienne (extrait I.G.N. 1999)





Commune de GY L'EVEQUE		
Plan local d'urbanisme		
Septembre 2006		
David BORGABELLO Architecte, urbaniste	 Nord	
JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandembrouck Paysagistes		
Echelle : 		
LE BOURG : parties actuellement urbanisées		
 terrains urbanisés	 bâti existant	 courbe de niveau isométrique
 espaces publics	 équipement public, monument, sculpture	 végétaux
 équipement / espace vert	 terrains communaux	
 espaces agricoles	 bâtiment agricole, artisanal ou industriel	
 eau		



Commune de GY L'EVEQUE

Plan local d'urbanisme

Septembre 2006

David BORGABELLO
Architecte, urbaniste

JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbrouck
Paysagistes

Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.

Nord

VOIES DE CIRCULATION ET TERRITOIRE PUBLIC

- limite du territoire communal
- route nationale
- route départementale
- voies communales, chemins ruraux et vicinaux revêtus
- voies communales, chemins ruraux et vicinaux non revêtus
- autres chemins, sommières, servitudes de passage

1 - Voirie

La commune compte plusieurs types de voies :

- une route nationale sous gestion Etat (RN 151)
- une route départementale sous gestion CG89 (RD 85) ;
- des routes, voies, chemins ruraux et vicinaux.

Le total des voies classées en voirie communales est de 13.952 Kms (surface 51185.5 m²).

Les routes nationale et départementale, échappent, pour la chaussée proprement dite à la gestion de la commune notamment en zone agglomérée.

2 – Espace public, équipements

La commune dispose d'un ensemble d'équipements : mairie, petite salle de réception (ancienne salle enfantine située dans l'ensemble mairie école), 2 classes d'école (au RDC du bâtiment de la mairie avec une cour et un préau), église, cimetière, local de service postal, tennis et pétanque, parking aire d'arrêt proche de l'église, square et aire de jeu centrale (terrain de foot et aire stabilisée comportant les jeux de basket, volley et hand-ball), aire de collecte des OM., déchetterie communautaire et hangar de stockage. Dans le bourg, elle possède encore trois logements locatifs.

La commune projette par ailleurs, l'acquisition de terrains sur l'espace central (Zone d'aménagement différé).

Elle est également propriétaire de nombreuses parcelles dans et hors zone urbanisée et notamment le terrain d'emprise de quatre logements sociaux.

3 - Réseaux techniques

Eaux pluviales

Le réseau consiste en des fossés le long des voies et de parties busées en zone agglomérée. L'exécutoire naturel principal est le ruisseau de Vallan. Une partie des habitations est reliée à des portions de réseau séparé qui se raccorde, soit directement à la rivière, soit au réseau des eaux usées.

Eaux usées

L'ensemble des constructions du bourg est relié à un réseau d'assainissement géré en régie municipale ainsi que la station d'épuration entretenue par la Commune et suivie un fois par an par une société privée. Le réseau a été construit successivement depuis 1988.

Seules les habitations à l'extérieur du bourg, situés sur la RD 85 au Sud, ne sont pas raccordées.

La station d'épuration est située chemin de la Prairie d'Embas, en aval du bourg. Elle est de type à boues activées, avec une capacité de **600 équivalents habitants**. Bien qu'il n'y ait pas connaissance d'analyse fine de la situation, son fonctionnement semble correct aux yeux de la municipalité.

Une étude de zonage d'assainissement est en cours. Par souci de prévention, la **zone d'assainissement collectif** devra être projetée sur les extensions urbaines futures.

Eau potable

La commune est alimentée en eau potable depuis le réseau de Migé. Le captage est situé à Escolives ; le SIVU de Genottes en assurant la charge. Le Syndicat mixte du Saulce auquel adhère la communauté de communes est chargé de gérer les aides de l'Agence de l'Eau Seine-Normandie destinées aux communes et aux groupements de communes qui s'engagent à prendre des mesures contre les pollutions de nappe. Le réseau de distribution, appartenant à la commune est alimenté depuis des installations situées en amont du bourg (réservoir de 300 m³ -trois jours d'autonomie- situé au Sud du bourg à l'altitude 243 m.

Electricité

La commune est adhérente au Syndicat Intercommunal d'Energie de l'Auxerrois

Gaz

Le bourg est alimenté en gaz naturel

Déchets

La collecte des ordures ménagères est assurée par la Communauté de Communes du Pays Coulangeois. Un espace de collecte (Point d'apport volontaire) et la déchetterie communautaire sont implantés à Gy-l'Evêque.



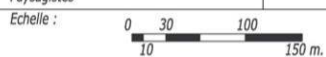
Commune de GY L'EVEQUE

Plan local d'urbanisme

Septembre 2006

David BORGABELLO
Architecte, urbaniste

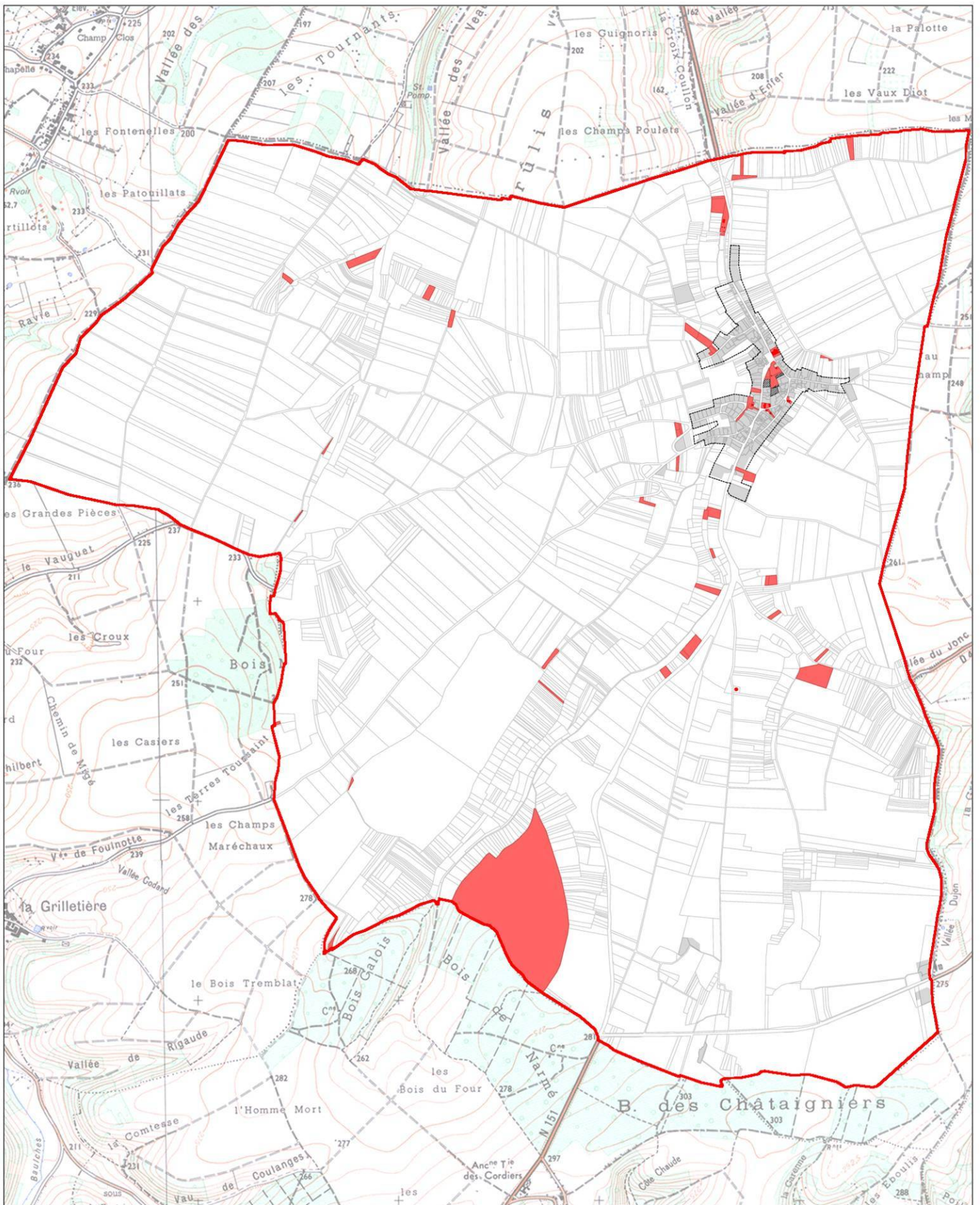
JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbrouck
Paysagistes



RESEAU DE GAZ

 bâti existant

 réseau de gaz



Commune de GY L'EVEQUE

Plan local d'urbanisme

Septembre 2006

David BORGOBELLO
Architecte, urbaniste

JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbrouck
Paysagistes

Echelle : 1/25000° 0 100 500 m.



PROPRIETES COMMUNALES ET DISPOSITIONS DIVERSES

..... limite du territoire communal

▒ terrains bâtis

▨ propriétés communales

- - - zone constructible MARGU

▨ ZAD

■ bâtiments communaux

1 - Population

(source : INSEE, Histoire de Gy-l'Evêque - Emile Tissier – 1974)

Ces analyses permettent de dégager des éléments de prospective, et d'évaluer le nombre de logements neufs qu'il est envisageable d'accueillir au cours des prochaines années. On en déduira les besoins de surface foncière à ouvrir à l'urbanisation.

	1962	1968	1975	1982	1990	1999	2006
Nombre d'habitants	396	381	430	354	443	417	459
évolution annuelle		-0,63%	1,61%	-2,21%	3,14%	-0,65%	1,44%
dont -de 20 ans				89	138	112	
rapport /population totale				25,1%	31,2%	26,9%	
dont + de 60 ans				82	73	80	
rapport /population totale				23,2%	16,5%	19,2%	

Pour mémoire, la commune comptait 650 habitants en 1825.

Entre 1962 et 2006, la commune a connu une évolution démographique légèrement positive, toutefois marquée, entre 1975 et 1982, par un effondrement dû à un solde migratoire très déficitaire ; baisse que l'on retrouve entre 1990 et 1999 quoique de façon moins marquée.

Sur la dernière période censitaire, l'évolution démographique annuelle de la commune est de +1.44% et respectivement de +0.66, +0.91%, +0.16% et +0.34% dans la Communauté de Communes, le Canton, l'Arrondissement et le Département.

Entre 1975 et 1990, le solde naturel restait positif. Entre 1990 et 1999, il devint négatif, à cause d'un net ralentissement des naissances.

En 1999, l'indice de jeunesse* se situe aux alentours de 1,4 et révèle une population plutôt rajeunie. Il est respectivement de 1,1, 1,08 et 0,96 dans la Communauté de Communes, le Canton et le Département.

*Part du nombre d'habitants de moins de 20 ans par rapport au nombre d'habitants de plus de 60 ans.

En 1999, les tranches d'âges les plus représentées étaient les 40-59 ans (33%), puis les – de 20 ans (26.9%), les 20-39 (20.6%) et les + de 60 ans (19.2%)

2 - Activité de la population – déplacements – équipement, revenus

En 1999, la population active représente 49,4% de la population totale, en augmentation de 3,5%/1990. Le taux de chômage des actifs est de 9,2% (-20,8%/1999) alors qu'il est respectivement de 10,1%, 9,8% et 12,4% dans la Communauté de Communes, le Canton et le Département.

56% des salariés ont un contrat à durée indéterminée ou équivalent. 40% des femmes ont un emploi à temps partiel.

46% des foyers fiscaux ne sont pas imposables en 1998 contre 50 et 48% respectivement dans la Communauté de Communes, le Canton et le département.

Le revenu moyen par foyer s'élève à 14450€ pour 12820€, 12985 € et 13268 € dans trois entités précédentes

En 1999, sur les 186 personnes résidentes ayant un emploi, 15% travaillent dans la commune, soit une baisse de 33% par rapport à 1990.

81% utilisent la voiture particulière pour se rendre sur leur lieu de travail, soit 151 individus. Enfin, 10% des résidences principales n'ont pas de véhicule motorisé (12,3% dans le département).

Il y a donc d'importants déplacements à partir de la commune, sans tenir compte des simples passages, très nombreux sur la route nationale.

3 - Logement

	1968	1975	1982	1990	1999	2006*
Nombre d'habitants	381	430	354	443	417	459
Nombre total de logements	160	183	169	191	204	226
Nombre de résidences principales	126	142	133	154	164	187
Nombre de résidences secondaires	18	20	21	22	25	25
Nombre de logements vacants	16	21	15	15	15	10
Nombre d'hab. / rés. Principale	3,0	3,0	2,7	2,9	2,5	2,5

*4 logements n'ont pu être recensés. Ils pourraient correspondre à des logements vacants.

Le nombre d'habitant par résidence principale baisse depuis 1975. C'est le phénomène de desserrement des ménages qui est du à la recombinaison des ménages (mono-parentalité, etc.), à la proportion importante de personnes âgées et à des changements sociétaux (moins d'enfant par couple, etc.). Selon l'INSEE, ce chiffre devrait être de 2,27 en 2010 et 2,18 en 2020.

En 1999, la densité de population au km² est de **28** et respectivement de **37**, **41** et **45** dans la Communauté de Communes, le Canton et le Département. La commune est bien moins peuplée que dans son environnement proche.

Structure du parc de logement

En 1999, la structure du parc des résidences principales est uniforme :

- 84.1 % de maisons individuelles ;
- 77.4 % de propriétaires ;
- 61.3 % de logements achevés avant 1949 (50.1% Arrondissement, 48.7% Département) ;
- 9.1 % de logements construits après 1990 ;
- 10.3% de logements de 1 ou 2 pièces ;
- 56% de résidences à une ou deux personnes ;
- 3 % de logements sans confort.

On observe que le taux de logements vacants est faible et stable, autour de 7,5%, conforme aux moyennes supra communales. Le nombre de résidences secondaires augmente progressivement pour se situer à 12% du parc total contre 13,2%, 13,6% et 14,3% respectivement dans la Communauté de Communes, le Canton et le Département.

56% des résidences sont occupées par une ou deux personnes alors qu'il n'y a de 10,3% de logements de petite taille.

Logements sociaux et locatifs, état de la situation locale

La commune dispose d'un logement social ou conventionné (Pallulos) et de quatre autres logements sociaux (société HLM Val d'Yonne Habitat en concession de 50 ans). Ces logements sont, à ce jour, tous occupés. Le parc locatif privé dans l'ensemble est estimé à une quinzaine d'unités, toutes occupées selon les informations à disposition. Dans l'ensemble, les 10 logements vacants recensés ne sont aujourd'hui guère habitables : des travaux de rénovation, voir de réhabilitation sont nécessaires. Par ailleurs, si la demande de terrains constructibles a été forte depuis le début de la décennie, elle semble aujourd'hui s'amenuiser (2008).

Si 10-11% de logements locatifs semblent couvrir les besoins actuels, la mobilité grandissante de la population et l'objectif de diversification des catégories sociales doivent conduire à encourager la création d'autres logements locatifs à l'avenir, d'autant que la faible part de logement social (2,7%) et de petits logements (2-3 pièces) dans la commune peut pénaliser les familles à revenus modestes et les personnes isolées.

Rythme de construction des logements neufs

	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	moyenne annuelle
Total	2	2	1	5	0	4	0	3	2,13

Notons qu'à ces constructions neuves s'ajoute la réhabilitation de logements existants en locatif. Durant la période 99-2006, la population a cru de 10% (+42hab.).

Pour permettre à la commune de mieux gérer ses services, et notamment ceux de l'école, le rythme de construction devrait être plus régulier.

L'augmentation de l'offre de logements locatifs sociaux devrait permettre de stabiliser le nombre d'habitants et également de maintenir voir d'augmenter une population scolaire, car la population en logements locatifs est généralement plus jeune que la population propriétaire.

4 – Perspectives d'évolution

La commune veut avoir, à un horizon d'une vingtaine d'année, un nombre de constructions neuves et de réhabilitations qui lui permette de maintenir et d'augmenter raisonnablement sa population, pour améliorer ses services et pour faire face à la croissance démographique générale.

L'objectif affiché par la commune vise à la création de logements selon un rythme annuel moyen de :

- 2 logements neufs (soit 40 sur 20 ans)
- 0,5 logements en restructuration (soit 10 sur 20 ans).
- Soit une **cinquantaine de logements à créer sur 20 ans**

Durant la période 1999-2006, la population a augmenté de 42 individus, passant de 417 à 459, soit une évolution de +10%. Durant la même période, il y aura eu en moyenne 2,1 constructions neuves par an. Ce rythme de construction correspond grosso modo à l'objectif municipal pour les années à venir

A chaque construction neuve ne correspondra pas nécessairement un accroissement net de population puisque le phénomène de desserrement des ménages devrait continuer à s'accroître. Il a été considéré un ratio moyen de 0,5 à 1 nouveau logement neuf par an nécessaire pour maintenir la population à son niveau actuel. Sur les 50 créations de logement à l'horizon 2025/30, environ 1/3 devrait statistiquement permettre le maintien du nombre d'habitant et les 2/3 restant, son accroissement.

A raison d'une moyenne de **2,2** habitants par logement, et selon l'hypothèse de 50 logements supplémentaires, la population, à l'horizon 2025/2030 sera de 520 habitants (pour 460 en 2006).

Estimation des besoins fonciers

Pour définir la surface brute des besoins fonciers correspondant au projet communal, il est calculé une surface moyenne foncière pour chaque logement créé (hors restructuration).

Cette surface moyenne est obtenue en considérant que les constructions seront composées de :

- 20% de logements de type « maison de ville » avec des parcelles de 350 m² ;
- 80% de logements de type « habitation individuelle isolée » avec des parcelles de 800 m².

Cette surface moyenne est alors de 710 m² par logement, soit une moyenne de 11 logements à l'hectare. La densité de population, ainsi exprimée, est d'ailleurs une véritable problématique de l'urbanisation à venir puisqu'elle exprime la capacité d'accueillir de nouveaux logements tout en préservant les ressources agricoles et les finances de la commune.

	surface
Taille moyenne d'une parcelle à bâtir* (en m ²)	710
Surface à construire nette (en Ha)	2,84
Surface de rétention foncière 30% (en Ha)	0,85
Surface espace public et équipement 30% (en Ha)	0,85
total des besoins (en Ha)	4,54

Conclusion

Il sera nécessaire d'ouvrir à l'urbanisation environ **4,5 ha** à minima pour permettre la réalisation de l'objectif municipal.

(Nota : la surface moyenne considérée par logement est une estimation pour le calcul des besoins fonciers. Elle n'a pas de valeur réglementaire).

1 – Agriculture

(Sources : CG89, Agreste, mairie)

La principale activité agricole sur le territoire communale est la culture de céréales et d'oléagineux. L'exploitation de cerisiers dont la présence marque les paysages est quelque peu en déclin.

Le nombre d'exploitations professionnelles est passé de 10 en 1979 à 7 aujourd'hui.

Les exploitations sont de grande taille (plus de 100 ha et plus de 400 ha pour deux d'entre elles).

En 2000, la superficie agricole utile occupe 1149 ha dont 1082 labourables et 35 toujours en herbe. Les exploitations correspondent à 18 UTA (actifs équivalent plein temps).

La production de cerises est exercée aujourd'hui par 5 exploitants et concerne environ 25 hectares.

Un remembrement a eu lieu en 1970.

2 - Commerce, artisanat et industrie

Des activités diverses : 1 bar tabac, 1 boulangerie pâtisserie, 1 couvreur zingueur, 1 transporteur (1 salarié), 1 peintre en bâtiment (9 salariés), 1 garagiste, 1 métallerie, 1 plombier, 1 producteur commerçant de fruits et miel, 5 chambres d'hôtes, 1 taxi basé à Auxerre.

Trois commerces itinérants desservent, une fois par semaine, en porte à porte, les habitants de la commune : un boucher charcutier, le vendredi ; un poissonnier, le mardi ; un épicier, le samedi

La Communauté de communes du Pays du Coulangeois met en place une zone d'activités d'intérêt communautaire de 13 hectares en cours de réalisation à Champs sur Yonne. La taxe professionnelle est unique.

3 - Services publics et sociaux, associations, vie culturelle, divers

Services publics

- Services administratifs de la mairie ; école, garderie biblio-bus départemental, une fois par mois avec dépôt de livres à la mairie ;
- Ramassage des ordures ménagères ; Bennes de tri sélectif et déchetterie ;
- Distribution d'eau potable et assainissement des eaux usées ;
- Location logements (3) dont deux dans l'emprise des locaux de service postal (1 Pallulos) et un inoccupé dans la mairie ;
- Secours et incendie (Auxerre et Courson les Carrières) ;
- Transport en commun par car ligne de Auxerre à Clamecy (3/jour) du Conseil Général 89 ;
- Services postaux communaux (15 heures par semaine) ;
- Maison de retraite à Coulanges-la-Vineuse, aide ménagère et repas à domicile par le même organisme.

La commune emploie 5 personnes équivalent à 3,5 plein temps environ.

Vie associative, sportive, culturelle et cultuelle :

- Comité des fêtes et de loisirs
- Association de chasse
- Tennis club
- J'Y dance
- Association des amis du Christ aux orties

La place centrale sert de point de rassemblement et de départ pour les promeneurs des chemins de randonnée de la communauté de communes de Coulanges.

4 – Enseignement (source : mairie)

L'école primaire communale, située dans le bourg, fonctionne en Regroupement Pédagogique Intercommunal (RPI) avec Jussy pour les classes de CE1, CE2, CM1 et CM2. Jussy comporte une classe et la cantine scolaire. L'école de Gy-l'Evêque possède deux classes. Le RPI comporte 52 élèves en 2005/2006 ; chiffre faible pour maintenir trois classes.

La maternelle est assurée sur la commune de Vallan selon une entente avec les deux communes du RPI.

La garderie et la cantine scolaire y sont gérées par une association

La commune propose un service de garderie le soir (16h15 18h30).

Le transport scolaire est assuré par une société privée.

Enfin, collèges et lycées les plus proches sont situés à Auxerre. Le transport est géré par le Département.

1. **La commune dans son contexte**
 - a. Le bassin versant du Ru de Vallan
 - b. Un découpage administratif soumis à la géographie
 - c. Le bassin versant du Ru de Vallan : un paysage unitaire
2. **Un paysage à trois étages**
 - a. Le fond de vallon, habité
 - b. Le coteau, majoritairement boisé
 - c. Le plateau, cultivé
3. **Le paysage du village**
 - a. Village en fond de vallée et lotissement dans les hauteurs
 - b. Village haut, lotissement sur le plateau
 - c. Les relations entre village bas et village haut (visuelles et physiques)
 - d. Vues remarquables
 - e. Espaces de première importance paysagère
4. **Potentiels**
 - a. de communication
 - b. Structures végétales remarquables de Gy-l'Evêque
 - c. Eau

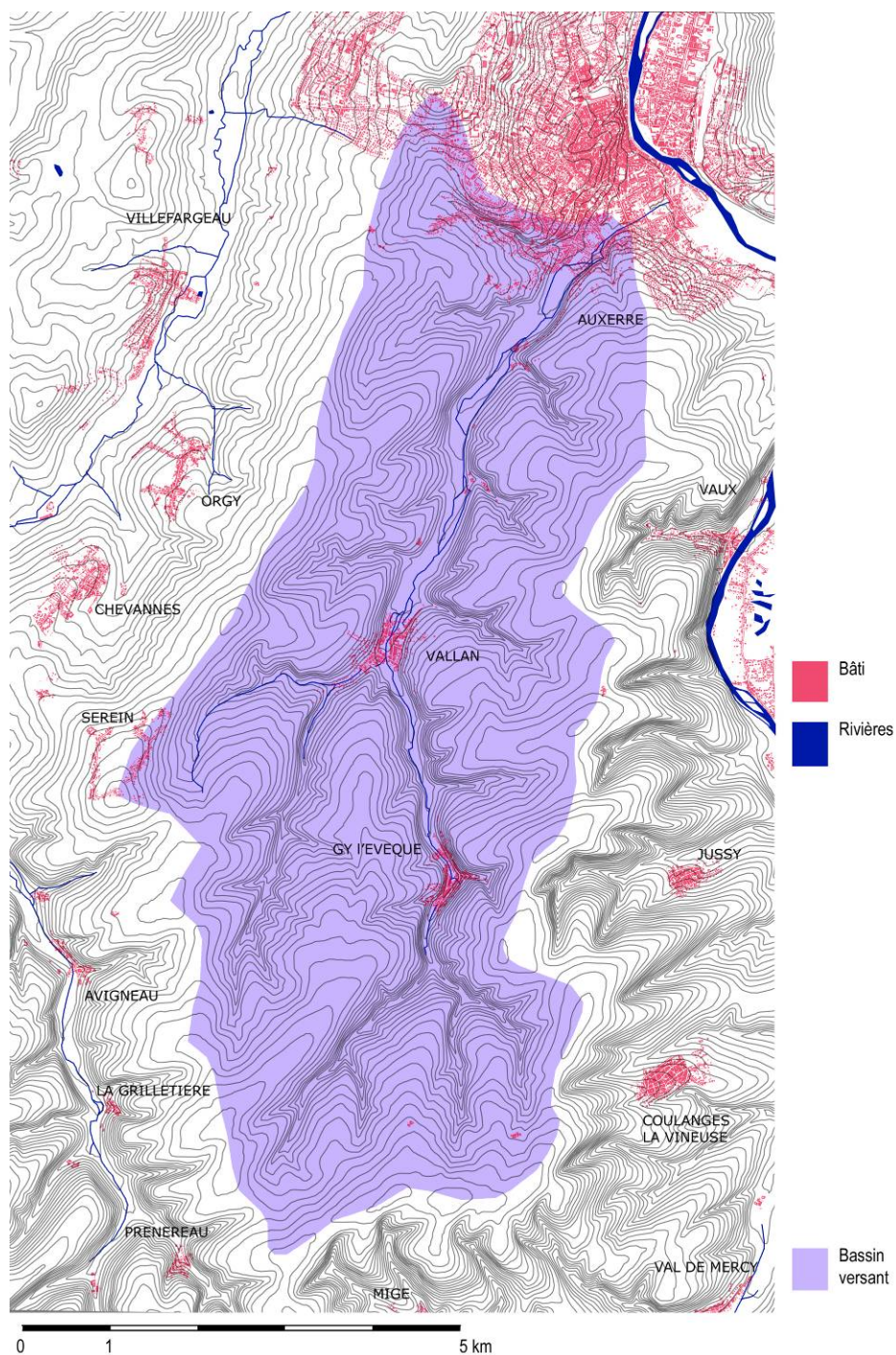
Dans le cadre de l'élaboration d'une stratégie de développement urbain, il est nécessaire dans un premier temps de re-situer la commune dans son contexte, d'identifier les différents éléments du paysage et de comprendre les moteurs de leur évolution, et tout cela dans le but de mettre en évidence les qualités du site qui ont présidé à l'installation du village, **qualités immuables qui ont fait et feront la qualité du village.**

Cette étape de révélation du site permet de prendre le recul nécessaire pour **déterminer la capacité d'accueil du site**, pour savoir sur quel modèle le développement pourrait se faire, pour permettre au village de garder les qualités de son paysage, tout en favorisant une croissance nécessaire à la survie de commerces, d'école, enfin d'une vie de village, mais aussi éventuellement à un développement touristique.

Si l'identification d'éléments de paysage à protéger est une étape importante, nous étudierons aussi comment **les structures paysagères** héritées du passé, comme les plantations de cerisiers, peuvent être porteuses d'aménagements pour l'avenir, moteurs dans le développement de la commune, et non relever d'une réglementation simplement restrictive.

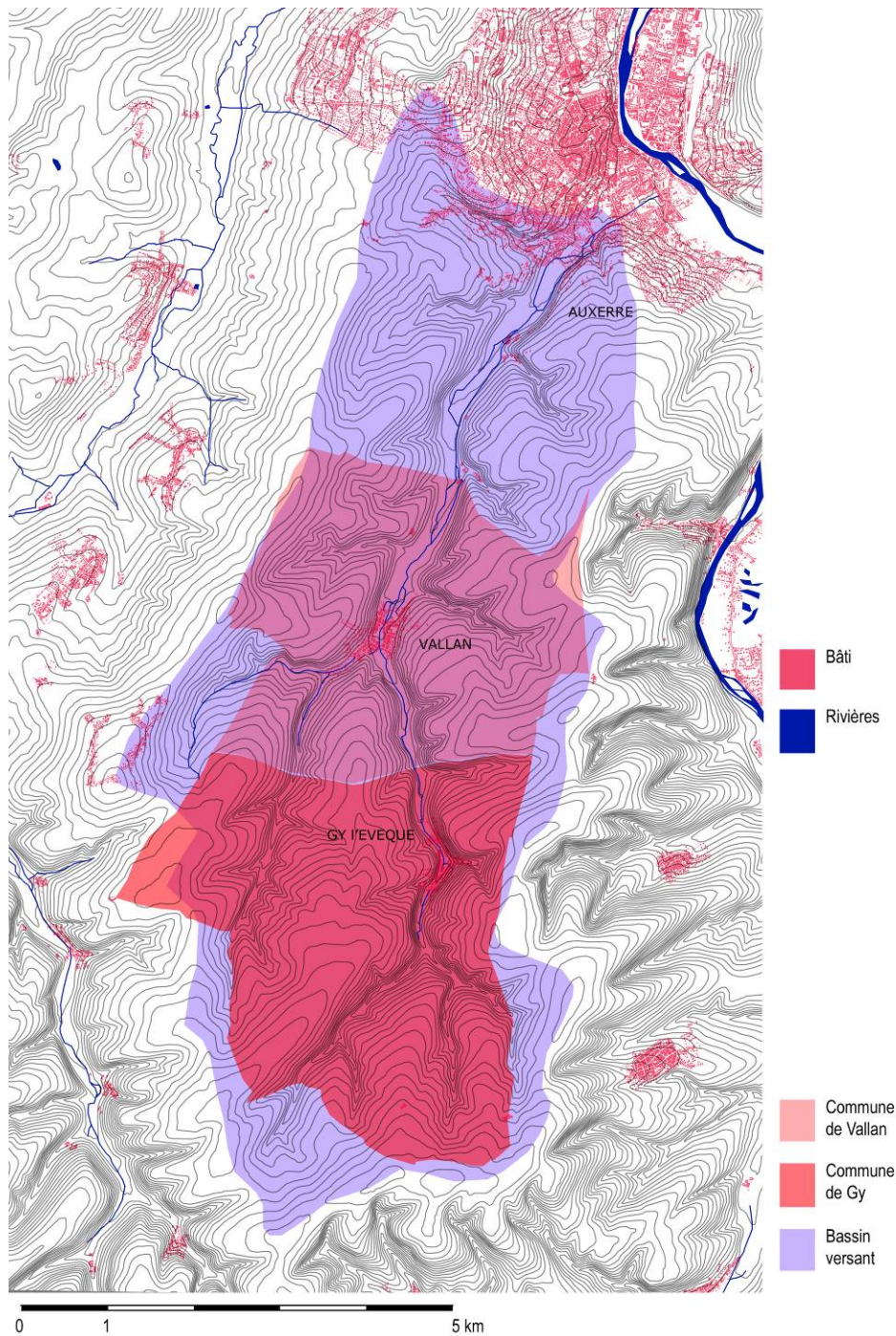
1. La commune dans son contexte

a. Le bassin versant du Ru de Vallan



Le Bassin versant du Ru de Vallan se situe au sud d'Auxerre et s'ouvre sur l'Yonne à l'extrémité sud de la ville. Ce bassin versant ne comporte que deux villages : Gy-l'Évêque en amont et Vallan.

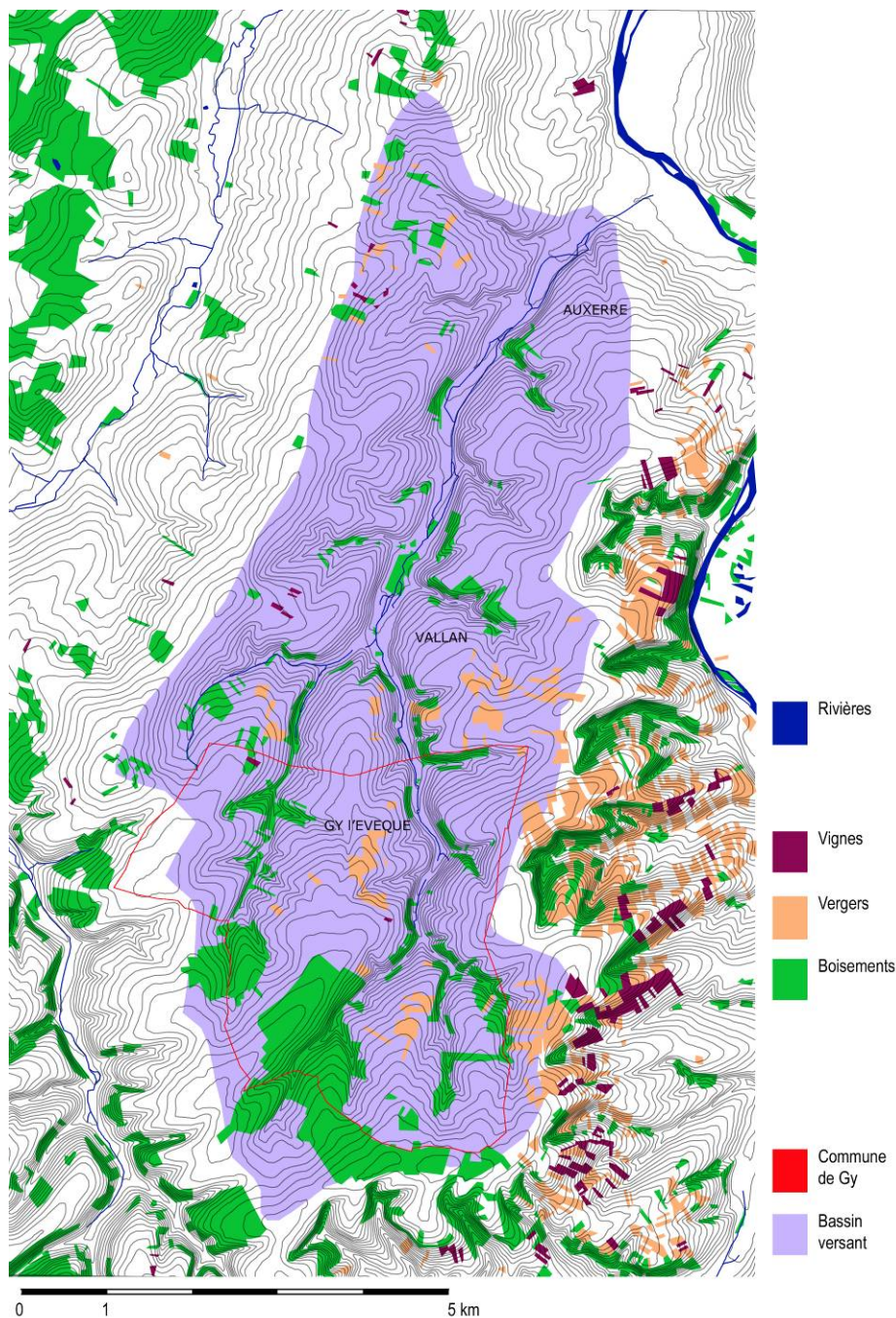
b. Un découpage administratif soumis à la géographie



Découpage communal (en rose foncé : commune de Gy-l'Evêque, en rose clair : commune de Vallan)

Le découpage administratif reprend quasiment le découpage hydrologique. Le bassin versant est couvert par les communes de Gy-l'Evêque en amont, Vallan pour la partie centrale et Auxerre pour la partie aval. On peut dire ici que le découpage administratif est en grande partie soumis à la géographie.

c. Le bassin versant du Ru de Vallan : un paysage unitaire

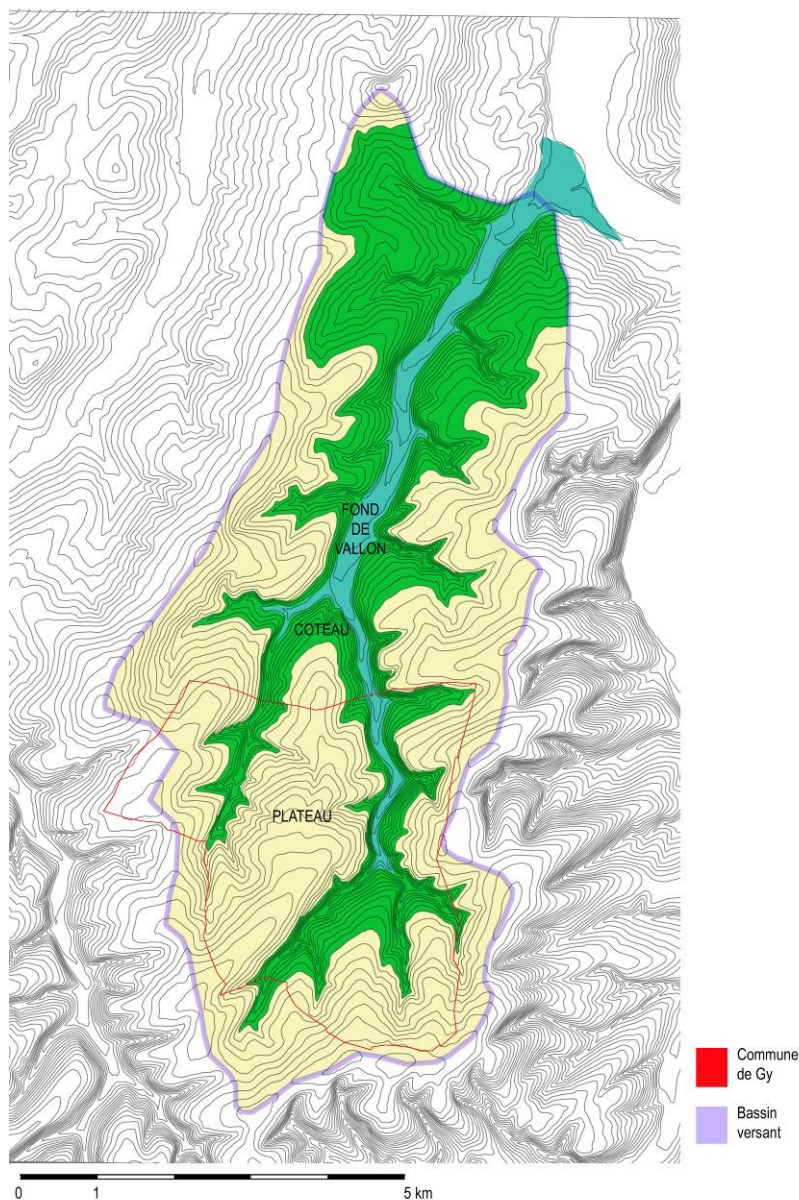


Le bassin versant du Ru de Vallan présente un **paysage de transition** entre :

- les coteaux de l'Yonne (à l'Est) où dominent les vergers (en rose) et la vigne (en bordeaux) ;
- le paysage de cultures et de boisements (à l'ouest).

En effet, si la vigne y est pour ainsi dire absente, **les vergers, de cerisiers en particulier, marquent fortement le paysage**, même si leur emprise paraît réduite. Les villages se démarquent par leur installation autour du ru. **L'eau y occupe une place de choix**. Par ailleurs le relief très encaissé se démarque nettement du paysage de culture environnant. Les boisements, peu présents, sont principalement situés sur les coteaux, à l'exception du Bois de la Garenne situé sur le plateau, sur la commune de Gy-l'Évêque.

2. Le bassin versant du Ru de Vallan : un paysage à trois étages

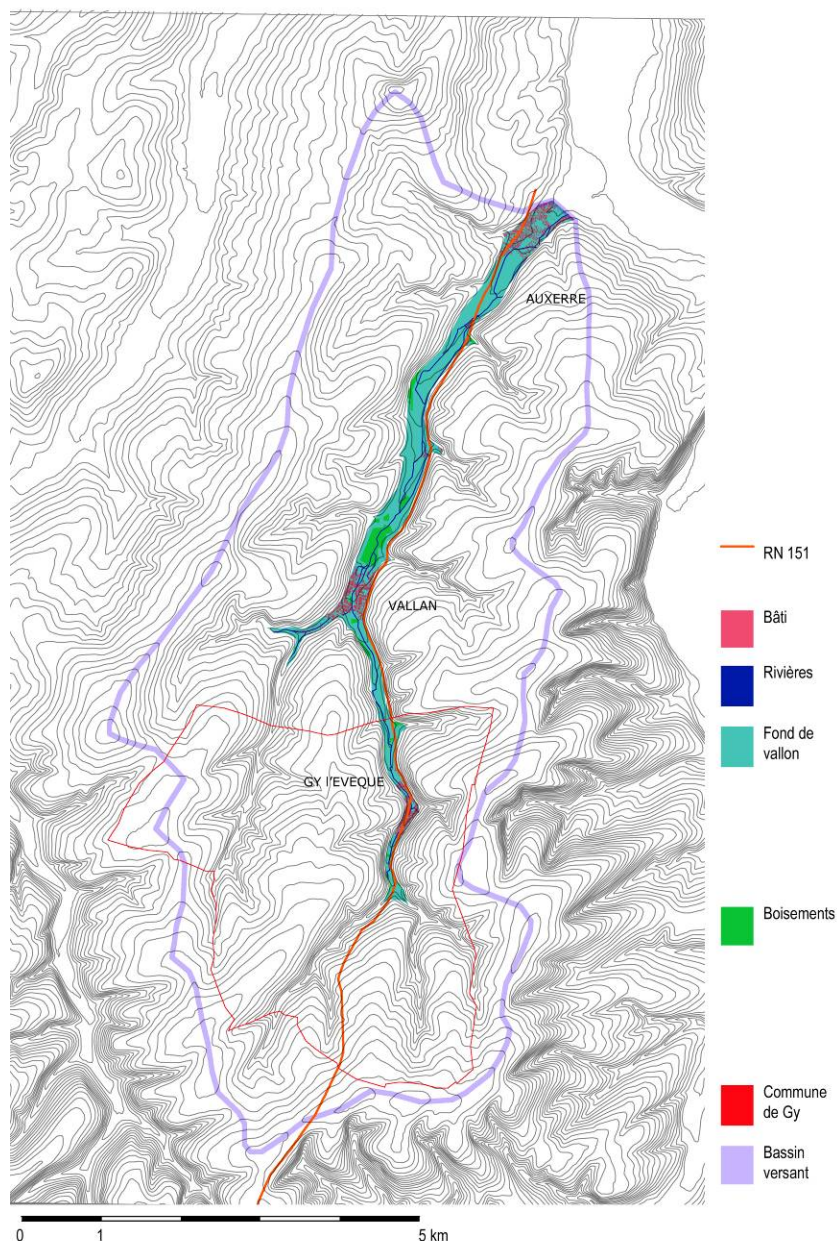


Eléments du paysage

En bleu pâle le fond de vallon, en vert le coteau, en jaune pâle le plateau

Le paysage du bassin versant du Ru de Vallan, se décompose en trois étages, le fond de vallon, humide, le coteau, majoritairement boisé, le plateau, cultivé.

a. Le fond de vallon, habité



Éléments du paysage du fond de vallon

En rouge le bâti, en bleu pâle les terrains plats de fond de vallon, en orange la RN 151

Le fond de vallon se caractérise par la présence de l'**eau** (ru de Vallan, lavoir...), des **villages** (habitations, jardins vivriers) et des pâturages.

La présence de l'eau et la présence d'une voie de circulation importante semblent être à l'origine de l'installation des villages.

L'eau constitue un élément important du paysage de ces villages, puisque ceux-ci sont organisés autour du ru. L'eau maîtrisée donne lieu à différents ouvrages : barrages, dérivations, lavoirs... La présence de l'eau sur l'espace public est bien un élément distinctif de ces villages.



Barrage sur le ru à Vallan pour l'irrigation



Lavoire de Gy-l'Evêque



Le ru de Vallan dans Gy-l'Evêque

Gy-l'Evêque et Vallan se sont installés dans les endroits où le fond de vallée s'élargit, au croisement de vallons secondaires, mais les villages sont tout de même pincés entre les coteaux, si bien que les habitations viennent buter jusqu'à la limite topographique du vallon.

A proximité et au cœur des villages, s'organisent des jardins vivriers et fleuris le long de la rivière. Effectivement les deux villages, Gy-l'Evêque et Vallan, ont la particularité d'avoir des centres vides de constructions : le centre a la particularité d'être occupé par de petits jardins. Ils forment un véritable dédale à Vallan, tandis qu'à Gy-l'Evêque ces jardins ont été en partie rachetés par la mairie dans l'objectif de créer une place centrale.



Jardins vivriers au cœur des villages (Gy-l'Evêque à gauche, Vallan à droite)

Le reste des espaces disponibles en fond de vallon, est principalement occupé par des pâturages.



Pâturage à l'entrée nord de Gy-l'Evêque

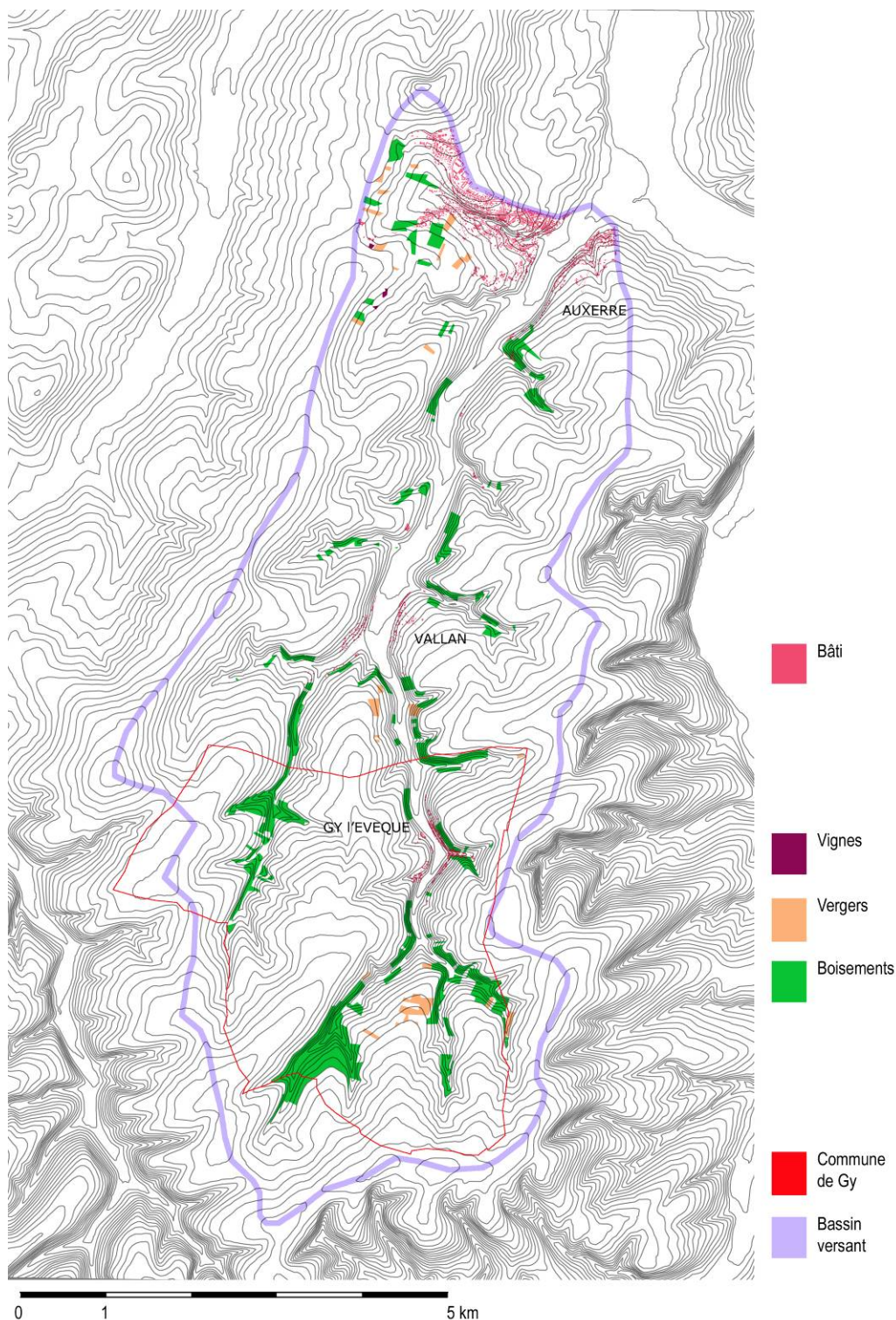
Ce paysage de fond de Vallon, s'il est caractéristique, n'en est pas moins fragile. En effet le ru de Vallan, est un cours d'eau de faibles dimensions. Un aménagement peu attentif peut le reléguer au rang de simple fossé, briser l'équilibre écologique fragile des prairies humides, et faire perdre tout son sens à ce paysage.

C'est pourquoi toute intervention devra être mûrement réfléchie.

La RN 151, seule route importante à traverser le bassin versant du ru de Vallan, reste presque toujours en fond de vallon. Elle n'escalade le plateau qu'à l'extrémité sud du bassin versant pour basculer vers Migé. Elle n'offre donc qu'une vision partielle du paysage.

Par ailleurs, au regard de l'étroitesse du fond de vallon, en particulier au sud de Vallan, la RN 151 prend une place importante dans ce paysage.

b. Le coteau, majoritairement boisé



Éléments du paysage du coteau boisé

En rouge le bâti, en rose pâle les vergers, en vert les boisements

Le coteau se caractérise par la présence de **boisements** et de **vergers** sporadiques.

Les boisements occupent la plus grande partie des coteaux.

Ils sont en majorité issus de friches, et sont constitués surtout d'érables, de robiniers, de chênes, de prunelliers, etc.

Mais on a aussi relevé des boisements issus de plantations dont certains sur le coteau ouest sur lequel s'adosse l'église, plantés de pins noirs.

Ces coteaux boisés forment un écrin vert autour du village. Ils sont perceptibles pratiquement depuis partout dans le village.

Ces coteaux sont délaissés, mais il est important de noter qu'ils étaient autrefois source de richesse. La vigne occupait 103 hectares en 1824, et c'est probablement le phylloxera qui décima le vignoble dans les années 1886 à 1895.

Ces coteaux ont été abandonnés à la friche : étant très pentus, leur culture s'avérerait trop ardue, et en tout cas non mécanisable.



Au fond, le coteau boisé entourant Gy-l'Évêque Plantation de pins sur le coteau Ouest

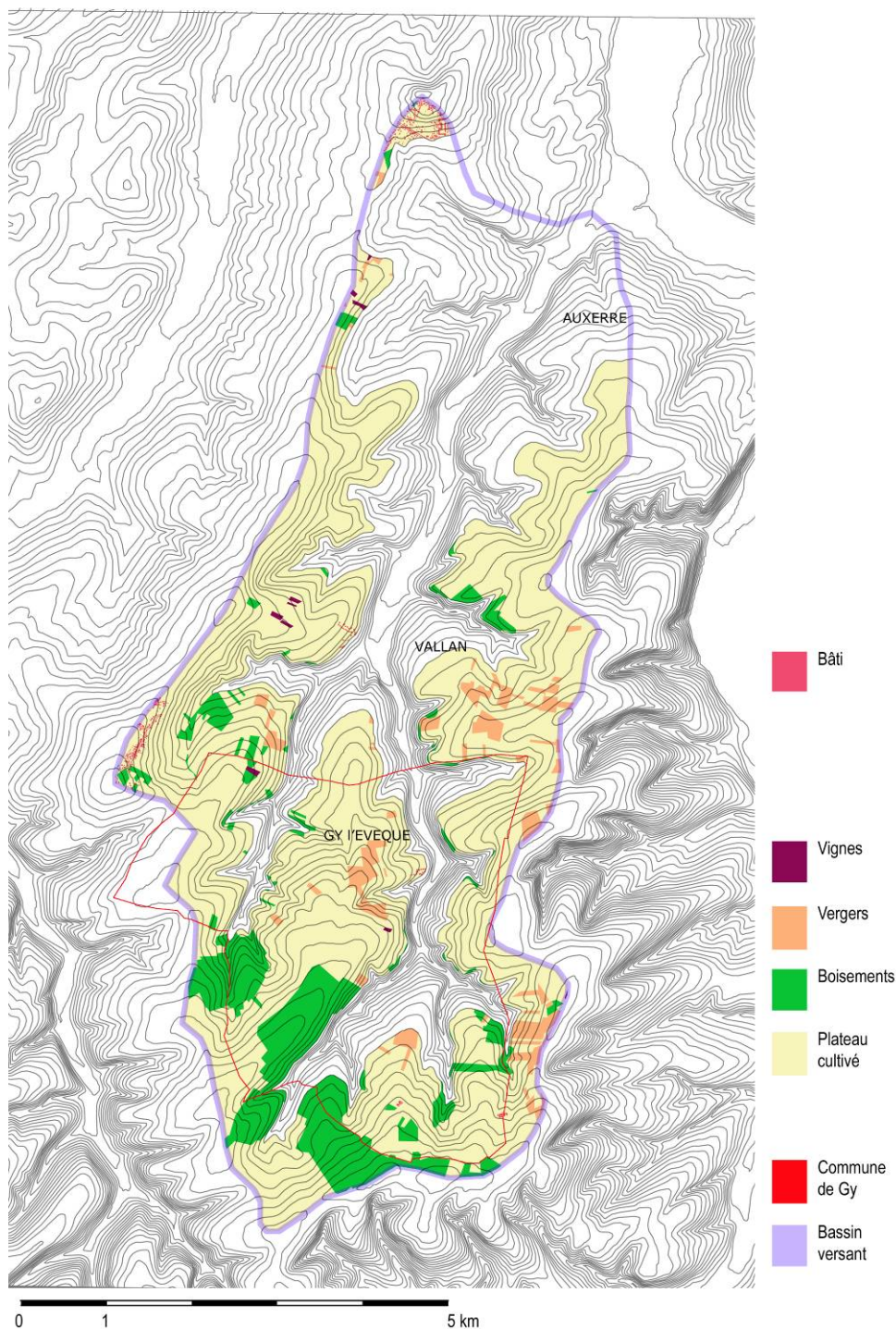
Si la vigne a disparu et que la plupart de la surface des coteaux a été gagnée par la friche, on note tout de même la présence de quelques vergers en lanières sur le coteau est. Ces vergers sont constitués d'espèces variées (pruniers, pommiers, noyers, noisetiers, cognassiers...). Ces vestiges sont précieux car ce sont les seules possibilités de parcourir ce coteau. Ce sont aussi les seules occasions de circulations transversales de Gy-l'Évêque (entre le bas et le haut), dans un village qui reste dominé par une structure linéaire organisée le long de la route nationale.



Vergers linéaire sur le coteau est de Gy-l'Évêque

Quelques pâtures occupent aussi les coteaux, elles permettent d'ouvrir de jolies vues sur le village.

c. Le plateau, cultivé



Éléments du paysage du plateau

En jaune pâle les champs, en rose pâle les vergers, en rouge le bâti, en vert les boisements

Le plateau se caractérise par la présence de **vastes champs ouverts**, de **vergers de cerisiers**, par **quelques boisements relativement importants** et enfin par l'arrivée récente de bâti. Son altitude se situe aux environs de 200-250 m.

Le plateau est presque totalement occupé par de vastes champs, principalement cultivés en blé. Ces champs sont dépourvus de haies, de ce fait le regard peut porter à l'infini. L'horizon est dégagé et le ciel très présent.

Ce paysage très ouvert offre un contraste très fort avec les paysages aux horizons toujours proches de fond de vallon, visibles depuis la route nationale.



Champs de tournesols et blés sur les hauteurs de Gy-l'Evêque

Entre ces champs viennent parfois se glisser des vergers de cerisiers, au parcellaire souvent en lanière. Ces cultures dessinent des lignes dans le paysage, on les voit se détacher dans le ciel à l'horizon. Même si cette culture est minoritaire en terme de surface, elle est pourtant **emblématique des paysages du plateau**.

Cette culture représentait 2 hectares en 1824, 70 hectares en 1973, 25 hectares en 2005. Cette culture aujourd'hui ne cesse de diminuer.



Vergers de cerisiers sur le plateau



Paysage caractéristique visible de très loin : les lignes de cerisiers se détachent sur l'ouverture des champs cultivés

Au sud de la commune de Gy-l'Evêque se situe le seul boisement important du territoire communal : le bois de la Garenne. Il s'agit d'un boisement de type forestier, composé de chênes, de charmes, de frênes, de robiniers, de noyers, etc.
Il constitue un horizon boisé perceptible de loin sur les hauteurs.



A l'horizon, le bois de la Garenne vu depuis les hauteurs de Gy-l'Evêque

Traditionnellement implantés en fond de vallon, les villages et le bâti étaient absents sur le plateau. Toutefois, on note la présence de constructions nouvelles sur le plateau. Ce phénomène est facilement explicable dans la mesure où tout l'espace en fond de vallon a déjà été bâti.



Maisons récentes sur le plateau à Gy-l'Evêque



Grands ensembles d'Auxerre vus depuis les plateaux

L'impact visuel de ces constructions, dans cet espace « vierge », est très fort. On retrouve ces constructions à l'ouest de la commune et de Vallan, installées sous la forme de lotissements. On retrouve ces constructions, plus anciennes, sur le plateau à Auxerre sous la forme de grands ensembles perceptibles depuis les hauteurs de Gy-l'Evêque.

3. Le paysage du village

a. Village en fond de vallée

Une des caractéristiques de Gy-l'Evêque vient de sa situation : le village est installé dans le creux de la vallée, entre un coteau à dominante de boisements et un coteau à dominante de vergers et jardins. La configuration originelle de Gy-l'Evêque, celle d'un village installé en fond de vallée, s'est perpétuée jusqu'à récemment où un lotissement a été construit sur les hauteurs du coteau Ouest.

Le village bas est un village dont le centre ne peut actuellement être un lieu de rencontre entre les habitants à cause de la route nationale qui traverse le village et le rend bruyant, dangereux et peu agréable.

Autre conséquence de cela, certaines habitations du centre du village au bord de la Nationale sont désaffectées, et offrent à la vue des façades abandonnées aux volets fermés.

Gy-l'Evêque a pourtant un potentiel de vie : dès qu'on quitte la nationale, on se trouve dans des ruelles tranquilles ou dans des cours au charme pittoresque où l'on retrouve un caractère champêtre.

En conclusion, la nationale est aujourd'hui un axe dont on cherche à s'abriter, et cela pèse fortement sur la commune : la mairie, l'école, le café, l'église qui sont les éléments principaux de la vie du village donnent malheureusement sur la nationale.

Cette configuration difficile ne se retrouve pas à Vallan, le village voisin où la nationale longe le village sans le traverser et ne se retrouve que loin, à Courson-Les-Carières.

Il semble évident qu'il faut retourner la situation, rendre la route plus urbaine, plus tranquille pour permettre au village de devenir plus agréable.

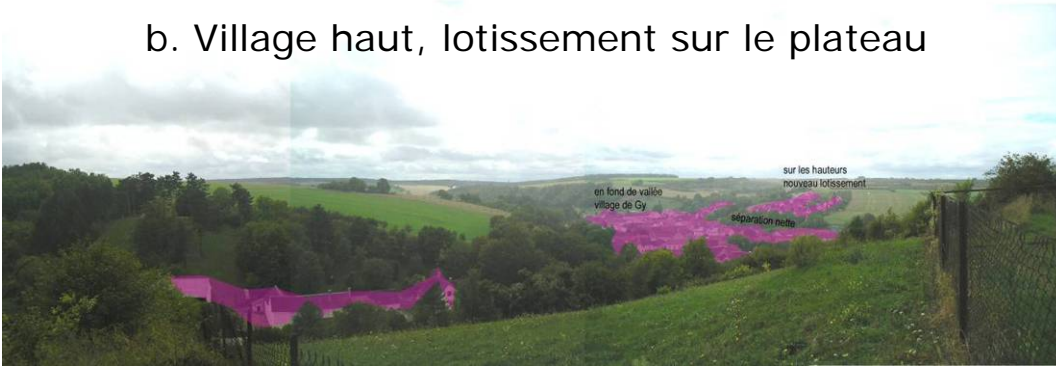


Village en bord de nationale



Village tranquille dans une rue secondaire

b. Village haut, lotissement sur le plateau



Pour s'étendre, Gy-l'Evêque n'a eu d'autre choix que de s'étendre en hauteur : le fond de vallon est « rempli » et il n'était pas souhaitable de s'étirer le long de la route nationale. La concentration et l'homogénéité des habitations sont des qualités que le village n'a pas pu conserver lors de son extension.

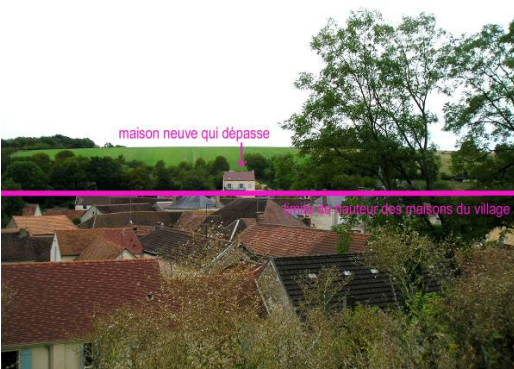


Le lotissement du plateau coupé de son paysage Extension refermée sur elle-même

Il est regrettable de remarquer que l'urbanisation sur le plateau de Gy-l'Evêque, se soit faite sans tenir compte des spécificités du paysage du plateau : aucune vue lointaine n'a été préservée ainsi qu'aucune vue sur le village. De même, aucun cerisier n'est présent dans le lotissement, alors que la plantation de cerisiers sur l'espace public pourrait être un moyen de garder une trace de cette culture à l'avenir incertain. Ainsi le lotissement n'entretient aucune relation avec les parcelles agricoles qui l'entourent, et ne profite pas de la vue sur le vallon.

L'exemple du lotissement sur le coteau Ouest est plutôt négatif : c'est un lotissement indépendant qui ne participe pas à la vie du village et avec lequel la communication est difficile.

Ailleurs, on trouve aussi des extensions plus isolées qui ne respectent pas non plus la logique d'installation du village (sur le coteau Ouest ou près du cimetière).



Extension solitaire qui dépasse...



...comme l'église et fait perdre la hiérarchie



Nouvelles maisons isolées près du cimetière

c. Les relations entre village bas et village haut

Visuelles : vues sur le village depuis le haut et échappées vers depuis le bas

Une des qualités du village est que grâce à sa topographie, il permet d'offrir de très belles vues : Depuis le plateau, on peut voir tout le village du bas, dense et homogène (les toits en tuiles, de hauteur constante...) ; seules l'église et la mairie se singularisent.

Depuis le bas, dans le village dense, toutes les ruelles et cours offrent des ouvertures visuelles vers les coteaux boisés, les champs, les vergers.



Vue sur le village depuis le coteau Est



*Depuis les parcelles du haut, pas de vue sur le bas :
Proposer des percées ?*



Echappées vertes sur le coteau depuis le village

Malheureusement, cette relation visuelle entre le village et son paysage, entre le haut et le bas, n'est pas exploitée au niveau du lotissement sur le plateau, alors qu'elle pourrait jouer un rôle de liaison.

C'est sur les coteaux que se joue l'avenir du village : lien entre haut et bas, espace de qualité : exposition ensoleillée, calme et sécurité (loin de la route), vues remarquables, zone peu propice à l'agriculture...donc un potentiel très fort d'espace public.

Physiques : communications piétonnes haut-bas

L'escalier reliant le village au lotissement sur le plateau, n'affiche pas un statut de passage public : on ne sait pas si la cour où il démarre est privée, et de même on ne sait pas si l'escalier dessert un jardin ou une terrasse privée.

Le mat d'éclairage est le seul signe laissant supposer qu'il s'agit bien là d'un passage public.

Cette liaison devrait être traitée avec plus de soin, d'autant plus qu'elle a un rôle important dans la vie et la cohésion du village.



La seule communication piétonne entre bas et haut

d. Vues remarquables

1 - Vue sur l'église depuis le Vigneau



(en rouge l'église, en jaune le cône de vue)

C'est une vue perceptible depuis tous les points du Vigneau, aussi bien en rebord de plateau que depuis des points éloignés (cf. photo ci-dessus).

La force de cette vue réside dans le fait que seul le clocher émerge de la verdure, entre champs et coteau. Véritable symbole, il signale l'existence de Gy-l'Évêque.

Dans le cas d'ouverture à l'urbanisation de cette partie du plateau, **un à plusieurs couloirs visuels offrant cette vue devront être préservés**. Outre sa valeur esthétique, **cette vue sur le clocher de l'église rattachera symboliquement les nouvelles constructions au noyau ancien du village**. Sans cela ce serait des maisons isolées sur le plateau, flottant au milieu des champs.

2 - Vue sur le ru, le cimetière et les cerisiers depuis la rue de Rechièvre



(en rouge les cerisiers (à gauche) et le cimetière (à droite), en jaune le cône de vue)

C'est une vue emblématique de Gy-l'Évêque, un résumé en un seul coup d'œil de son paysage.

Effectivement depuis le balcon que constitue la rue de Rechièvre sur l'espace central, on peut voir le ru de Vallan, le coteau, le cimetière avec les champs cultivés, et les cerisiers qui se détachent dans le ciel, sur l'horizon.

De plus c'est le seul point du village depuis lequel on puisse percevoir vraiment les cerisiers du plateau, élément emblématique des paysages de la commune. La parcelle de cerisiers en question doit donc être préservée, et le vide à son arrière conservé afin qu'elle se détache sur le ciel.

Cette vue établit une relation entre le village et l'ensemble de son territoire.

3 - Vue sur la mairie depuis le coteau à l'ouest du village



(en rouge la mairie, en jaune le cône de vue)

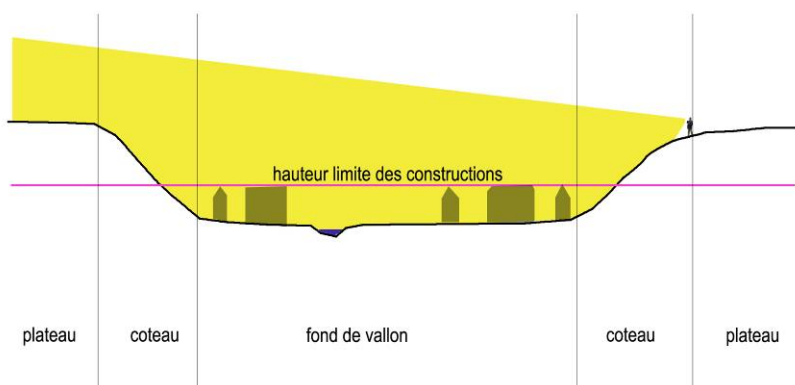
C'est une vue perceptible depuis le coteau menant au plateau du Vigneau. **C'est le seul point de vue sur la mairie, avec du recul.** On bénéficie de cette vue depuis le terrain communal menant au lotissement du vigneau. Toutefois un aménagement (terrasse, banc...) pourrait mettre mieux en évidence ce point de vue privilégié.

4 - Vue sur les toits depuis le rebord de plateau à l'ouest et au sud-est du village

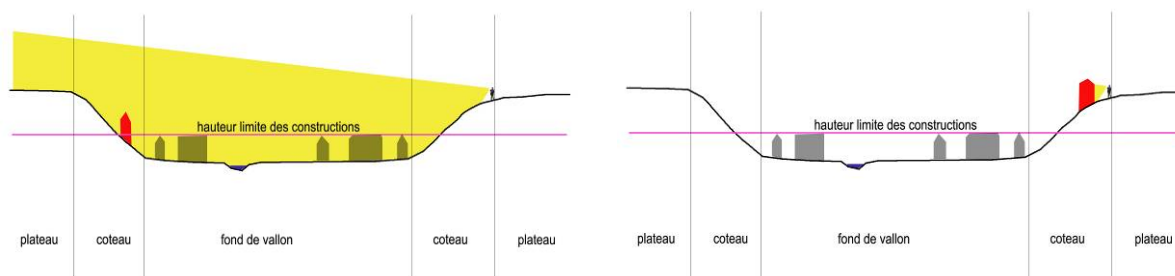


(en rouge la mairie, en jaune les cônes de vue)

C'est une vue perceptible depuis le rebord du plateau du Vigneau. **C'est une vue surprenante où l'on voit tous les faîtes du village atteindre exactement le même niveau.** Ce point de vue permet de bien comprendre l'implantation originelle du village en fond de vallon, ainsi que d'apprécier l'homogénéité des constructions.



*Coupe de l'implantation du village de Gy en fond de vallon.
En jaune le cône de vue d'un observateur placé en haut du coteau.*



1

2

Schémas 1 : Exemple de construction sur le coteau venant perturber la perception de la silhouette du village. On perd l'image d'un village homogène installé en fond de vallon.

Schémas 2 : Exemple de construction sur le coteau venant masquer la vue sur le village

Aucune construction dépassant la hauteur limite actuelle des constructions ne devrait être autorisée. Les constructions sur les coteaux ne devraient donc pas être autorisées, afin de ne pas rompre cette harmonie, et de ne pas masquer la vue.

Cette vue suppose le maintien de parcelles dégagées sur le coteau. Elle est menacée par la tendance spontanée à l'enfrichement des coteaux.

De plus elle n'est perceptible aujourd'hui que depuis des parcelles privées. La création d'un espace public en rebord de plateau serait la bienvenue pour profiter de cette vue.

Une vue similaire est perceptible depuis le bord du plateau au sud-est du village, chemin des Charrons depuis l'ancien réservoir.

5 - Vue sur tout le village depuis le rebord du plateau à l'est du village



(en rouge la mairie, en jaune le cône de vue)

C'est une vue perceptible depuis le chemin situé sur le rebord du plateau situé à l'Est du village. De ce point de vue on domine de très haut le village et on le perçoit dans sa quasi-totalité. Cette vue suppose le maintien de parcelles dégagées sur le coteau. Elle est menacée par la tendance spontanée à l'enfrichement des coteaux.

6 - Vue sur l'église depuis les routes



(en rouge l'église, en jaune les cônes de vue)

depuis la RN151



depuis le haut de la rue de l'égalité



depuis le CR dit de Chevannes à Gy

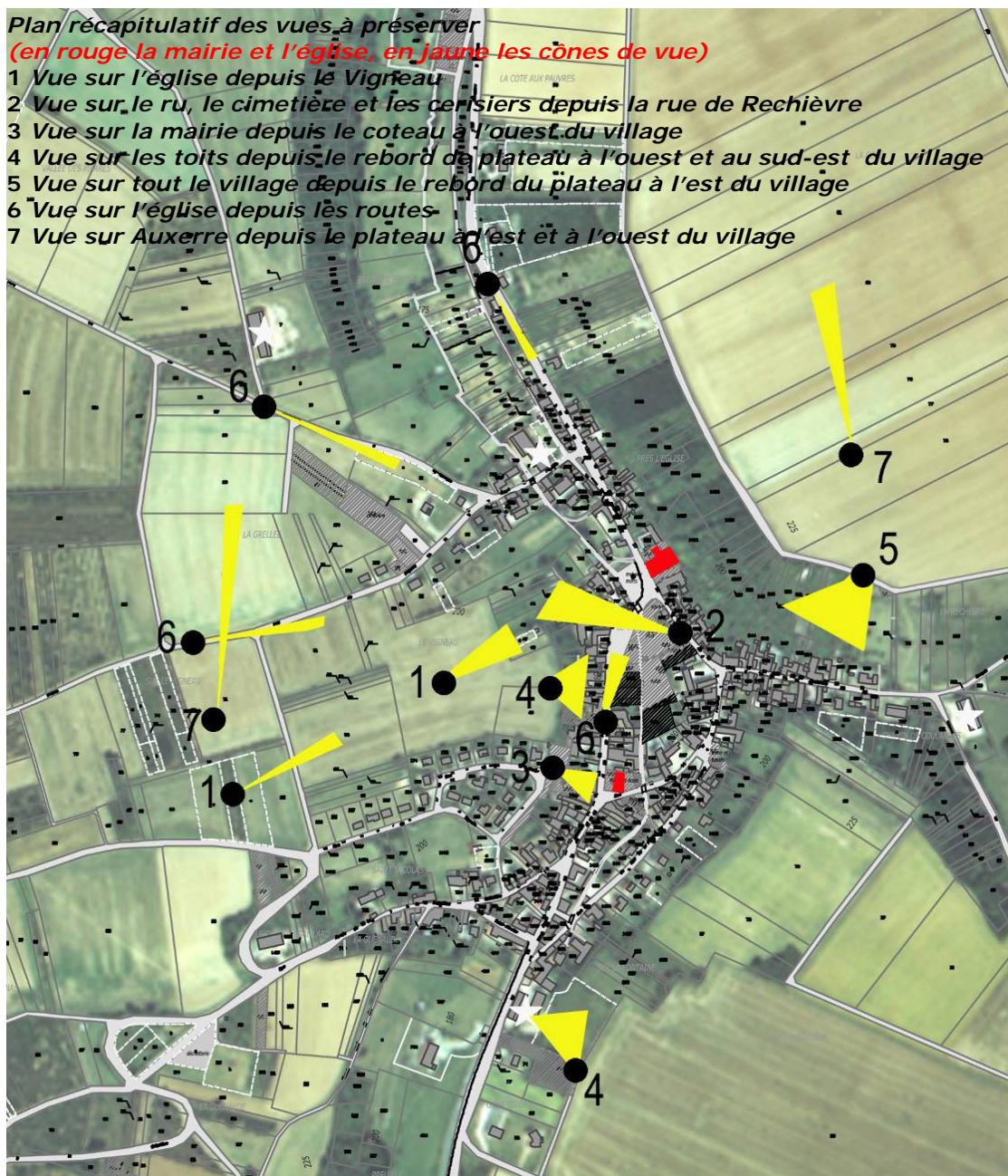
C'est une vue perceptible depuis plusieurs chemins d'accès à Gy-l'Évêque : RN151, dans les deux sens, la rue de l'égalité, le chemin rural dit de Chevannes à Gy. Véritable repère, le clocher de l'église se trouve chaque fois dans l'alignement de la voie.

7 - Vue sur Auxerre depuis le plateau à l'est et à l'ouest du village



(en jaune les cônes de vue)

C'est une vue perceptible depuis de nombreux points du plateau. **Elle offre une vue surprenante sur la ville d'Auxerre toute proche.** Cette vue n'est aujourd'hui pas menacée (puisque le plateau évolue vers un paysage de plus en plus ouvert : grandes parcelles de céréales) toutefois elle mériterait d'être valorisée en cas d'aménagement du plateau.



e. Espaces de première importance paysagère



Plan des espaces de première importance paysagère autour du village

- 1** en orangé, les vergers de cerisiers entourant l'ouest du village
- 2** en jaune, les champs autour du cimetière (représenté en rouge)
- 3** en vert, les jardins vivriers le long du ru, en entrée de village
- 4** en vert foncé, les coteaux entourant le village

1 - Vergers de cerisiers entourant le village



Vue sur le clocher depuis une cerisaie



Cerisiers bordant des maisons sur le plateau

Les cerisiers sont un des éléments caractéristiques des paysages de la commune de Gy-l'Evêque. Ils sont donc un élément du paysage de première importance. Malheureusement la pérennité de cette culture n'est pas assurée. Parmi tous les vergers de cerisiers présents sur le territoire communal, ceux entourant le village à l'ouest ont une valeur particulière à double titre.

Ces vergers offrent de très belles vues sur le clocher de l'église. Certains sont perceptibles depuis le bas du village (vue depuis la rue de Rechièvre). **Ces relations visuelles créent un lien fort entre le village de Gy et la culture emblématique des cerises.**

Par ailleurs cette ceinture de vergers crée une transition, une échelle intermédiaire entre les petites parcelles des lotissements et l'immensité des champs de céréales.

Ces vergers permettent une meilleure intégration des constructions dans le paysage du plateau, et évitent d'obtenir des maisons flottant au milieu des champs.

Cette ceinture verte de vergers, tout en étant identitaire, offre une belle transition entre l'espace bâti et l'espace agricole très ouvert des champs de céréales.

2 - Dégagement autour du cimetière



Depuis la rue de l'égalité, le cimetière posé dans le ciel...

Aujourd'hui la perception du cimetière depuis la rue de l'égalité offre une vision très belle et très symbolique. **Le cimetière est posé sur la ligne d'horizon, sa porte s'ouvre sur le ciel.** Cette vision de cimetière dans le ciel doit absolument être conservée.

Pour cela le dégagement de part et d'autre du cimetière doit être conservé (à ses pieds comme à l'horizon). Ainsi s'il doit être agrandi ce ne pourrait être que vers l'arrière et non sur les côtés. De même, aucune construction dépassant à l'arrière ou sur les côtés ne devrait être autorisée.

3 - Jardins vivriers le long du ru en entrée de village



Jardins vivriers dans la partie nord de Gy

Installés à proximité de l'eau, les jardins vivriers marquent dans le paysage la présence du ru de Vallan. En cela ils constituent déjà un espace intéressant. Situés aux entrées du village, **ils apportent un paysage coloré et vivant**, contribuant fortement à la première image que l'on se fait du village.

Par ailleurs, **ils créent une belle transition entre l'espace bâti et l'espace agricole.**

4 - Les coteaux

Les coteaux jouent un rôle majeur dans la perception de la silhouette du village. Ils constituent aujourd'hui la limite de l'urbanisation. Ils forment un écrin vert autour du village, massé en fond de vallon. Aucune construction ne dépasse du village à part l'église et la mairie. Ils devraient être préservés de toute construction. (cf. chapitre sur les vues 4)

Par ailleurs les coteaux, lorsqu'ils ne sont pas boisés, offrent de très belles vues sur le village. Si les boisements sur les coteaux forment un bel écrin vert au village, leur fermeture totale par enfrichement n'est pas souhaitable, cela priverait de toute vue sur le village.

C'est pourquoi les coteaux entourant le village doivent être protégés de toute construction, par contre leur déboisement doit peut être rester possible.

5 - Les boisements de la Garenne et de la Givernière

Les boisements de taille importante sont rares sur le territoire communal. Les boisements de la Garenne et de la Givernière, au sud de la commune, sont les seuls à avoir une certaine ampleur. De plus ce sont les seuls boisements sur le plateau, quasi exclusivement dédié aux cultures de céréales. Ces boisements créent un habitat écologique intéressant à l'échelle communale, et un repère dans le paysage du plateau. C'est pour cela qu'il est intéressant de les préserver.

4. Potentiels

a. Potentiels de communication

Havres de tranquillité, les cours et les coteaux de jardins et vergers ont un véritable potentiel de liaison transversale du village, de coteau à coteau.

Les cours, autour desquelles s'organisent en général plusieurs logements, pourraient permettre de traverser la rangée de maisons alignées au bord de la nationale, pour rejoindre les pieds de coteau, puis de graver la pente au travers d'un verger.

- par les cours



- par les jardins et vergers



Passages possibles ?

b. Structures végétales remarquables de Gy

Certaines structures végétales remarquables de Gy-l'Evêque sont porteuses de potentiel pour les aménagements futurs du village et du territoire communal.

La structure végétale la plus remarquable est constituée par les grands vergers de cerisiers, on peut aussi noter certains vergers en lanières aux espèces variées sur les coteaux. Comme cela a été évoqué plus haut, ces structures, grâce à leurs qualités spatiales pourraient être facilement transposées sur l'espace public. De plus leur réemploi pourrait permettre de pérenniser ces structures végétales menacées.

- Les noyers isolés



Noyers solitaires signalant les croisées de chemin sur le plateau

Ces arbres isolés créent de véritables repères dans le paysage du plateau et signalent efficacement les intersections. Leur plantation est aussi intéressante car ils fournissent des fruits et un bois de très bonne qualité.

Le noyer de la photo de gauche a été récemment coupé. Il serait judicieux d'en planter de nouveaux pour ponctuer les futurs aménagements et perpétuer cette tradition.

- Les cours fleuries et les jardins vivriers

Les jardins vivriers sont très présents, même au cœur du village. C'est une spécificité du bourg, puisqu'il est organisé autour du ru de Vallan. Ces jardinets participent énormément à l'ambiance vivante du village.



Exemples aux abords de la future place

c. Eau

L'eau caractérise les espaces publics de Gy-l'Evêque. Effectivement le village est implanté en fond de vallon et est organisé autour du Ru de Vallan, même si celui-ci se situe plutôt en fond de parcelle, sauf sur l'espace central. L'eau a donné naissance à de beaux ouvrages, tout comme à Vallan, en particulier à un lavoir remarquable.



Traversée du Ru de Vallan dans Gy-l'Evêque

Toutefois cette particularité reste fragile. Certains aménagements, comme le redressement du virage de la nationale, gomme progressivement cette présence de l'eau. De même l'imperméabilisation de grandes surfaces remplace l'image de l'eau omniprésente et riante par des esplanades sans vie.



Grands espaces imperméabilisés



L'eau qui a joué un rôle structurant dans la création du village est aujourd'hui cachée : le ru est busé, masqué par une haie derrière le monument aux Morts.



Le ru, derrière la haie près du Monument aux Morts

Pourtant l'eau est porteuse d'un vrai potentiel d'aménagement. Tous les aménagements en fond de vallon devraient se faire avec une attention particulière de la gestion des eaux, car cette présence est fragile. Ils devront mettre en scène et magnifier cette présence et non la cacher (busage, réseaux enterrés, imperméabilisations...).



La rivière, transition avec la nationale

1 - Forme urbaine

L'origine du bourg est sans doute due à l'intersection de deux chemins dans le fond d'une vallée présentant à cet endroit un élargissement relatif.

Le bourg est construit selon un schéma linéaire initié par la principale voie de circulation suivant la vallée, doublé d'un noyau central et d'une voie parallèle (rue Pionrue) constituant les tracés successifs de l'axe (à l'instar du chemin rural sous la RN 151 au Nord du bourg). L'urbanisation s'est progressivement réalisée sur trois autres voies radiales suivant les talwegs permettant de gagner les plateaux. Le cours d'eau, à ciel ouvert, a fortement conditionné le tissu urbain.

Au regard du plan d'alignement de 1844, on note une dispersion des constructions le long des voies, résultant sans doute du type d'exploitation à dominante maraîchère le long de la rivière.

L'église est implantée de long de l'axe face à ce qu'on suppose être une ancienne villa romaine.

L'urbanisation étant tout de même fortement limitée en fond de vallée, la croissance urbaine récente s'opère par la création d'un nouveau quartier, non plus suivant la logique précédente, mais sur le plateau.

Le schéma d'urbanisation est en rupture avec ce qui existait alors : voie en boucle, en pente forte.



2 – tissu urbain

Parcellaire

Le parcellaire est caractérisé par une forme en lanières fines et allongées issue des cultures maraîchères et viticoles et partant du ruisseau et des voies. L'ensemble a été fortement remanié suite aux modifications successives du tracé de l'axe Nord-Sud.

Il en résulte un mode d'implantation du bâti particulier et des capacités d'évolution du parcellaire complexes. Quelques grandes parcelles ont aussi subsisté à ce découpage.

Les parcelles récemment créées pour la construction d'habitation pavillonnaire (rue Pionrue, RN 151 Nord) sont souvent issues d'un regroupement des parcelles en lanière. Par contre, les opérations rue de l'Égalité, rue Tissier, rue du Vigneau relèvent d'un redécoupage de grandes parcelles agricoles.

Dans le second cas, le principe de constitution est trop souvent guidé par les seuls critères économiques conduisant à la production de parcelles sans profondeur qui ne pourront guère évoluer.



Implantation

Le bâti ancien est généralement implanté parallèlement à la rue ou bien perpendiculairement, dégagant ainsi une cour parfois séparée de l'espace public par un mur maçonné haut. Quoi qu'il en soit, c'est le bâti qui construit la limite en l'espace public et l'espace privé. Ce bâti est souvent lié à une ancienne exploitation agricole rassemblant habitation (parfois avec un commerce) et corps de ferme.



La succession de murs pignons et de murs gouttereaux, sur des parcelles en lanière, génère un paysage de rue scandé par la verticale des angles de mur, l'horizontale des débords de toiture et des faïtes, et les obliques croisées des rives de toiture.

Adaptation récente d'un bâti sur cour en plusieurs logements individuels groupés (photo de droite)



Les constructions, bien qu'issues d'une forme parcellaire orientée aussi vers le ruisseau, « tournent le dos » à ce dernier.

Les coteaux boisés à l'arrière des parcelles sont perçus depuis la rue



Ces différents modes d'implantation du bâti et de clôture ont constitué la qualité urbaine du bourg ancien.

Implantation (suite)

Le mode d'implantation récent, construit sous forme d'opération groupée ou unique, relève quasi-systématiquement de la maison isolée au milieu de la parcelle, quelque soit la forme de la parcelle. L'objet de leur réalisation n'est plus lié à une activité économique liée au territoire.

Le bâti est implanté au milieu de formes de parcelle relevant d'un pur découpage technique sans considération sur le voisinage immédiat, la profondeur de parcelle, le devant-derrrière, les trames existantes.



Des parcelles dans la pente des coteaux ont été urbanisées avec le même mode d'implantation que précédant. Les constructions émergent du skyline et fragilisent la transition boisée entre le vallon et les plateaux.



Le bâti n'étant plus à l'alignement sur rue, c'est la clôture sur rue qui peut construire la limite entre l'espace public et la parcelle, et qui participe grandement, par son homogénéité, à la définition de l'espace public. On constate que cette clôture n'est pas toujours constituée ou quand elle est, c'est sur un mode souvent hétérogène. L'espace public n'est plus guère construit et son aménagement est médiocre voir quasi-existant.



Types architecturaux

L'architecture commune ancienne est caractérisée par des volumes simples rectangulaires maçonnés sur 1 à 2 niveau et surmontés d'un toiture à deux pans (et en croupe) de déclivité moyenne (40/50°) souvent recouverte de tuiles de terre cuite de petit format ou d'ardoise. La tuile mécanique en terre cuite tend progressivement les remplacer. Les angles ou les pignons de toiture font l'objet parfois de pans coupés. Les rives de toiture sont souvent maçonnées. Le faîtage est constitué de tuiles rondes scellées au mortier ciment.

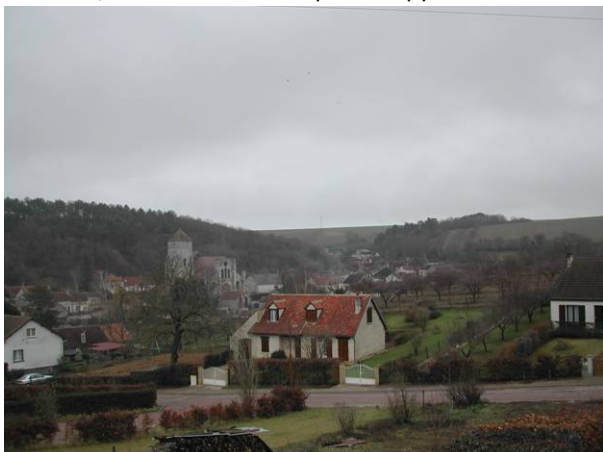
Les couleurs dominantes sont l'ocre brun à ocre rouge pour les toitures en terre cuite et bleu noir pour celles en ardoise. Les maçonneries sont claires à grises quand elles sont anciennes



Modénature de chaînage des angles de mur, encadrement des baies et bandeau en pierre de taille
Rive de toiture maçonnée, faîtage et cheminées ouvragés, modénature, ornementation, soin du détail



De manière générale, l'habitat récent, de type pavillonnaire, à l'architecture souvent médiocre, issu de modèles sur catalogue est adapté de manière médiocre à la forme particulière de la parcelle et de sa pente. La couleur de la façade et de la toiture, ne s'accorde guère avec les tons patinés de l'existant. Des détails (chiens assis, charpente apparente, volets en bois non peints offrent une image de rusticité feinte.



Il faudra particulièrement veiller à restructurer les constructions anciennes du bourg pour les adapter aux standards de confort actuels et aux envies sociales. Le découpage parcellaire et l'implantation du bâti neuf devront être pensés selon les caractéristiques du lieu.

3 -Patrimoine historique, architectural et urbain

- une église des XIII^{ème} et XVI^{ème} siècle, dont la façade est classée monument historique,
- un lavoir remarquable, édifié en 1854,
- une mairie-école construite en 1877,

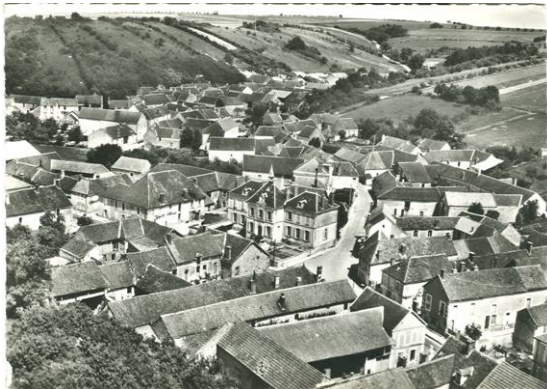
L'église est un édifice important. Elle s'est effondrée deux fois : une première fois au XVI^e siècle, en des circonstances encore inconnues aujourd'hui, et une seconde fois en 1924. En 1989, un toit a été reposé sur les ruines. (cf : http://perso.orange.fr/payscoulangois/gy_eglise.htm).



Construit à partir de 1854 puis modifié en 1884 (Grégoire Roux architecte), le **lavoir**, jouxtant l'abreuvoir à l'eau claire, est remarquable par l'intelligence de son fonctionnement et de ses qualités poétiques. Le bassin à impluvium fait songer à un cloître dont les colonnes seraient les solides poutres de bois qui soutiennent le toit. Au centre, un long bassin d'eau très claire. Au fond, une source bruyante ruisselle sur un goulet de pierre. L'ensemble comprend aqueducs, réservoir, lavoir et abreuvoir.



La mairie école (construite en 1871 et restructurée en 1995) : au rez de chaussée les classes de l'école et à l'étage, les locaux administratifs et l'ancien logement de fonction. A l'arrière, la cour de l'école et le petit bâtiment de l'ancienne école enfantine (1902 – aujourd'hui salle de réception)



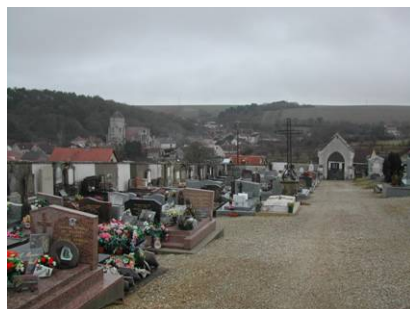
Patrimoine commun

De petites constructions ou détails intéressants (trottoir, murs, puits, etc.) d'un point de vue architectural, historique ou paysager méritent leur inventaire puis leur restauration (voir également chapitre Paysage).

En face de l'église, le **monument aux morts** porte deux inscriptions gravées dans la pierre : du côté Sud " Guerre à la guerre ", et du côté Nord " Paix entre tous les peuples ". En 1923, la municipalité avait voulu exprimer son dégoût devant la guerre qui avait tué 23 enfants de la commune. Une vive polémique opposa alors le maire et le préfet.



Le **cimetière** (1866) est caractérisé par son implantation isolée à flanc de coteaux le rendant bien visible depuis l'extérieur du bourg. Le mur de clôture, l'accès et l'édifice d'entrée consacrent ce lieu particulier.



Le ruisseau et ses ouvrages marquent profondément le paysage et l'organisation du bourg. A ce titre, il importe qu'il soit révélé.



Divers aspects constructifs

L'espace public constitué et construit : qualité des matériaux



Qualité des limites : murs pleins et clôture métallique



Qualité des entrées de bourg



et rues constituées





Commune de GY L'EVEQUE

Plan local d'urbanisme

Septembre 2006

David BORGABELLO
Architecte, urbaniste

JOURS Julia Golovanoff Pierre Vandenbroeck
Paysagistes

Echelle : 0 30 100 150 m.



BILAN DE L'URBANISATION

terrains urbanisés

terrains urbanisés récemment (approx 1975 - 2006)

urbanisation linéaire

espace public non qualifié

urbanisation en cul de sac ("entre soi")

bâti isolé sur talus, non intégré

enclavement des terrains non construits

limite végétale fragilisée

4 – Bilan de l'urbanisation

Le bourg qui était, dès l'origine, implanté le long de l'axe Nord-Sud (RN151) en fond de val, se développe selon plusieurs caractères :

- urbanisation en rupture ;
- urbanisation linéaire ;
- urbanisation « entre soi » ;
- urbanisation monofonctionnelle ;
- «mitage ».

L'urbanisation en rupture se manifeste depuis le début des années 80 par la création d'un nouveau quartier sur le plateau coté Ouest qui s'étend encore aujourd'hui (rue Tissier, rue du Vigneau).

Le défaut de lien urbain est problématique malgré la création d'un escalier piéton. De plus, la construction de l'habitat en bord de plateau fragilise l'articulation entre le haut et le bas constituée par des boisements. L'agglomération, n'étant désormais plus concentrée dans le val, s'équilibre différemment. Si le bourg était en bas, il est maintenant aussi en haut.

L'autre trait est l'urbanisation linéaire (RN151, rue du Vigneau, rue de l'Égalité, rue de la Rechièvre), fabriquée par la construction des parcelles en bord de voie existante. Il en résulte d'une part, des problèmes de sécurité routière (allongement de la traverse, route-rue), un développement de forme tentaculaire fort coûteux en infrastructure, l'enclavement progressif des cœurs d'îlot et une déstructuration des paysages.

L'urbanisation « entre soi » est nommée ainsi justement de par son caractère isolé. Elle se manifeste sous la forme d'opérations d'ensemble dont la structure est en cul de sac, en boucle, peu ou mal reliée à la structure existante. La rue Tissier en est l'expression. Le quartier, déjà éloigné du bourg par le coteau, fonctionne en vase clos et ne permet aucune extension (enclavement).

L'ensemble des constructions récentes (à part quelques rares exceptions) est destiné à l'habitat pavillonnaire isolé sur sa parcelle. Si l'on habite à Gy-l'Évêque, on n'y travaille plus ou de moins en moins. Seules des familles composées et dont les adultes travaillant peuvent s'y offrir un logement, à l'inverse d'une mixité sociale et fonctionnelle souhaitable. La commune a toutefois encouragé la construction de logements locatifs et sociaux dans le bourg (4 logements) et cherche à maintenir, voir attirer l'activité et le tourisme (création d'un service postal, rénovation de logements et des édifices remarquables, étude de création d'un centre, etc.).

Des constructions (d'activité) ont été implantées en dehors des zones construites (hangars agricoles et celui municipal). Si elles ont facilité le maintien de l'agriculture et sa modernisation, elles tendent toutefois à « miter » le paysage et à artificialiser leur socle.

En conclusion

Il en résulte aujourd'hui une perte de la cohérence territoriale qui fonctionnait précédemment : un ordre et une hiérarchie composés par l'axe de circulation (la rue principale), l'îlot central (route nationale, rues de la Rechièvre, de la Fontaine) puis les bâtiments alignés sur rue ou autour d'une cour et enfin des coteaux non bâtis boisés et/ou entretenus.

La perte de cet ordre urbain est induite par une forme d'urbanisation qui montre la disparition du rapport fonctionnel agricole entre les constructions et le territoire. L'urbanisation récente s'inscrit dans une autonomisation et une individualisation de la construction sur un sol.

Les habitations individuelles isolées sont réalisées au coup par coup, au gré d'opportunités foncières suscitées par un marché de l'immobilier tendu. Pour permettre les constructions, l'ancien parcellaire évolue par regroupement/redécoupage. La localisation, l'implantation et la forme des réalisations échappent pour beaucoup au contrôle public. Ce caractère individuel, autonome et isolé (en cul de sac) contribue aux renchérissements des coûts d'infrastructure, de déplacement (l'éloignement des services), à un isolement social, à une dégradation certaine du territoire par son artificialisation continue, anarchique et à des problèmes de sécurité routière et de nuisances diverses.

L'urbanisation, peu économe en espace, conduit peu à peu à la déqualification des emprises foncières en cœur d'îlot (enclavement). L'articulation (les coteaux) entre terrains urbanisés et parcelles agricoles, qui qualifiait grandement le paysage du bourg se dégrade par la fragilisation du végétal et son artificialisation.

L'urbanisation linéaire, en agrandissant les distances à parcourir entre le centre et les habitations, conduit à un usage quasi-exclusif de la voiture pour les déplacements internes. La conséquence en est aussi l'allongement de la traversée du bourg par le transit sur la rue principale, qui se déqualifie progressivement. Enfin, chemins et routes s'urbanisent sans création de réels espaces publics (partage à l'usage de tous).



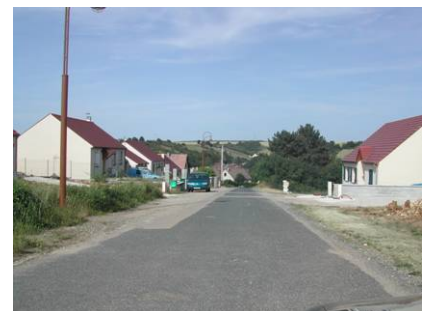
Rupture de la cohérence urbaine, mitage du paysage, dévalorisation des terres agricoles



Fragilisation des coteaux, artificialisation du socle



Enclavement des terres



Déstructuration de l'espace public par des aménagements purement routiers
Aménagements médiocres, limite espace public espace privé peu ou pas constituée

Urbanisation linéaire, limite de bourg non constituée



1 - La problématique de l'urbanisation de Gy-l'Evêque

La qualité urbaine du bourg ancien appelle nécessairement un constat critique sur l'urbanisation récente. Une nouvelle cohérence doit être trouvée, en tenant compte des dynamiques à l'échelle du pays et des modes de fabrication de la ville actuelle.

Cet objectif pose la problématique du projet urbain, à définir pour le court et moyen terme, à traduire dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) du Plan Local d'Urbanisme. La commune, l'a bien saisie, en portant cette étude ainsi que divers projets de restructuration du centre, l'aménagement de ses espaces publics, etc.

La problématique résumée

- quel niveau de croissance de la population soutenir où et comment développer le bourg ?
- quelles limites construites à long terme ?
- quel devenir pour l'espace central ?
- comment réarticuler limites d'urbanisation et terrains agricoles, le devenir des coteaux ?
- quels besoins futurs en terme d'équipements (logements locatifs, équipement sportif, école, cantine, mairie, espaces publics) ?
- quels espaces en commun sont et seront offerts à la population pour ses besoins (circulation piétonne, stationnement, promenade, espaces pour les jeunes, etc.) ?
- quelle densité et quel type de logement préconiser ?
- quel programme d'habitat pour des profils sociaux diversifiés (la mixité) ?

C'est bien à un développement maîtrisé tant au niveau spatial (économie du sol, urbanité) que social (mixité) qu'il faut tendre s'il l'on veut respecter les objectifs de la loi qui traduisent **un projet de vie en commun**.

2 – urbaniser sous conditions

Protection du milieu naturel et des espaces boisés

Les entités agricoles (les plateaux) et boisées majeures (au sud), les périmètres de protection de captage des eaux (au nord) sont concernés.

Prise en compte des nuisances et risques naturels et humains

Les zones de nuisances et de risques liés à l'activité sont principalement situées le long de la route nationale (circualtion) puis, dans une moindre mesure, à proximité des installations existantes (gène olfactive et sonore, etc).

Les zones comportant des risques naturels sont situées dans le fond des talwegs et les coteaux marqués (érosion, ruissellement, coulée, inondation), et dans les espaces inondables du ru.

Protection des espaces et exploitations agricoles

Les ensembles cohérents de terre cultivable et de pâture, les abords des installations agricoles pérennes doivent être protégés de l'urbanisation.

Protection des paysages

Les éléments majeurs qui constituent le caractère du paysage communal doivent être considérés, voir protégés. On citera par exemple : le ru et ses abords, des lignes de cerisaies, des jardins vivriers, des vues remarquables, des boisements, des coteaux, etc.

Protection des ressources économiques

Le sol en tant que ressource (agricole, forestière, en eau, etc.) limitée doit être protégé de façon à aussi préserver ses capacités économiques.

Dans un autre registre, les capacités de financement des infrastructures et des équipements par les pouvoirs publics étant limitées, l'agglomération doit être contenue dans une forme relativement compacte. Toute urbanisation nouvelle doit s'appuyer sur un existant.

Correspondance avec les objectifs communaux

Rappels : La commune veut avoir, à un horizon d'une vingtaine d'année, un nombre de constructions neuves et de réhabilitations correspondant à la création de 2,5 logements par an (2 nouveaux et 0,5 en réhabilitation). Cela se traduit par un besoin foncier de 4,5 ha environ.

Le dimensionnement des zones à urbaniser doit correspondre à ce besoin.

Maîtrise de la forme urbaine

La forme urbaine en tant que déterminant de l'espace vécu est un élément primordial de l'urbanisation. Le P.L.U. doit mettre en œuvre, autant que possible dans l'environnement local, les outils de contrôle de la forme urbaine et doit en définir les principales orientations pour les extensions du bourg.

B – LE PROJET

I – PARTI RETENU

1 – Protection des espaces naturels et des espaces à risque

Les espaces naturels, les espaces boisés, les pâtures humides, les entités agricoles majeurs, les abords du ru, les abords de la route nationale, ne pourront accueillir de nouvelles constructions.

Les constructions existantes dans les zones naturelles et agricoles pourront continuer à évoluer (adaptation, changement de destination, réfection, extension) dans le respect des réglementations en vigueur.

2 - Protection et développement des activités

Les terres à cultures et boisées de la commune ainsi que les exploitations agricoles (hors partie actuellement urbanisée) ne pourront accueillir de nouvelles constructions à proximité sauf cas particuliers. Des terrains seront réservés pour l'extension des bâtiments agricoles existants.

Le maintien ou l'accueil d'activités dans le bourg restera possible dans les zones constructibles dans la mesure où elles ne génèrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

Quelques zones limitées dans leur taille seront même réservées aux activités.

3 – Protection des éléments de paysage et de patrimoine

Les éléments de paysage significatifs seront protégés.

4 – Choix et maîtrise des espaces de développement

L'objectif démographique (traduit en besoin foncier) et le travail de projet urbain ont conduit la commune à faire le choix d'un développement de l'urbanisation sur le plateau à l'Ouest du bourg, en extension des espaces urbanisés existants. La ou les zones à urbaniser (AU) y seront logiquement localisées. Elles seront pourvues, dans la mesure du nécessaire, d'orientations d'aménagement. Une modification ou une révision du P.L.U. devra être engagée pour pouvoir urbaniser la ou les zones à urbaniser à long terme.

Les périmètres de zone urbaine ou à urbaniser seront en considération des principes suivants :

- prise en compte des parties actuellement urbanisées ;
- maintien de la structure unitaire du bourg ;
- maintien des espaces urbains dans une forme compacte ;
- volonté de renforcer la centralité du bourg ;
- urbanisation des dents creuses, des espaces non construits à l'intérieur de l'agglomération ;
- maintien des activités notamment agricoles ;
- prise en compte de la nature des terrains, leur forme, leur usage ;
- considération au paysage ;
- prise en compte de l'emplacement des réseaux existants ;
- prise en compte des risques, contraintes, nuisances et servitudes ;
- prise en compte des projets d'équipements

Des emplacements réservés seront institués pour la réalisation des équipements et aménagements définis par la commune, en complément de la Zone d'Aménagement Différée existante. Le droit de préemption urbain pourra utilement être institué sur les zones U et AU.

Contenu du dossier

Le dossier de P.L.U. contient des pièces réglementaires - plans de zonage, règlement -, des orientations d'aménagements, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le présent rapport de présentation et des pièces annexes.

Les pièces réglementaires doivent être compatibles avec le P.A.D.D.

Les plans de zonage fixe les périmètres de chaque zone, localise les éléments de paysage à protéger, les emplacements réservés, les terrains cultivés à protéger, les espaces boisés classés et les bâtiments agricoles pouvant changer de destination. Il contient également, pour information, les secteurs concernés par le Plan de Prévention des Risques Inondation.

1 – Rapport de présentation

Le rapport de présentation expose le diagnostic, analyse l'état initial de l'environnement, explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Le présent document en est l'objet.

2 – Projet d'aménagement et de développement Durable

Le P.A.D.D. énonce des objectifs communaux précis pour l'aménagement de son territoire. Ils se déclinent selon des grands thèmes :

- Permettre le développement urbain en définissant des conditions d'urbanisation ;
- Affirmer le rôle de centralité du bourg ;
- Aménager la Route Nationale ;
- Permettre le maintien et développement des activités économiques.

La doctrine générale est ensuite déclinée selon des items spécifiques. Il est aussi rappelé l'objectif du rythme de construction. Le P.A.D.D. contient encore une carte de l'ensemble du territoire communal et une carte du bourg indiquant la vocation des espaces.

3 – Orientations d'aménagement

La maîtrise de la forme urbaine est un objectif recherché. Bien que facultatif, un outil appelé « orientations d'aménagement » rend possible cette visée.

Les orientations d'aménagements déterminent sur un secteur, le cadre projectuel avec lequel tout projet concernant l'usage et la destination des sols doit être compatible. À Gy-l'Évêque, les secteurs concernés sont « Le Vigneau » et l'entrée Sud le long de la RN151. Les orientations d'aménagement prennent la forme de « schémas » d'aménagement, de profils type d'espace public et de dispositif de plantation. Leur transcription réglementaire a aussi été recherchée.

Au Vigneau, ces orientations comprennent :

- un périmètre d'application ;
- des voies mixtes à créer
- des cheminements pour piéton à créer
- des plantations à conserver ou à créer
- des haies végétales à créer
- des espaces végétalisés à créer
- des zones inconstructibles
- des clôtures spécifiques.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- maillage viaire du futur quartier et tissage avec l'existant
- découpe, orientation et dimensionnement des futurs îlots
- création d'espaces collectifs et récréatifs
- protection de vues existantes sur le bourg et l'église
- protection des coteaux
- dimensionnement des espaces collectifs
- qualification des limites créées

Ils se traduisent par :

- La création d'une rue de desserte et d'accès depuis la rue de l'Égalité

- la création d'une rue de desserte explorant la profondeur des terrains à urbaniser et en lien avec des extensions ultérieures
- la création d'un espace collectif végétalisé sous l'emprise du cône de vue sur l'église
- la création d'une promenade en tête du coteau assurant une vue panoramique sur le bourg et permettant des liaisons multiples, entre la rue Tissier et la rue de l'Egalité puis le cimetière et au-delà, et entre le vallon et le plateau
- la définition de limites par des plantations, des clôtures, etc.

Sur l'entrée Sud, ces orientations comprennent :

- un périmètre d'application ;
- un principe de desserte et d'accès
- des plantations à conserver ou à créer

Les principes d'aménagement et leur traduction sont les suivants :

- interdiction de tout nouvel accès sur la RN151
- création d'une voie de desserte interne le cas échéant
- protection des coteaux
- qualification du bord de voie par le végétal

4 – Règlement

Le territoire communal est divisé en quatre types de zones principales selon leur caractère :

1. zone urbaine (U) ;
2. zone à urbaniser (AU) ;
3. zone agricole (A) ;
4. zone naturelle (N).

Pour le P.L.U. de Gy-l'Evêque, chaque zone peut comporter des secteurs particuliers.

1. La zone U comporte trois types de secteurs :
 - le secteur dit « d'en bas » (Ua) correspondant au fond du vallon ;
 - le secteur dit « d'en haut » (Ub) correspondant aux coteaux et au plateau ;
 - les secteurs réservés aux activités (Ux) correspondant à quelques terrains ;
2. La zone AU comporte trois types de secteurs :
 - le secteur d'urbanisation immédiate (1AU) ;
 - le secteur d'urbanisation immédiate réservé aux activités (1AUx) ;
 - le secteur d'urbanisation ultérieure (2AU) ;
3. la zone A ne comporte aucun secteur particulier
4. la zone N comporte trois types de secteurs :
 - le secteur naturel strict (non indicé) ;
 - le secteur réservé aux équipements (Ne) ;
 - le secteur d'habitat isolé (Nh).

Le périmètre de chaque zone et secteur, ainsi que leur type est figuré aux pièces graphiques du règlement (plans de zonage). Le premier plan de zonage comprend l'ensemble du territoire communal ; le second, uniquement sur le bourg, est un extrait du premier, à une échelle qui permet une lecture plus aisée des périmètres.

La partie écrite du règlement est composée de cinq chapitres précédés de quelques rappels importants. Dans le premier, il détermine des Dispositions Générales communes à toutes les zones (articles DG1 à DG4).

Les articles DG1 à DG3 définissent le cadre et des modalités communes. L'article DG4 détermine les règles locales communes à toute zone : des aspects généraux, l'accès et la voirie, la desserte par les réseaux, l'aspect extérieur, le stationnement et les espaces libres et plantations.

Les chapitres suivants du règlement sont consacrés, dans l'ordre, à chacune des zones U, AU, A et N. Ces quatre chapitres sont construits de manière identique. Chacun comporte un corps de règles en quatorze articles, numérotés de 1 à 14 et précédés de la lettre de la zone dans laquelle ils s'appliquent.

La liste des articles est la suivante :

- Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 : Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol

- Article 10 : Hauteur maximum des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations, espaces boisés classés
- Article 14 : Coefficient d'occupation des sols

Les articles 3, 4, 11, 12 et 13 renvoient aux dispositions générales DG4. Leurs règles étant identiques, il était inutile de les répéter dans chaque chapitre.

Les articles 5, et 14 ne comportent pas de règle quelle que soit la zone. L'article 8 ne comporte pas de règle pour les zones U, AU et N, tout comme l'article 9 en zone A. L'objectif étant de ne pas imposer de règle considérée comme encore inutile dans cette commune de petite taille.

Des règles peuvent être spécifiques par secteur au sein d'une même zone. Par exemple, les règles concernant la hauteur du bâti sont différentes selon qu'elles s'appliquent en secteur Ua ou en secteur Ub.

En zone **U**, les constructions sont autorisées sans grande restriction sauf en secteur Ux où elles sont limitées aux activités. Les secteurs Ua et Ub se distinguent par des limites de hauteur maximum différentes. Les constructions sont assujetties à des règles d'implantation, de hauteur et de coefficient d'emprise au sol (C.E.S). Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement à l'entrée Sud du bourg le long de la RN151.

En zone **AU**, le secteur 1AU autorise les constructions sans grande restriction. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement. Un pourcentage minimum de logement social locatif est imposé. Les constructions doivent répondre grosso modo aux mêmes règles qu'en secteur Ub. Le secteur 1AUX est réservé aux activités. Le règlement du secteur 2AU n'autorise que les équipements et infrastructures. L'urbanisation de ce dernier secteur est assujettie à la modification ou révision ultérieure du P.L.U.

En zone **A**, seules les constructions à usage agricole ou de services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées.

En zone **N**, seules sont admises des constructions concernant les routes et l'énergie. Le secteur Nh autorise aussi sous conditions les projets liés aux logements existants et à l'exploitation agricole. Le secteur Ne autorise aussi les équipements.

Le règlement écrit comprend, en annexes 1 et 2, un lexique et quelques schémas et figures pour aider sa compréhension, et, en annexe 3, la liste des végétaux conseillés et leur modalité d'implantation.

Espace boisé classé (L130.1 du Code de l'Urbanisme)

Les espaces boisés classés sont repérés sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement et toute autre demande d'autorisation visant à les faire disparaître sont en principe irrecevables.

Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur (L.123.1 7°, R.123-11 h du C.U.)

Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont localisés sur les plans de zonage qui en comportent la liste. Il s'agit pour l'essentiel de forme de coteau (coté Ouest du bourg) et de ligne de cerisiers. Toute modification d'un élément repéré doit recueillir l'accord du Conseil Municipal au préalable.

Emplacements réservés (R.123-11 d et L.123-11 8° du Code de l'Urbanisme)

Les emplacements réservés sont indiqués sur les plans de zonage qui en comportent la liste. Ils ont pour finalité d'accompagner le développement et la transformation de la commune.

% de logements sociaux (L.123.2 d du Code de l'Urbanisme)

Les règles du secteur 1AU comportent l'imposition de 20% de logements sociaux locatifs pour tout projet d'ensemble (L.123.2 d du Code de l'Urbanisme).

Entrée de ville – L111.1.4

À l'entrée Sud du bourg, des règles spécifiques sont prévues au titre du classement de la RN151 à voie à grande circulation. Elles sont indiquées sur les plans de zonage (Interdiction d'accès et Espace boisé Classé). Les projets doivent aussi être compatibles avec les orientations d'aménagement de ce territoire.

Étude spécifique L111.1.4

Cette entrée de bourg est située dans une partie relativement serrée du vallon. Coté Est, la route est bordée par le coteau ; coté Ouest, elle surplombe légèrement des terrains plats. Un fossé profond en marque la limite.

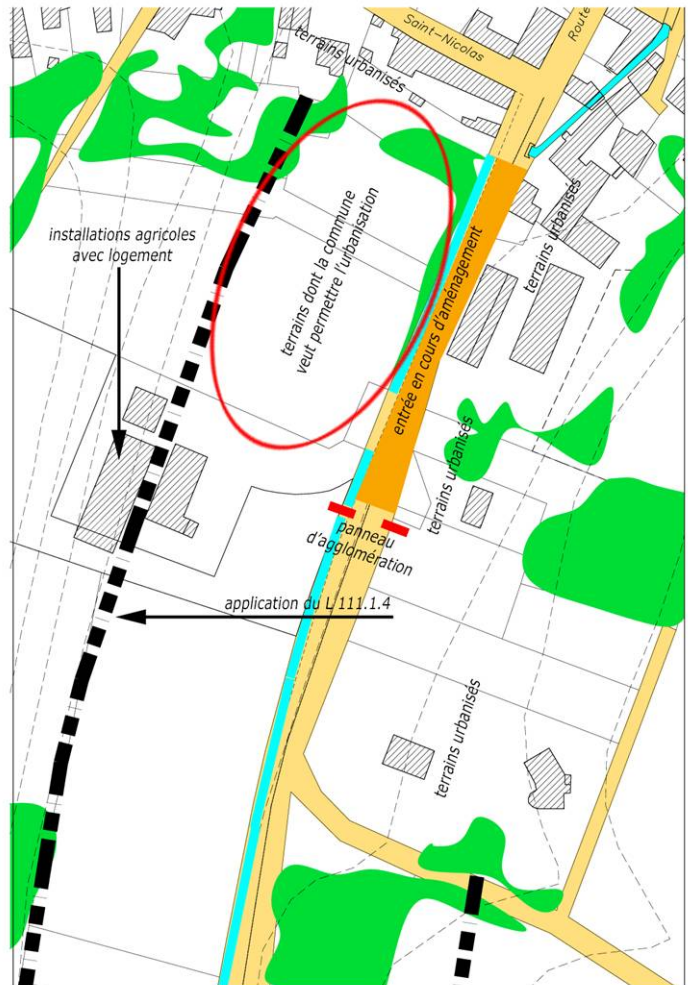
Coté Est, les terrains sont urbanisés, et ce, avant le panneau d'entrée d'agglomération ; coté Ouest, entre une installation agricole récente (avec logement) en limite d'agglomération et des bâtiments anciens une centaine de mètres plus loin, les terrains sont en friche.

Le MARGU autrefois en vigueur incluait ces terrains dans les secteurs constructibles. Lors de l'installation de l'agriculteur, il avait d'ailleurs été réalisé une entrée permettant leur desserte future. Le réseau d'assainissement et d'eau potable est aussi à proximité.

La section de route comprise entre les panneaux d'agglomération et le bourg ancien est en cours d'aménagement. La largeur de chaussée a été réduite. Un trottoir coté Est et un chasse roue coté ouest en constituent le bord.

Les nuisances sonores dues à la circulation importante sur la route nationale sont ici de même niveau qu'ailleurs dans le bourg. Les accès aux parcelles bordant la voie offrent une visibilité suffisante pour anticiper le danger, dès lors que la vitesse, limitée à 70km/h en amont puis à 50km/h dans le bourg est respectée.

La situation en dent creuse des terrains en question les fait percevoir comme étant déjà à l'intérieur des espaces urbanisés du bourg.



L'entrée du bourg depuis la RN151, au droit des panneaux d'agglomération

Considérant l'ensemble de ces éléments, la commune propose de déroger à la règle du L111.1.4 moyennant quelques mesures pour prendre en compte les nuisances et la qualité architecturale, urbaine et paysagère de l'entrée :

- interdiction de tout nouvel accès
- utilisation de l'accès existant pour la desserte des terrains ou accès par la rue Saint-Nicolas.
- principe d'une voie de desserte interne parallèle à la rue le cas échéant
- maintien de la haie végétale existante en limite du fossé et de la rue et principe d'un alignement végétal de haut jet;
- limitation de la constructibilité du coteau

Ces directives sont traduites dans des orientations d'aménagements spécifiques au secteur et dans le règlement

5 – Annexes du dossier

Notice et plan des servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont rappelées sur un plan dressé par les services de l'Etat annexé au dossier de P.L.U. la notice d'interprétation en donne la définition

Plan des réseaux sanitaires

Les réseaux d'assainissement sont reportés sur un plan annexé au P.L.U. il s'agit des réseaux EU-EP avec le zonage d'assainissement et du réseau d'adduction à l'eau potable

Classement sonore des infrastructures de transport terrestre

La RN151 fait l'objet d'un arrêté de classement. Le périmètre concerné est reporté sur un plan annexé au P.L.U.

Zone d'Aménagement Différé

La commune est dotée d'une Z.A.D. qui autorise un droit de préemption au bénéfice de la commune sur certaines parcelles, et ce, pendant une durée de 14 ans. L'arrêté préfectoral et son annexe graphique sont joints.

Notice argile

La présence d'argile dans les sols peut fragiliser les constructions. Sur la commune, l'aléa est estimé comme faible. La notice donne quelques recommandations pour la prise en compte du risque.

Périmètres de réciprocité

Les périmètres générés par la présence de bâtiment d'élevage animal sont reportés.

Droit de préemption urbain

Le plan du périmètre de droit de préemption urbain est joint.

Voirie

L'arrêté préfectoral du 25 juillet 2007 est joint.

6 - Tableaux de synthèse

SURFACE DES ZONES ET SECTEURS (ha)				
zones U	Ua	Ub	Ux	total
ha	16,63	8,35	0,82	25,8
%	1,1%	0,5%	0,1%	1,7%
zones AU	1AU	1AUx	2AU	
ha	4,11	1,67	1,77	7,55
%	0,3%	0,1%	0,1%	0,5%
zones N	N	Ne	Nh	
ha	733,76	3,29	2,38	739,43
%	48,3%	0,2%	0,2%	48,7%
zones A	A			
ha	745,43			745,43
%	49,1%			49,1%
total commune				1518,21

nota : le total de la surface commune diffère des données INSEE (1502 ha). Il correspond aux données du fichier vectoriel utilisé pour la présente étude.

SYNTHESE DES REGLES ECRITES

	STATUTS	CES	HAUTEUR	RETRAIT/R UE	RETRAIT/P RIVE
Ua	secteur urbain d'en bas	60% (70%)	11m. et 3 niveaux	0/2m.	0/3m.
Ub	secteur urbain d'en haut	60% (70%)	8m. et 2 niveaux	0/2m.	
Ux	secteur urbain activités	70% (80%)	11m. et 3 niveaux	0/5m.	
1AU	secteur à urbaniser prioritaire	50%	8m. et 2 niveaux	0/2m.	0/3m.
1AUx	secteur à urbaniser prioritaire activités	60%	11m.	0/5m.	
2AU	secteur à urbaniser non prioritaire				
N	secteur naturel strict				
Nh	secteur naturel habitat isolé	30% (40%)	8m. et 2 niveaux	0/2m.	0/3m.
Ne	secteur naturel équipements				
A	zone agricole		-n. et 2 niveaux / 13m.	0/5m.	0/3m.

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N°	objet	bénéficiaire
01	création d'un chemin voie agricole	commune
02	création d'un chemin voie agricole	commune
03	élargissement d'une voie et création de stationnement	commune
04	création d'une voie	commune
05	création d'un chemin piéton et espace vert	commune
06	création d'un chemin piéton	commune
07	élargissement d'une voie	commune
08	élargissement d'une voie	commune
09	création d'un chemin piéton et espace vert	commune
10	création d'un parking et d'un accès piéton	commune
11	création d'un chemin piéton	commune
12	création d'une voie	commune
13	élargissement d'une voie	commune
14	élargissement d'une voie	commune
15	élargissement d'une voie	commune
16	création d'un chemin piéton	commune
17	création et élargissement d'une voie	commune
18	création d'un chemin piéton	commune
19	création d'une voie et espace vert	commune
20	création d'un stationnement	commune
21	création d'un chemin piéton	commune
22	création d'un chemin agricole	commune

LISTE DES ELEMENTS DE PAYSAGE A PROTEGER ET A METTRE EN VALEUR

N°	objet
P01	forme de coteau
P02	forme de coteau
autres	cerisaies

1 – Au regard de l'existant, des besoins et du projet communal

La commune a souhaité l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme pour promouvoir un développement équilibré de son territoire qui encourage une évolution cohérente de son tissu urbain. Cette orientation se traduit dans le P.A.D.D. par la définition de grands objectifs, qui sont traduits dans le règlement du P.L.U., dans la limite de ce qu'autorise cet outil de réglementation du droit des sols.

Des conditions du développement de l'urbanisation sont ainsi inscrites au règlement (zonage, règles, emplacements réservés, éléments de paysage, espace boisé classé) mais aussi dans les orientations d'aménagement.

La commune était jusqu'à il y a peu dans une dynamique relativement importante de demandes de terrain constructible pour de l'habitat. La situation locale n'a pas permis, toutefois, d'y répondre complètement, protégeant ainsi le bourg d'un développement anarchique.

Pour autant les besoins demeurent et la commune a choisi d'y faire face en s'autorisant une perspective d'évolution de la population raisonnable, qui, ramenée à un rythme de construction énoncé, se traduit par des besoins fonciers de l'ordre de 4,5ha. Le zonage du P.L.U. y correspond strictement et permet la création de la cinquantaine de logements pour les 20 années à venir (dont une dizaine en restructuration de l'existant en secteur U).

Le zonage

La zone **U** correspond strictement au bourg existant, qui a seule vocation à être consolidé et développé. Son périmètre est tracé au plus près de la partie actuellement urbanisée pour éviter toute extension périphérique résiduelle. Il correspond aussi aux terrains équipés (desserte et réseaux).

Le secteur dit « d'en bas » (Ua) correspond aux parties anciennes du bourg situé dans le fond du vallon.

Le secteur dit « d'en haut » (Ub) correspond aux parties plutôt récentes du bourg et situées sur les coteaux et le plateau. La distinction s'explique par la volonté de limiter plus fortement la hauteur du bâti dans le second secteur que dans le premier.

Les secteurs Ux correspondent à des terrains à usage d'activité et sans logement, et en limite de bourg. Ils illustrent ainsi la volonté de conforter et d'accueillir des activités (dont l'implantation reste possible dans les autres secteurs) tout en se préservant de nuisances incompatibles avec les espaces habités.

Des contraintes et risques pèsent sur la zone U (inondation, bruit et trafic de la RN151) mais cela correspond à la situation actuelle et ne peut être modifié par le P.L.U. L'intégration, à l'entrée Sud, de terrains non construits, correspond plus à une situation en dent creuse que d'une réelle extension urbaine : extension qui relève d'un état de fait. Des mesures spécifiques sont toutefois proposées dans le cadre de la législation pour prendre en compte les nuisances, le risque et la qualité du paysage de ce bord de voie.

La zone **AU** est dimensionnée au plus juste des objectifs municipaux.

La situation topographique et urbaine du plateau Ouest le désigne comme lieu de développement urbain majeur, à l'échelle de la commune. Il reçoit ainsi le secteur d'urbanisation immédiate 1AU. Les réseaux sont à proximité immédiate. L'urbanisation de ces terres agricoles ne remettra pas en cause l'exploitation agricole qui en a l'usage. Les orientations d'aménagement, les emplacements réservés et le règlement écrit autorisent un contrôle relatif de la forme urbaine à venir. Bien qu'ouvert également aux activités, il doit principalement se destiner à l'habitat et accueillir la majorité des nouvelles constructions.

Le secteur 1AUX, à « La Guenaude » comporte déjà la déchetterie intercommunal. Il est dimensionné pour accueillir un nombre limité d'entreprises de type artisanales. Il s'inscrit sur des terrains de faible valeur agricole, dans le prolongement du bourg, à proximité des réseaux. Il n'est grevé d'aucun risque, ni contrainte majeur. Il est prévu un emplacement réservé pour la création d'une voie de desserte. Ses limites, aujourd'hui composées de haies arbustives, sont inscrites en Espace Boisé Classé, permettant ainsi d'asseoir l'urbanisation dans un paysage composé.

Le secteur 2AU du plateau est un complément, dimensionné à minima, du secteur 1AU. Sa situation au regard du bourg pourrait en faire une solution alternative provisoire à l'urbanisation du premier secteur.

Le secteur 2AU du bourg correspond à des terrains enclavés à l'intérieur du bourg et dont l'urbanisation à terme est souhaitable. La réalisation d'une voie de desserte pour laquelle sont inscrits des emplacements réservés devrait les rendre réellement urbanisables, mais à un terme difficile à prévoir.

Ils constituent des « réserves » pour l'avenir et autorise déjà des outils de maîtrise (droit de préemption urbain). Leur urbanisation ne nécessitera pas nécessairement la révision du P.L.U.

La zone **A** inclut l'ensemble des terres agricoles à l'exclusion de celles présentant des risques naturels (coteaux, fond de talweg) ou dont une sensibilité importante au paysage est avérée (coteau, talweg, boisement, cône de vue, etc.). Ces terres ont ainsi été classées en zone N, dès lors qu'elles n'étaient pas déjà urbanisées. La zone A inclut l'ensemble des plateaux, d'une part car ils ne peuvent être inclus dans la catégorie précédente, et d'autre part, car il fallait bien laisser quelque souplesse pour permettre de nouvelles installations sur la commune. Toutes les installations agricoles existantes sont aussi inscrites en zone A, à l'exclusion de celles déjà imbriquées dans la structure urbaine du bourg. Dans le détail, les périmètres autorisent l'extension des installations existantes. Le zonage tient aussi compte des

périmètres de réciprocité connus. Les zones urbaines et à urbaniser étant aussi limitées au strict nécessaire, l'activité agricole s'en trouve ainsi protégée.

La zone **N** inclut les sols soumis à des risques naturels (inondation, ruissellement, coulée) et les ensembles présentant de fortes sensibilités paysagères (abords du ru, bois, cônes de vue, coteaux, bords de routes). Les constructions y sont interdites (hors quelques cas particuliers) sauf dans les secteurs Ne et Nh qui sont dimensionnés au strict existant.

Le secteur Ne qui correspond à des terrains situés à la marge ou en dehors du bourg, dont les équipements (cimetière et ses abords, station d'épuration, tennis, réservoirs, etc.) doivent pouvoir être confortés sans pour autant connaître une urbanisation classique.

Le secteur Nh correspond à des terrains en dehors ou à la marge du bourg, et donc peu équipés, qui supportent des constructions à usage d'habitation (et parfois des activités) dont l'existence peut être conforté sans risque majeur face à la qualité des paysages et des contraintes naturels.

Le règlement

Une des mesures phares du règlement concerne le socle d'inscription des constructions et des aménagements. Toute modification est sévèrement encadrée

Les règles d'aspect extérieur se veulent être relativement souples pour permettre des architectures contemporaines et écologiques. Pour autant, tout n'est pas possible.

Le règlement veut aussi encourager la mixité des usages et la mixité sociale.

Le renseignement de certains articles (par ex le COS) n'a pas été jugé utile dans cette commune aujourd'hui. Le bilan de l'urbanisation à venir permettra d'en évaluer les conséquences et de modifier le règlement si de besoin.

Espace boisé classé

Les espaces boisés classés constituent des ensembles de boisement significatifs (forêts, parc arboré, végétaux de bord de rivière) que la municipalité ne veut pas voir disparaître au titre de la protection du milieu naturel et des paysages.

Éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur

Les éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur sont des éléments significatifs repérés dans l'analyse et qui présentent une fragilité au regard de l'urbanisme.

Emplacements réservés

Il s'agit de répondre à des désordres urbains constatés par l'analyse ou à des objectifs déterminés dans le P.A.D.D., à savoir le besoin d'améliorer les liaisons pour l'activité agricole ; d'améliorer l'offre de stationnement, de créer ou d'améliorer des cheminements et liaisons dans le bourg ; de renforcer la centralité du bourg et de préparer l'urbanisation à venir.

La Zone d'Aménagement Différée agit aussi en complément.

La commune pourrait utilement instituer un droit de préemption Urbain sur l'ensemble des zones U et AU.

% de logements sociaux en secteur 1AU

Bien que la commune soit déjà bien impliquée dans la création de logements sociaux locatifs (voir partie A, chapitre V), il a été constaté un manque de logement de ce type et une carence en petits logements (2-3 pièces). Cette mesure, plus souple qu'une règle imposant un nombre donné de logements a donc pour vocation d'améliorer l'offre locative en logement social, pour conforter le parcours résidentiel, en complément des actions sur le parc de logements existants.

Le secteur 1AU autorisant une capacité minimum de 30 logements environ, c'est six logements sociaux au minimum qui devraient être construits. 80 à 90% seront préférentiellement de type « Prêt Locatif à Usage Social », le restant de type « Prêt Locatif Aidé d'Intégration ressources ».

Entrée de ville – L111.1.4

À l'entrée Sud du bourg, la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages se traduit par des règles spécifiques dans le règlement et des orientations d'aménagement :

- la création d'accès depuis la RN151 depuis des terrains situés à l'Ouest de la voie (parcelles G479, 480, 482, 787) est interdite (voir plan de zonage du bourg). La desserte de toute nouvelle construction devra être réalisée depuis les accès existants ;
- La haie existante entre le ru et la voie est inscrite en Espace Boisé Classé. Il s'agira aussi d'inciter à la création d'un alignement végétal de haut jet pour qualifier la limite existante ;
- Le secteur urbanisable est limité dans la profondeur des parcelles pour interdire toute construction sur le coteau. Les constructions seront ainsi inscrites dans le prolongement de celles existantes.

Il faut noter que les terrains en question étaient inclus dans la zone constructible du M.A.R.G.U. et sont déjà raccordés au réseau d'assainissement. La commune projette aussi des travaux d'aménagement de la voie visant à constituer la rue sur cette portion de voie (2009).

L'aménagement de la traverse RN151 est porté essentiellement par un projet d'aménagement sur l'ensemble du linéaire (dont la première phase évoquée ci-dessus). Le zonage du P.L.U. interdit aussi toute extension urbaine le long de la voie.

2 - Au regard des principes fondamentaux du Code de l'Urbanisme et des autres législations

L'article L.110 pose les principes généraux de l'utilisation du territoire qui s'imposent aux règles locales de planification urbaine. On retient, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les principes suivants :

- gérer le sol de façon économe ;
- assurer la protection des milieux naturels et des paysages ;
- assurer la sécurité et la salubrité publique.

L'article L.121.1 qui fixe les objectifs des documents d'urbanisme à partir des grands principes exprimés dans l'article L.110 est une base énonçant des principes :

a – Principe d'équilibre

« Assurer l'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable »

Les zones U et AU sont situées sur des terrains déjà urbanisés ou en continuité immédiate de ces derniers. Il est ainsi voulu maintenir, à terme, le bourg dans une forme compacte, dont la limite avec les espaces libres sera la plus claire possible.

La zone AU, qui ne représente que 0,5% du territoire communal, correspond à une capacité à construire en rapport avec les hypothèses et objectifs de développement contrôlé de la commune. Les secteurs d'urbanisation destinés principalement à l'habitat représenteront à terme une augmentation de 23% des terres urbanisées, soit une augmentation annuelle moyenne de 1,15%. Si les secteurs 1AU et 2AU peuvent paraître trop importants (5,88 ha), il faut comprendre qu'ils comportent des règles d'inconstructibilité pour environ 1,6 ha et qu'ils nécessitent une part non négligeable d'infrastructures et d'espaces collectifs. Ils permettent, par une urbanisation de type pavillonnaire, la construction d'une quarantaine de logements. La commune pourra utilement densifier ces secteurs en contrôlant strictement la forme de l'urbanisation et en encourageant une typologie d'habitat de type maison de ville.

L'urbanisation effective des secteurs 2AU suppose à minima une modification du P.L.U.

L'activité non agricole est préservée et encouragée dans des limites spatiales définies et restreintes (2,6 ha) correspondant ainsi à une demande potentielle de terrains pour l'accueil d'artisans. La mutualisation de la taxe professionnelle au sein de la Communauté de Communes évite aussi toute concurrence intercommunale exacerbée au profit de la qualité des paysages et des ressources.

Toutes les zones non construites, sensibles, agricoles, forestières, autres que les terrains cités précédemment sont classées en zones A et N dans lesquelles l'urbanisation sera très restreinte voire impossible. Elles représentent 97,8% du territoire communal.

Le zonage, au vu de ses proportions, permet, concernant le droit des sols, la protection des espaces naturels et agricoles, des paysages (éviter le mitage) et permet un contrôle de l'économie générale de la commune (ne pas disperser géographiquement les investissements en infrastructure et services).

Il assure également le confortement du bourg et son développement mesuré.

Les équilibres fondamentaux entre l'espace habité, l'espace agricole, forestier ou naturel ne se trouveront pas modifiés par l'action du P.L.U. Ce maintien et ce confortement de l'existant ne modifiera pas profondément l'équilibre socio-économique entre habitants et agriculteurs.

b – Principe de mixité

« assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux »

L'implantation d'activités nouvelles, le maintien et l'extension des activités existantes sont possibles dans les zones U et AU sous certaines conditions. Des secteurs leurs sont aussi réservés dans lesquels il n'y a pas d'habitation. Elles restent également possibles dans les zones A pour les agriculteurs. Le maintien des exploitations agricoles existantes est assuré.

Ainsi, la commune, si elle souhaite développer l'habitat, veut aussi échapper à une logique de ville dortoir en encourageant une mixité des pratiques et des usages. L'implantation d'activités au sein ou à proximité immédiate des espaces urbanisés permet de répondre au besoin de proximité en ne dissociant pas zones de travail et zones d'habitat. La mixité urbaine peut encore être ainsi renforcée.

En réservant des secteurs aux équipements et en prévoyant un certain nombre d'emplacements réservés, la commune peut ainsi répondre au mieux à ses besoins futurs en la matière.

Le règlement en zone U et AU permet une implantation du bâti favorisant les typologies d'habitat collectif et individuel groupé (implantation latérale), visant ainsi le principe de mixité sociale (petits terrains). Mixité sociale aussi recherchée par la règle du % de logements sociaux locatifs à construire dans le secteur 1AU.

c – Principe de développement durable

« assurer une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

En faisant correspondre un objectif de développement de population et de construction de logement à des surfaces constructibles localisées selon un projet urbain, le P.L.U. impose une économie stricte de l'usage des sols.

Un des objectifs poursuivis au travers des orientations d'aménagement est de favoriser une densité de logements plus importante que dans des opérations similaires.

Le règlement, en permettant une implantation du bâti sur les limites parcellaires latérales, et ce sans conditions de hauteur particulière, vise aussi à favoriser une densité relative de logements.

Surface urbanisée, linéaire des voies et des réseaux en seront ainsi d'autant réduit, à la condition que la commune puisse contrôler, sur ce point, les programmes de construction.

L'objectif d'urbanisation ayant été défini selon une capacité « constructible » légèrement inférieure au rythme de construction constaté sur une période récente, le P.L.U. permet à la commune un contrôle de l'urbanisation et est maître des évolutions futures du document.

En ce qui concerne les déplacements à l'intérieur de la commune, les principales zones constructibles restant de forme compacte et réduite, le P.L.U. n'incite pas à l'usage de la voiture. L'accueil de population travaillant en dehors de la commune n'est pas plus ni moins privilégié. Caractérisé par un projet modeste en terme de développement, le document n'incite pas à modifier les équilibres existants du bassin d'emploi.

Les espaces boisés et fragiles repérés étant inconstructibles, le P.L.U. ne défavorise pas l'écosystème existant.

Les zones constructibles majeures correspondent à des terrains raccordés ou raccordables à l'assainissement collectif. Le contrôle des rejets est ainsi économique et aisé. La capacité de la station d'épuration (600 EQH) autorise aisément les 50 logements supplémentaires (520 habitants à terme) d'autant que les rejets eaux usées et eaux pluviales sont progressivement séparés. Le principe de mutualisation sera d'autant plus efficace qu'il y aura un nombre croissant d'abonnés.

Par contre, la séparation progressive des eaux pourrait provoquer, si le curage du réseau d'eaux usées n'est plus assuré, une augmentation des risques sanitaires.

Lois relatives à l'habitat et au logement

La commune souhaite favoriser l'accueil de toutes les populations. Le P.L.U. encourage la mixité (voir % de logements sociaux locatifs).

Dispositions relatives au patrimoine naturel

Les zones humides qui sont les plus intéressantes au niveau de la faune et de la flore sont classées en zone N. Les boisements majeurs ou signifiants sont classés en espace boisé classé ou soumis à d'autres règles hors P.L.U.

Loi Barnier / risques naturels

Les zones naturelles inondables sont classées en zone N ainsi que les talwegs et coteaux abrupts.

Loi Barnier / entrées de villes

Compte tenu de la situation physiques réelle (urbanisation en dent creuse) l'impact sera très limité, d'autant que des règles spécifiques ont été édictées. Le P.L.U. n'augmente pas le risque face à la présence de la RN151.

Loi sur l'eau

Les ressources en eau sont protégées par des servitudes d'utilité publique. Les périmètres de protection ne sont pas inclus dans les secteurs d'urbanisation.

Loi relative à l'élimination des déchets et aux installations classées pour la protection de l'environnement

La seule I.C.P.E. est la déchetterie intercommunale. Le PLU ne remet pas en cause son fonctionnement. La gestion des déchets pourra se poursuivre normalement. L'impact du P.L.U. sera l'augmentation du périmètre de collecte dans une mesure raisonnable.

Loi bruit

Les zones de nuisances sonores liées à la RN151 sont identifiées sur un plan annexe. La zone constructible exposée au bruit de la RN151 n'a pas augmentée. Seul le secteur 1AUX est concerné. L'impact est faible puisqu'il s'agit d'activités. Les secteurs réservés aux activités sont situés à la marge des zones d'habitat. L'impact sera minime.

Loi d'orientation agricole

L'urbanisation prévue conduit à une réduction minime des espaces cultivés. La viabilité des exploitations dont la taille est de 100 ha minimum n'est pas mise en cause. Des zones A spécifiques ont été instaurées autour des sièges d'exploitation existants et pérennes, en coordination avec les agriculteurs et la Chambre d'Agriculture. Les règles de réciprocité ont été prises en compte dans la limite de l'état existant.

Loi sur l'archéologie

Les secteurs de sensibilité archéologique non bâtis sont en zone N.

Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publiques ont été prises en compte.

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

Le P.L.U. prend en compte les objectifs du S.D.A.G.E., notamment en classant en zone N les terrains à proximité du ru et en zone A ou N les périmètre de protection éloignés des captages, en classement en E.B.C. les principales haies agricoles existantes et les végétaux au bord du ru. Le règlement incite à une gestion économe et durable des eaux de pluie.

3 – Evaluation des incidences sur l'environnement

Incidences sur les milieux naturels fragiles ou protégés

Les espaces naturels fragiles (zone inondable, boisements, pentes, ruisseau, talwegs, etc.) révélés par l'analyse territoriale sont classés en zone N. Bon nombre de boisements est aussi inscrit en Espace Boisé Classé. Les terrains réservés à une urbanisation future ne représentent qu'une infime partie du territoire communal (0,5%) et ne font pas partie des espaces fragiles et présentant des risques.

Le système d'assainissement existant permettra de traiter des rejets en augmentation. La commune sera dotée d'un zonage d'assainissement qui inclus l'ensemble des secteurs d'urbanisation. Ainsi, les rejets en eau usée seront traités collectivement.

Dans les périmètres de captage, le zonage n'autorise que les constructions agricoles et l'urbanisation de terrains déjà urbanisés. Le règlement y encadre les conditions de rejet.

Dans les secteurs d'urbanisation, les modalités de stockage, d'écoulement et d'infiltration des eaux pluviales sont définies par le règlement du P.L.U. et d'autres réglementations. L'urbanisation proposée n'aura pas d'incidence notable sur les nappes phréatiques puisqu'elles restent dans une forme compacte, peu consommatrice d'espace perméable.

En proposant une forme d'urbanisation compacte, limitée et mixte, le P.L.U. ne défavorise pas, à l'échelle de la commune, l'usage de modes de déplacement alternatifs aux engins à moteurs. La qualité de l'air pourra donc être préservée.

On peut donc estimer que l'incidence du P.L.U. sur ces milieux et sur les ressources en eau et en air sera quasiment inexistante.

Incidences sur les espaces agricoles

Les secteurs urbanisables non bâtis (7,58ha) ne représentent qu'une part négligeable des surfaces agricoles (1075ha), d'autant que certains terrains concernés ont une valeur agricole considérée comme faible et peuvent déjà être en friche. Les secteurs urbanisables, dimensionnés rationnellement et selon des besoins estimés, limitent au strict nécessaire la consommation d'espace agricole.

A l'exception de ceux déjà imbriqués dans le tissu du bourg, les bâtiments d'exploitation existants sont situés en zone A et pourront s'étendre. Les deux bâtiments d'élevage existants pourront aussi se développer si nécessaire dans le respect des règles de réciprocité. A « La Métairie Foudriat », un secteur Nh est inclus en partie dans un périmètre de réciprocité mais la situation existante ne permet pas de procéder autrement (logements de tiers).

Le règlement permet l'amélioration des circuits d'un plateau à l'autre.

On peut donc estimer que l'incidence du P.L.U. sur l'agriculture sera plutôt bénéfique, et en tout cas non perturbante. Les terres agricoles, première ressource naturelle et économique de la commune sont protégées.

Incidences sur les paysages

L'urbanisation prévue consiste à prolonger une forme urbaine existante. Le grand paysage ne peut donc être fondamentalement remis en cause.

Localement, l'urbanisation, notamment sur le plateau va modifier les perceptions existantes. De Fortes mesures d'encadrement (E.B.C., classement d'éléments du paysage, Orientations d'Aménagements, zonage et règles) apportent un encadrement réglementaire nécessaire pour contrôler les incidences sur le paysage. Pour autant, le P.L.U. seul ne peut suffire. C'est principalement la qualité de l'urbanisation future (formes des îlots, découpage parcellaire, implantation du bâti, sensibilité des architectures) et l'appropriation des terrains par leur occupants qui pourront transformer les paysages proches.

L'action des acteurs locaux restera fondamentale.

Des éléments de paysage sont classés. Ils feront l'objet d'une protection. L'incidence sur le paysage en sera d'autant plus limitée.

En classant presque 98% du territoire communal en zone naturel et agricole, en interdisant de fait le développement linéaire, le mitage, on peut estimer que les risques de détérioration des paysages sont, par l'action du P.L.U., quasi inexistantes.

Incidences sur la faune et de la flore

Les boisements étendus et les haies agricoles sont protégés. Le développement urbain est quantitativement limité. Le règlement encourage la plantation de végétaux d'essence locale. Ces mesures peuvent améliorer la biodiversité à l'échelle locale.

Conclusion

Au-delà des principes environnementaux mis en œuvre dans l'élaboration du P.L.U., la démarche de projet, traduite autant que possible dans le P.A.D.D., les orientations d'aménagement et des règles spécifiques, est de nature à favoriser un développement durable (« soutenable », « raisonnable »), puisqu'elle cherche à prévoir, à cadrer et à donner forme à l'urbanisation.