

PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GEORGES-SUR-BAULCHE



Pièce n°1-1

Rapport de présentation

Vu pour être annexé à la délibération

Le :

Le Maire :

Table des matières

| | |
|---|----|
| Avant-propos | 6 |
| Diagnostic | 7 |
| 1. Contexte | 7 |
| 1.1. Situation géographique..... | 7 |
| 1.2. Situation administrative..... | 8 |
| 1.3. La prise en compte des documents supracommunaux..... | 9 |
| 2. Démographie et habitat..... | 28 |
| 2.1. Une population en croissance modérée sur la période récente | 28 |
| 2.2. Un phénomène de périurbanisation encore très marqué | 29 |
| 2.3. Un solde apparent des entrées sorties moteur des évolutions démographiques | 30 |
| 2.4. Une tendance générale au vieillissement de la population | 30 |
| 2.5. Une population en légère augmentation, un nombre de ménages en forte hausse | 31 |
| 2.6. Un phénomène de gentrification bien présent..... | 32 |
| 2.7. Un marché immobilier relativement tendu..... | 33 |
| 2.8. ...qui tend à se détendre | 34 |
| 2.9. Une surreprésentation des logements individuels | 35 |
| 2.10. Une surreprésentation de grands logements | 35 |
| 2.11. Un renouvellement de population très faible..... | 36 |
| 2.12. Un parc de logements récent comparé au contexte supracommunal... .. | 36 |
| 2.13. ...probablement très énergivore | 37 |
| 2.14. La construction neuve et les dynamiques foncières récentes | 37 |
| 2.15. Synthèse | 38 |
| 3. Economie et services | 39 |
| 3.1. Saint-Georges-sur-Baulche : Grand pôle..... | 39 |
| 3.2. Un nombre d'emplois en diminution... .. | 40 |
| 3.3. ...un nombre d'actifs en augmentation..... | 40 |
| 3.4. Une forte représentation des emplois publics..... | 41 |
| 3.5. Les chiffres clés du tissu économique local et équipements publics de la commune | 41 |
| 3.6. Les zones d'activités de la commune | 43 |
| 3.7. La CA de l'auxerrois, disponibilité du foncier et perspectives d'évolutions | 44 |
| 3.8. Une agriculture en déclin..... | 46 |
| 3.9. Synthèse | 48 |

| | | |
|------|---|----|
| 4. | Transports et déplacements | 49 |
| 4.1. | Un taux de motorisation élevé..... | 49 |
| 4.2. | Des capacités de stationnement privé déficitaires | 50 |
| 4.3. | Un trafic de transit important... .. | 52 |
| 4.4. | ...qui pourrait se renforcer encore davantage | 53 |
| 4.5. | Une desserte ferroviaire située à proximité | 55 |
| 4.6. | Un réseau de transports actifs homogène..... | 56 |
| 4.7. | Synthèse | 59 |
| | Etat initial de l'environnement | 60 |
| 5. | Milieu physique..... | 60 |
| 5.1. | Géologie..... | 60 |
| 5.2. | Hydrologie..... | 61 |
| 5.3. | Topographie..... | 62 |
| 5.4. | Hydrographie | 63 |
| 6. | Milieu naturel | 65 |
| 6.1. | Les massifs boisés | 65 |
| 6.2. | Les terres agricoles | 67 |
| 6.3. | Inventaire du patrimoine naturel..... | 68 |
| 6.4. | Sites naturels d'intérêt communautaire | 69 |
| 6.5. | Les zones humides | 71 |
| 6.6. | La trame verte et bleue..... | 73 |
| 6.7. | Synthèse | 74 |
| 7. | Milieu humain..... | 75 |
| 7.1. | Gestion de l'eau potable..... | 75 |
| 7.2. | Défense contre l'incendie | 77 |
| 7.3. | Gestion des eaux usées..... | 81 |
| 7.4. | Gestion des déchets..... | 81 |
| 7.5. | La qualité de l'air..... | 82 |
| 7.6. | Ressources énergétiques | 83 |
| 7.7. | Nuisances et pollutions..... | 84 |
| 7.8. | Les risques majeurs..... | 86 |
| 7.9. | Synthèse | 88 |
| 8. | Paysage et patrimoine | 89 |
| 8.1. | Organisation paysagère | 89 |
| 8.2. | Le patrimoine archéologique | 99 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 8.3. | Le patrimoine bâti..... | 100 |
| 8.4. | Synthèse | 102 |
| 9. | Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis..... | 103 |
| 9.1. | Analyse de la consommation de l'espace depuis 1988..... | 103 |
| 9.2. | Bilan du POS..... | 105 |
| 9.3. | Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis | 107 |
| 9.4. | Synthèse | 110 |
| | Explication des choix retenus..... | 111 |
| 1. | PADD..... | 111 |
| 1.1. | Objectif 1-1 : Participer à l'effort de logement des populations de la CA..... | 111 |
| 1.2. | Objectif 1-2 : Aménager l'espace de manière réfléchie | 111 |
| 1.3. | Objectif 1-3 : Favoriser la cohésion sociale et la mixité | 114 |
| 1.4. | Objectif 1-4 : Maitriser les déplacements motorisés et les nuisances associées | 115 |
| 1.5. | Objectif 1-5 : renforcer les pôles et les filières économiques existants | 116 |
| 1.6. | Objectif 2-1 : Préserver le caractère du bourg originel et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti | 117 |
| 1.7. | Objectif 2-2 : Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique..... | 117 |
| 1.8. | Objectif 2-3 : Préserver les espaces de respiration du bourg et sauvegarder la transition verte entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche..... | 118 |
| 1.9. | Objectif 3-1 : Conserver les fenêtres visuelles les plus remarquables et assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles | 118 |
| 1.10. | Objectif 3-2 : Améliorer la qualité écologique et paysagère du Ru de Baulche | 119 |
| 1.11. | Objectif 3-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées..... | 119 |
| 1.12. | Objectif 3-4 : Protéger les espaces naturels sensibles | 120 |
| 2. | OAP | 121 |
| 2.1. | Orientation d'aménagement n°1 | 121 |
| 2.2. | Orientation d'aménagement n°2 | 121 |
| 2.3. | Orientation d'aménagement n°3 | 122 |
| 2.4. | Orientation d'aménagement n°4 | 122 |
| 2.5. | Orientation d'aménagement n°5 | 123 |
| 2.6. | Orientation d'aménagement n°6 | 123 |
| 2.7. | Orientation de programmation de la zone 2AU..... | 123 |
| 3. | Zonage | 125 |
| 3.1. | Zone UA | 125 |
| 3.2. | Zone UB | 126 |

| | | |
|-------|---|-----|
| 3.3. | Zone UE..... | 128 |
| 3.4. | Zone UH | 131 |
| 3.5. | Zone UX..... | 132 |
| 3.6. | Zone 2AU | 134 |
| 3.7. | Zone 1AUa | 135 |
| 3.8. | Zone 1AUb | 135 |
| 3.9. | Zone 1AUc..... | 135 |
| 3.10. | Zone 1AUd | 135 |
| 3.11. | Zone 1AUX1 | 135 |
| 3.12. | Zone 1AUX2 | 136 |
| 3.13. | Zones A, Aa et Ap..... | 137 |
| 3.14. | Zones N, Ni, Nj et Nl..... | 137 |
| 3.15. | Consommation d'espace agricole | 138 |
| 3.16. | L151-15 du CU | 139 |
| 3.17. | L151-19 et L151-23 du CU | 139 |
| 3.18. | L151-26 du CU | 139 |
| 3.19. | L151-41 du CU | 140 |
| 3.20. | L113-1 du CU | 141 |
| 3.21. | Superficie des zones du PLU | 141 |
| 4. | Règlement..... | 142 |
| 4.1. | Zone UA | 142 |
| 4.2. | Zone UB | 147 |
| 4.3. | Zone UE..... | 149 |
| 4.4. | Zone UH | 150 |
| 4.5. | Zone UX..... | 154 |
| 4.6. | Zone 1AUa | 157 |
| 4.7. | Zone 1AUb | 159 |
| 4.8. | Zone 1AUc..... | 161 |
| 4.9. | Zone 1AUd | 165 |
| 4.10. | Zone 1AUX1 | 166 |
| 4.11. | Zone 1AUX2 | 167 |
| 4.12. | Zone 2AU | 169 |
| 4.13. | Zones A, Aa et Ap..... | 169 |
| 4.14. | Zones N, Ni, Nj et Nl..... | 172 |
| 5. | Prise en compte et compatibilité avec les documents supracommunaux..... | 175 |

| | | |
|------|--|-----|
| 5.1. | Compatibilité avec le SDAGE..... | 175 |
| | En rouge, les numéros correspondent à la nomenclature du SDAGE 2016/2021 | 175 |
| 5.2. | Prise en compte du SRADDT | 183 |
| 5.3. | Prise en compte du SRCE | 186 |
| 5.4. | Prise en compte du SRCAE | 187 |
| 5.5. | Prise en compte du PCET | 192 |
| 5.6. | Prise en compte du PDH | 193 |
| 5.7. | Compatibilité avec le PLH | 194 |
| 5.8. | Compatibilité avec le PDU..... | 198 |
| 5.9. | Compatibilité avec le SDC | 198 |
| | Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement | 199 |
| 1. | Incidences des orientations du PLU sur l'environnement..... | 199 |
| 1.1. | Les sols..... | 199 |
| 1.2. | Les cours et étendues d'eau et zones humides associées | 199 |
| 1.3. | Les autres milieux naturels et continuités écologiques, la faune et la flore | 200 |
| 1.4. | Les paysages | 200 |
| 1.5. | Le développement de l'urbanisation et les réseaux | 201 |
| 2. | Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement | 202 |
| 2.1. | Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic | 202 |
| 2.2. | Dans le cadre de l'élaboration du PADD | 202 |
| 2.3. | Dans le cadre de la traduction réglementaire du projet..... | 203 |
| | Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU | 204 |
| 1. | Indicateur de suivi du projet communal | 204 |
| 2. | Indicateur de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages | 206 |

Avant-propos

Ce rapport présente l'ensemble des travaux réalisés pour mener à bien l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche, conformément à l'article L151-4 du Code de l'urbanisme.

Cadre réglementaire :

L'instauration des plans locaux d'urbanisme découle de la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) et complétée par les lois n°2003-590 du 2 juillet 2003 Urbanisme et Habitat (UH) et n°2006-872 du 13 juillet 2006 Engagement National pour le Logement (ENL).

En 2010 et l'entrée en vigueur de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 Engagement National pour l'Environnement (ENE dite loi Grenelle), de profondes modifications, notamment en ce qui concerne la question de la consommation d'espaces et de la lutte contre l'étalement urbain, sont venues compléter les prérogatives des documents de planification tel que le PLU.

Depuis le 14 mars 2014, la loi n°2014-366 Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) modifiée par la loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt, renforce encore davantage la lutte contre la consommation excessive d'espace et vise également à combattre la crise du logement.

Article L151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Diagnostic

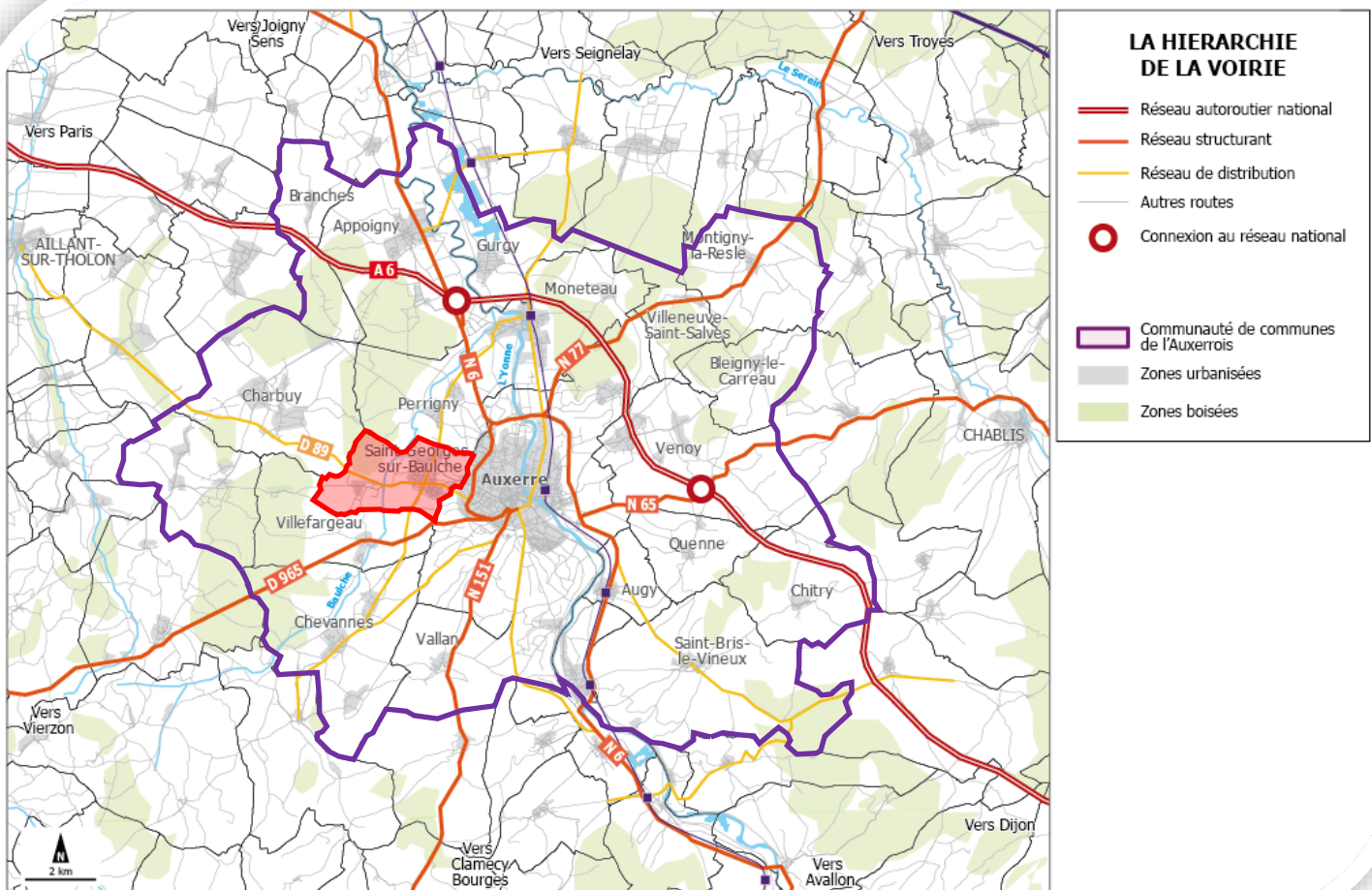
1. Contexte

1.1. Situation géographique

Saint-Georges-sur-Baulche, commune de centre Yonne localisée dans la région Bourgogne est limitrophe d'Auxerre, principal pôle urbain du département. Les autres communes limitrophes sont Charbuy, Perrigny et Villefargeau. Sa superficie d'environ 970 hectares reste faible au regard de la moyenne nationale.

La commune bénéficie de la présence de l'autoroute A6 avec deux échangeurs situés à proximité (Auxerre Nord et Auxerre Sud). Deux axes principaux assurent la desserte communale. D'axe Nord-Sud, la RD158 permet de rejoindre facilement l'échangeur Auxerre Nord via la RD606. La RD89 d'axe Est-Ouest constitue le principal lien entre Saint-Georges-sur-Baulche et Auxerre. A une échelle plus importante, les RD22 et RD458 assurent les dessertes locales notamment avec le village de Montmercy et Auxerre.

Carte 1 : localisation géographique



1.2. Situation administrative

Saint-Georges-sur-Baulche adhère à la Communauté d'Agglomération de l'auxerrois (CA) et est rattachée au canton d'Auxerre 1.

Carte 2 : la Communauté d'Agglomération de l'auxerrois, source site internet de la CA



La CA est composée de 21 communes membres regroupant près de 63 877 habitants (INSEE RP2011). Créée le 1^{er} janvier 2011, elle dispose des compétences obligatoires de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat et de politique de la ville, des compétences optionnelles d'environnement et cadre de vie, eau, assainissement, voirie et équipements culturels et sportifs et des compétences facultatives technologies de l'information et la communication, soutien à l'événementiel, adhésion à la fourrière animale du centre Yonne et diverses prestations de service.

1.3. La prise en compte des documents supracommunaux

Le plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche est soumis aux dispositions de plusieurs documents de planification supracommunaux, dans une mesure de compatibilité ou de prise en compte :

- ⇒ le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands (SDAGE) ;
- ⇒ le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire (SRADDT) ;
- ⇒ le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) ;
- ⇒ le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) ;
- ⇒ le plan climat énergie territorial de la CA (PCET) ;
- ⇒ le plan départemental de l'habitat (PDH) ;
- ⇒ le programme local de l'habitat de la CA (PLH) ;
- ⇒ le plan de déplacement urbain de la CA (PDU) ;
- ⇒ le schéma directeur cyclable de la CA (SDC) ;

⇒ **Le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux**

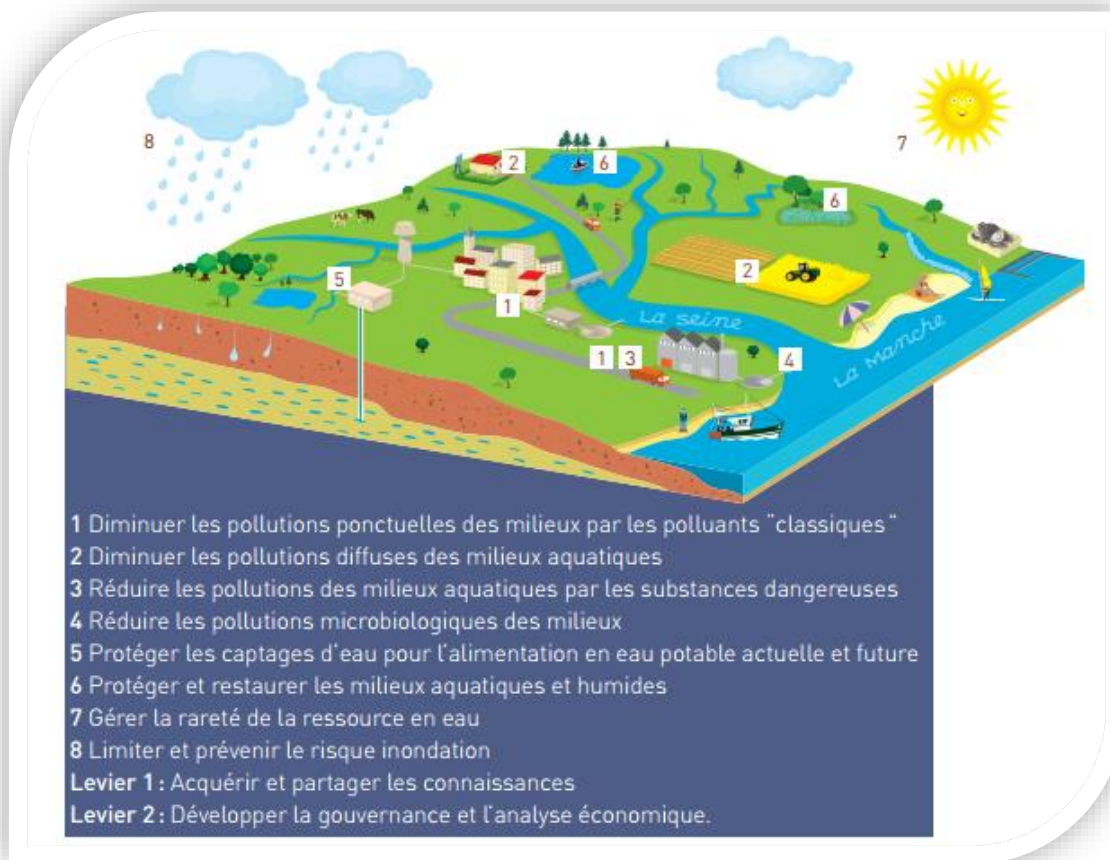
Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification qui fixe, pour une période de six ans, les objectifs de qualité et de quantité des eaux et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement. "Cette gestion prend en compte les adaptations nécessaires au changement climatique" (Article L.211-1 du code de l'environnement) et "la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole" (article L.430-1 du code de l'environnement).

Le SDAGE Seine-Normandie a été adopté à une large majorité par le comité de bassin le 29 octobre 2009. Il intègre les obligations définies par la directive européenne sur l'eau ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement. Ce document stratégique pour les eaux du bassin Seine-Normandie fixe comme ambition d'obtenir en 2015 le bon état écologique sur 2/3 des masses d'eau.

Pour être plus concret, le SDAGE est accompagné d'un programme de mesures qui précisent les actions (moyens techniques, réglementaires et financiers) à conduire d'ici 2015 pour atteindre les objectifs fixés.

Les préconisations du SDAGE s'articulent autour des 10 "défis" suivants :

Carte 3 : les défis du SDAGE, source Agence de l'eau Seine-Normandie



Les enjeux du SDAGE sur l'unité hydrographique « Yonne aval » (SAM7) dont Saint-Georges-sur-Baulche appartient recouvrent principalement les caractéristiques physiques des cours d'eau et la qualité physico-chimique des eaux. Il existe des impacts sur les états écologiques et chimiques regroupés autour d'Auxerre (Ru de Quenne, de Baulche et de Vallan) et de Sens. Les déclassements caractéristiques sont les indices biologiques. Localement, des excès de nitrates, d'ammonium et de phosphore sont constatés.

Sur la commune, les insuffisances de maîtrise des rejets temps de pluie qui, associées à une perte de fonctionnalité ou une fragilité de l'état naturel du milieu, participent au mauvais état général du Ru de Baulche. Ainsi, une action prioritaire pour reconquérir la fonctionnalité des cours d'eau est demandée à la commune : « limiter les impacts des ouvrages hydrauliques sur la ligne d'eau du Ru de Baulche en amont ». Il s'agit d'une action prioritaire 1 à réaliser avant 2015 (source : Plan territorial actions prioritaires PTAP).

Les objectifs de bon état du Ru de Baulche sont les suivants :

- ⇒ état écologique : bon état en 2015 ;
- ⇒ état chimique : bon état en 2015 ;
- ⇒ état global : bon état en 2015.

Saint-Georges-sur-Baulche est également concernée par la masse d'eau souterraine « Albien-Néocomien Libre entre Loire et Yonne » dont les objectifs de bon état sont les suivants :

- ⇒ état chimique : bon état en 2021 ;
- ⇒ état quantitatif : bon état en 2015 ;
- ⇒ état global : bon état en 2021.

Tableau 1 : dispositions du SDAGE applicable sur le territoire de la commune, source SDAGE

| Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques | |
|---|--|
| Disposition 6 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités | <p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU; ⇒ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ; ⇒ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. <p>A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.</p> |
| Disposition 7 : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie | <p>Favoriser, en fonction de leur impact effectif sur le milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ l'assainissement non collectif ; ⇒ le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant réutilisation ou infiltration, si les conditions pédogéologiques le permettent. |
| Disposition 8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. ⇒ Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit. ⇒ La non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval. |
| Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques | |
| Disposition 12 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le maintien de la ripisylve ou la mise en place de zones tampons végétalisées doit permettre de protéger les cours d'eau et plans d'eau figurant sur les cartes IGN au 1/25000ème des pollutions diffuses. ⇒ En zone vulnérable, le maintien ou la reconstitution d'une bande rivulaire tampon enherbée ou boisée, non traitée et non fertilisée, d'au moins 5 mètres de large, doit être systématique au minimum le long de tous les cours d'eau soumis aux bonnes conditions agroenvironnementales. |

| | |
|--|--|
| <p>Disposition 14 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents. ⇒ La commune peut encourager des aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés. ⇒ La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural. |
| <p>Disposition 16 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est recommandé que le PLU permettent la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel. |
| <p><i>Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</i></p> | |
| <p>Disposition 41 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire. ⇒ Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains. |
| <p>Disposition 45 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ En zone urbanisée, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit limiter le rejet des eaux pluviales polluées à l'amont des prises d'eau. ⇒ En zone rurale, il s'agit de lutter contre le ruissellement. Les dispositions qui visent à réduire les risques d'entraînement des polluants sont mises en œuvre de manière renforcée dans les zones protégées destinées à l'alimentation en eau potable. |
| <p><i>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</i></p> | |
| <p>Disposition 46 : Limiter l'impact des travaux et aménagement sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration prend en compte ses impacts sur la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et/ou sur le lit mineur, les berges et le fuseau de mobilité, pendant et après travaux. |
| <p>Disposition 48 : Entretien des milieux de façon à favoriser les habitats et la biodiversité</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces. Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles. |
| <p>Disposition 53 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU, en zone non constructible ou en zone naturelle à préserver. L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées. |
| <p>Disposition 55 : Limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrateurs</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Il est préconisé que les boisements d'accompagnement des cours d'eau soient inscrits comme « EBC » dans le PLU. |

| | |
|--|---|
| Disposition 60 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique | <p>⇒ Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.</p> |
| Disposition 78 : Modalité d'examen des projets soumis à déclaration ou à autorisation en zones humides | <p>Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ de délimiter précisément la zone humide dégradée ; ⇒ d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques. <p>Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. Elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.</p> |
| Disposition 83 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme | <p>⇒ Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides.</p> |
| Disposition 91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion | <p>⇒ Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques.</p> |
| Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation | |
| Disposition 136 : Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Eviter toute construction en zone inondable en dehors des zones urbanisées anciennes. ⇒ Déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non augmentation de la vulnérabilité des biens. |
| Disposition 138 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme | <p>⇒ Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des zones naturelles d'expansion des crues en particulier amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés fortement exposés. La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif.</p> |
| Disposition 139 : Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues | <p>⇒ La conservation des conditions naturelles d'expansion des crues d'occurrences variées, au minimum fréquentes et rares, est posée comme objectif dans les documents d'urbanisme.</p> |
| Disposition 144 : Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation | <p>Les collectivités participent à l'étude des incidences environnementales et financières de l'imperméabilisation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, en référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ aux capacités d'acceptation du milieu naturel ; ⇒ à l'aggravation des inondations à l'aval ; ⇒ à la maîtrise des coûts de traitement. |

Disposition 145 : Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval

Dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement et aux fins de prévention des inondations et de préserver l'apport d'eau dans les sols, il est nécessaire :

- ⇒ de cartographier ces risques dans les documents graphiques du PLU ;
- ⇒ de déterminer les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales

Aux fins de préservation des inondations et de prise en compte du cycle naturel de l'eau, les règles relatives à ces zonages doivent encourager l'infiltration des eaux pluviales et rendre à nouveau perméables les sols afin de ne pas aller au-delà du débit généré par le terrain naturel. Il est souhaitable que les règlements d'urbanisme ne fassent pas obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, par exemple, le stockage sur toiture, en chaussées poreuses, les puits et tranchées d'infiltration, si c'est techniquement possible.

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

Disposition 146 : Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement

⇒ Pour l'ensemble des projets neufs ou de renouvellement du domaine privé ou public, il est recommandé d'étudier et de mettre en œuvre des techniques de gestion à la parcelle permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs.

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

Disposition 164 : Renforcer le rôle des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

⇒ Lorsqu'un SAGE est en cours d'élaboration ou mis en œuvre, il est fortement recommandé que la CLE soit informée de l'élaboration, de la révision et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

⇒ Le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire

En novembre 2014, la région Bourgogne se dotera d'un SRADDT avec l'ambition d'anticiper et de répondre aux défis des territoires pour la prochaine décennie. Il constitue un document de planification généraliste et un instrument de synthèse et de cohésion des politiques publiques. Il n'est cependant pas opposable aux documents d'urbanisme.

Ses objectifs :

- ⇒ Définir les orientations régionales en termes d'aménagement et de développement du territoire à l'horizon 10-15 ans et les décliner de manière opérationnelle.
- ⇒ Concrétiser la politique d'aménagement de la Région par un outil stratégique.
- ⇒ Etablir un dialogue pérenne entre tous les territoires de la région, dans une logique de coordination des actions publiques.
- ⇒ Constituer un cadre de cohérence pour l'ensemble des politiques régionales.

Tableau 2 : les orientations du SRADDT, source SRADDT

| Orientation 1 : une région polycentrique, des territoires solidaires | |
|--|--|
| <p>a. Construire une organisation multipolaire</p> | <p>La commune est identifiée comme pôle de proximité. A ce titre, à l'horizon 2030, elle doit remplir des fonctions spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ rayonnement à l'échelle intercommunale ; ⇒ présence des services nécessaires à la vie quotidienne ; ⇒ offre commerciale de proximité ; ⇒ services publics de proximité. <p>La priorité d'évolutions de la commune est de niveau 4, fonctions structurantes à consolider dans un contexte de dynamique résidentielle positive.</p> <p>Saint-Georges-sur-Baulche s'inscrit dans un territoire plus large « Espace Nord Yonne », situé sous influence francilienne. A ce titre, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ d'organiser le développement résidentiel en lien avec les équilibres environnementaux ; ⇒ de maîtriser ce développement afin d'éviter que le desserrement de l'agglomération francilienne n'impacte trop fortement le marché immobilier local ; ⇒ de définir des stratégies communes pour notamment cibler l'accueil de jeunes, de créateurs d'entreprises et de repreneurs, ainsi que de cadres. |
| <p>c. Privilégier un modèle d'organisation territoriale limitant les fragilités</p> | <p>Cet objectif vise à densifier l'espace autour des pôles, afin de maîtriser l'étalement urbain. Ce développement spatial permettra de contribuer aux objectifs du SRCAE et du SRCE. Saint-Georges s'inscrit dans un territoire qui doit renforcer l'attractivité d'Auxerre.</p> <p>Cet objectif concourt également à faciliter des mobilités plus respectueuses de l'environnement tout en agissant pour réduire les distances de déplacements :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ établir une complémentarité et une articulation des différents services de mobilité et mode de transport ; ⇒ proposer des services qui permettront un rabattement vers des points d'inter modalité ; ⇒ mettre en place des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture ; ⇒ valoriser les modes actifs par des cheminements ; ⇒ assurer l'accessibilité à tous par la prise en compte des freins physiques, cognitifs et financiers à la mobilité ; ⇒ privilégier la mixité des fonctions ; ⇒ promouvoir une organisation spatiale plus resserrée ; ⇒ affirmer une conception de l'urbanisme donnant une place centrale aux modes de déplacement doux, transports collectifs, véhicules partagés ou électriques. <p>Cet objectif doit également veiller :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ à promouvoir des parcours résidentiels ascendants et faire face aux besoins des plus modestes/aisés. |

Orientation 2 : vivre, habiter et travailler en Bourgogne

| | |
|---|---|
| a. Formaliser une politique régionale d'accueil s'appuyant sur la diversité des territoires | <p>L'élaboration d'une politique locale d'accueil doit s'appuyer sur la construction d'une offre qualifiée d'accueil, permettant au nouvel habitant de travailler, mais aussi d'habiter sur le territoire. Le territoire doit identifier les gisements d'activités qu'il souhaite valoriser et identifier les cibles de populations qu'il souhaite attirer.</p> <p>Les stratégies locales doivent s'appuyer sur leurs spécificités, l'espace Nord Yonne, facilement accessible depuis l'Ile-de-France, présente une qualité de vie et des paysages préservés.</p> |
| b. Des territoires au service de la création de richesses | <p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la promotion de la diversité et de la spécialisation du tissu économique ; ⇒ la valorisation des ressources du territoire ; ⇒ l'émergence de filières économiques plus intégrées. |
| c. Une approche globale de l'attractivité | <p>Cet objectif vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ renforcer l'attractivité résidentielle et économique des territoires ; ⇒ fournir un environnement favorable à l'activité économique ; ⇒ un développement à concilier avec le maintien des équilibres environnementaux. |

⇒ Le schéma régional de cohérence écologique

Ce document-cadre prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques mentionnées à l'article L. 371-2 du Code de l'environnement ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Ce document devrait faire l'objet d'une approbation par le Conseil régional et par l'Etat à la fin de l'année 2014.

La trame verte et bleue est principalement constituée de trois éléments, qui, associés, forment les continuités écologiques :

- ⇒ les réservoirs de biodiversité ;
- ⇒ les corridors écologiques ;
- ⇒ les cours d'eau et canaux constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

En complément sont identifiés les éléments fragmentant, c'est-à-dire les obstacles et points de fragilités des continuités écologiques.

Les réservoirs de biodiversité sont les espaces clairement identifiés comme abritant une grande biodiversité. Les sous-trames se rapportent à des grands types d'habitat et à leur répartition sur le territoire. La fonctionnalité des réservoirs et des sous-trames est déterminée par la présence d'espèces animales dites « de cohérence », définies par le Muséum National d'Histoire Naturelle (MNHN) car les connaissances scientifiques disponibles permettent d'affirmer que le maintien de continuités écologiques est une condition nécessaire à l'état de santé de leurs populations.

La liste des espèces de cohérence doit permettre d'assurer la cohérence interrégionale des schémas de continuité écologique au niveau national.

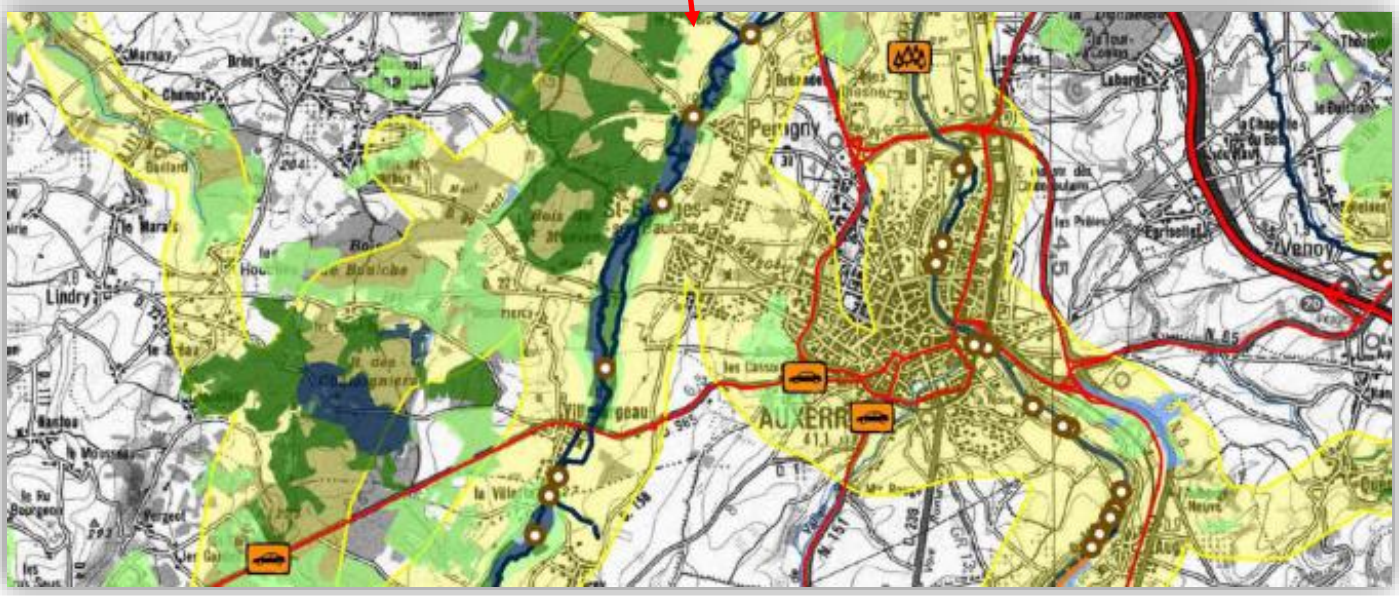
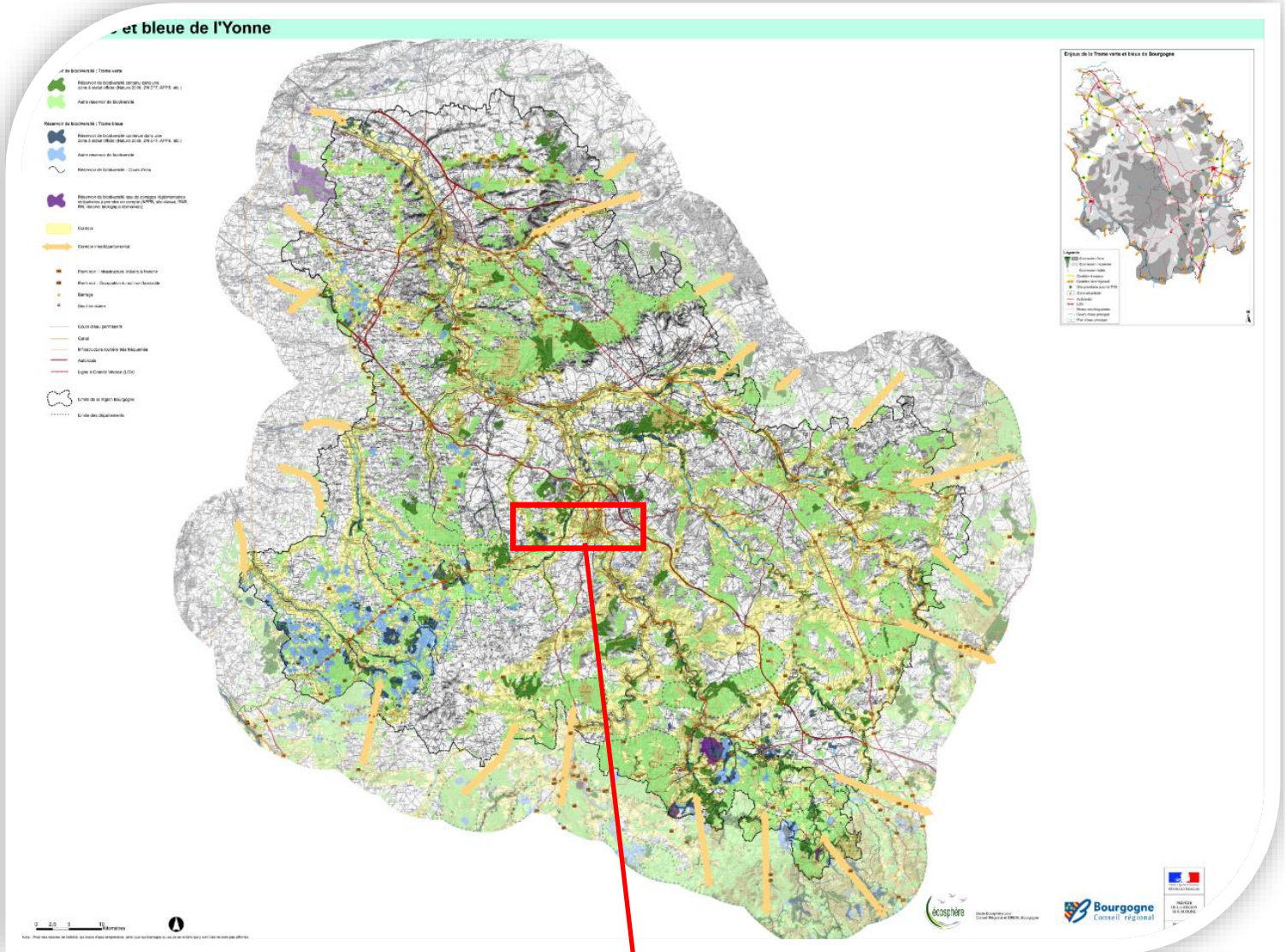
En plus de l'identification des éléments de la TVB, le SRCE fixe un certain nombre d'objectifs à atteindre. Sur la commune ils consistent en :

Tableau 3 : identification et objectifs du SRCE, source SRCE

| <i>Corridors/réservoirs à préserver ou restaurer</i> | |
|---|---|
| A préserver | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réservoir de la sous-trame Bocage du Ru de Baulche. ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage du Ru de Baulche (ripisylve). ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre le bois de Saint-Marien et de la Folie. ⇒ Réservoir de la sous-trame Forêts du bois de Saint-Marien. ⇒ Réservoir de la sous-trame Forêts du bois de la Folie. ⇒ Réservoir de la sous-trame Plans d'eau et Zones humides du Ru de Baulche. ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Plans d'eau et Zones humides du Ru de Baulche. ⇒ Réservoir de la sous-trame Eau du Ru de Baulche et des milieux humides associés. |
| A restaurer | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre Auxerre et Saint-Georges. |
| <i>Éléments fragmentant</i> | |
| Obstacles et points de fragilité de la trame verte | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La RD89 entre le bois de Saint-Marien et de la Folie. |
| Obstacles et points de fragilité de la trame bleue | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La station d'épuration. |

Enfin, trois continums de la sous-trame Bocage, Forêts et Plan d'eau sont définis sur Saint-Georges-sur-Baulche. Par ailleurs, le territoire de la commune est concerné par un espace à prospecter de la sous-trame Pelouses.

Carte 4 : synthèse de la TVB de l'Yonne, source SRCE



⇒ Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie

Ce document représente un des éléments essentiels de la mise en œuvre d'une politique énergétique diversifiée, maîtrisée et décentralisée. Sa vocation est de fournir un cadre stratégique et prospectif aux horizons 2020 et 2050 pour l'action de chaque acteur, institution et citoyen. Il s'agit d'un document unique qui renforce la cohérence régionale des politiques publiques et intègre les problématiques de pollution atmosphérique, de qualité de l'air, de réduction des émissions de gaz à effet de serre, de développement des énergies renouvelables ainsi que les orientations en matière d'adaptation des territoires aux impacts du changement climatique.

Tableau 4 : orientations à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU, source SRCAE

| Approche et enjeux globaux | |
|--|---|
| Orientation n°1 : Favoriser la prise en compte des orientations du SRCAE dans les démarches et politiques régionales, territoriales et sectorielles | ⇒ Le PLU de la commune doit prendre en compte le SRCAE et les PCET. |
| Orientation n°5 : intégrer l'enjeu sanitaire lié à la qualité de l'air et en faire prendre conscience à tous les niveaux de décisions | ⇒ Pour les communes identifiées comme sensibles, la problématique air devra être prioritaire dans l'arbitrage des choix de planifications. Saint-Georges-sur-Baulche, bien que limitrophe à Auxerre, n'est pas identifiée comme zones sensibles en Bourgogne. |
| Aménagement | |
| Orientation n°9 : Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels | <p>Il est urgent d'opérer une rupture avec la pratique actuelle du laisser-faire constatée dans la majorité des territoires bourguignons pour agir en faveur de la densification des zones urbaines et de la croissance de population des pôles ruraux et des centres-bourgs, notamment par la réduction de la vacance et la résorption des dents creuses.</p> <p>⇒ Le PLU est indiscutablement un outil à mobiliser qui doit être conçu comme véritable outil de planification stratégique avec des préconisations rigoureusement appliquées.</p> |
| Orientation n°10 : Aller vers une couverture maximale de la région et des territoires par des documents de planification, les faire évoluer pour les rendre plus vertueux et cohérents. | <p>Le PLU de la commune a été identifié comme un outil pertinent de déclinaison des orientations du SRCAE en matière d'aménagement et de déplacement à l'échelle infrarégionale.</p> <p>Plusieurs objectifs sont ainsi fixés :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la prise en compte de la problématique des déplacements et du transport de marchandises dans le PLU ; ⇒ la compatibilité effective du PLU avec les PDU, obligatoire ; ⇒ l'intégration des critères et objectifs d'efficacité énergétique, de réduction des émissions de GES et de préservation de la qualité de l'air dans les SCoT et les PLH (le PLU de la commune doit être compatible avec les SCoT et PLH, il doit donc d'ores et déjà intégrer cet objectif afin d'éviter une procédure de mise en compatibilité) ; ⇒ la prise en compte des impacts du changement climatique dans le PLU ; ⇒ un contrôle renforcé de la compatibilité du PLU et de sa conformité vis-à-vis de la loi. |

| | |
|---|--|
| <p>Orientation n°12 : Développer de nouvelles formes urbaines intégrant l'évolution de l'habitat et de la mobilité tout en incitant au changement des mentalités</p> | <p>Il faut travailler sur deux aspects, la création d'espaces où il fait bon vivre et l'évolution des mentalités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ une conception de l'espace autour des modes alternatifs et des circulations douces ; ⇒ des espaces de stationnements limités ; ⇒ un accès facilité à des solutions de mobilité partagée ; ⇒ une qualité de l'air préservée ; ⇒ un lien préservé ou reconstruit avec la nature ; ⇒ un aménagement plus compact avec des formes d'habitat intermédiaire ou individuel groupé ou mitoyen ; ⇒ une place importante pour les énergies renouvelables ; ⇒ des espaces prévus pour la logistique urbaine ; ⇒ les quartiers de gare valorisés. |
| <p>Orientation n°13 : Prévenir les risques naturels liés au changement climatique ou accentués par celui-ci en s'appuyant sur les outils d'aménagement et de planification existants</p> | <p>Le PLU doit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ intégrer la prise en compte des questions qui relèvent du risque géologique, en développant les plans de prévention des risques particuliers qui identifieraient les risques de mouvements de terrain et intégreraient une étude des zones d'argiles ; ⇒ imposer une étude géotechnique à chaque projet de construction dans les zones à risque ; ⇒ définir les orientations à suivre afin de limiter l'apparition d'îlots de chaleurs urbains (travailler sur la porosité, la forme et la couleur des matériaux, favoriser les mouvements d'air en ville, augmenter la végétalisation de l'urbain, multiplier les points d'eau en ville, identifier les points frais pour y orienter les personnes sensibles en cas de canicule ; ⇒ systématiser la prise en compte de la rétention temporaire des eaux pluviales à la parcelle et la protection des zones humides ; ⇒ tendre vers une obligation de stockage pérenne des eaux pluviales pour réutilisation (arrosage, WC...), dans les zones chroniquement déficitaires entre ressource en eau et besoin (zones de répartition des eaux). |
| <p>Orientation n°32 : Préserver et développer le bocage et encourager l'agroforesterie en s'appuyant sur l'amélioration des connaissances</p> | <p>La préservation et le développement du bocage, qui participent de l'identité de certains territoires doivent constituer un objectif inscrit dans le PLU. En Bourgogne la « sous-trame » bocage est en effet une composante essentielle de l'approche Trame Verte et Bleue.</p> |
| <p>Orientation n°42 : Renforcer et compléter les politiques de déploiement des énergies renouvelables à l'échelle territoriale en veillant à la prise en compte de la qualité de l'air</p> | <p>Les documents de planification et d'urbanisme doivent servir de point d'ancrage aux objectifs définis et orienter en conséquence les projets d'aménagement. Il est primordial d'intégrer le développement des énergies renouvelables comme orientations au sein des SCoT.</p> |

Dans le cadre de l'orientation n°42, les objectifs décrits s'entendent de façon homogène sur tout le territoire régional. Ils ne présentent pas de déclinaison par zones infrarégionales, hormis pour l'éolien pour lequel une territorialisation est proposée dans le SRE.

Tableau 5 : les objectifs de l'orientation n°42, source SRCAE

| Bois-énergie | |
|--|---|
| Objectifs en 2020 pour l'individuel | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Diviser par 2 le nombre de foyers ouverts ; ⇒ Renouvellement de 50 % des systèmes divisés (poêles, inserts) ; ⇒ Augmentation de 40 % des systèmes divisés ; ⇒ Installations de 1000 chaudières individuelles/an ; ⇒ 35 % des maisons individuelles chauffées au bois ; ⇒ 10 % des maisons équipées d'un système solaire combiné (chauffage solaire) avec appoint bois. |
| Objectif en 2020 pour les réseaux de chaleur | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Augmentation de 40 % de la part bois dans les réseaux de chaleur existants ; ⇒ Nouveaux réseaux 100 % biomasse. |
| Eolien | |
| Objectifs en 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Installer environ 500 à 600 mâts pour l'éolien terrestre (1 500 MW) ; ⇒ Installer 500 mâts pour le micro-éolien (5 kw par appareil). |
| Solaire photovoltaïque | |
| Objectifs généraux | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une attention particulière doit être portée sur l'insertion des dispositifs dans les paysages, leur intégration architecturale, leur impact sur la biodiversité et leur niveau de performance. |
| Objectifs en 2020 pour l'individuel | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Equiper 20 % des logements neufs avec une surface moyenne de 20m² ; ⇒ Equiper 5 % des logements existants avec une surface moyenne de 20m². |
| Objectifs en 2020 pour le tertiaire, industrie et activité agricole | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 500 grands équipements (parking, hangars, bâtiments industriels, école...) d'une surface moyenne de 500 m² ; ⇒ 1 250 ha de surface au sol réalisés prioritairement sur des zones de friches. |
| Solaire thermique | |
| Objectifs en 2020 pour l'individuel | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Equiper 75 % des logements neufs d'un chauffe-eau solaire individuel ; ⇒ Equiper 10 % des maisons neuves avec un système solaire combiné ; ⇒ Equiper 20 % des logements existants d'un chauffe-eau solaire individuel ; ⇒ Equiper 10 % des maisons existantes avec un système solaire combiné ; ⇒ Equiper 6 % des logements collectifs avec un système solaire combiné. |
| Objectifs en 2020 pour le tertiaire, industrie et activité agricole | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Equiper 75 % des constructions neuves dans l'hôtellerie, les établissements de santé et foyers ; ⇒ Equiper 20 % des constructions existantes dans l'hôtellerie, les établissements de santé et foyers ; ⇒ Couvrir 20 % des consommations d'eau chaude dans les élevages. |

| Résidus de culture, paille et cultures énergétiques | |
|--|--|
| Objectifs en 2020 pour la valorisation des pailles | ⇒ Pas d'objectif, mais veiller à ne pas générer de conflit d'usage avec l'alimentation animale. |
| Objectifs en 2020 pour les sarments de vigne | ⇒ 2 MW supplémentaires de chaufferies à sarments de vignes (3 600 tonnes valorisées). |
| Objectifs en 2020 pour les cultures énergétiques | ⇒ 25 MW supplémentaires de chaufferies TTCR, miscanthus et switchgrass (3 500 ha de terre à faible rendement ou fragiles). |
| Géothermie | |
| Objectifs en 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Géothermie de surface : 10 000 logements équipés ; ⇒ Géothermie sur nappe : pas d'objectif ; ⇒ L'exploitation de la géothermie devra impérativement se faire en respectant les équilibres environnementaux et en particulier en veillant à la qualité des forages et au respect de la qualité des nappes mobilisées. |
| Déchets ménagers | |
| Objectifs en 2020 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Valoriser par méthanisation un tiers des tonnages de déchets ménagers enfouis actuellement ; ⇒ Récupérer et valoriser un tiers du biogaz des centres d'enfouissement. |

⇒ **Le plan climat énergie territorial de la CA**

La Communauté d'Agglomération de l'auxerrois est engagée dans un plan climat-énergie territorial dans le cadre du Programme Climat Energie Bourgogne en partenariat avec le Conseil régional et l'ADEME Bourgogne.

Il s'agit d'un projet territorial de développement durable dont les finalités sont :

- ⇒ la lutte contre le changement climatique par la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- ⇒ la réduction de la vulnérabilité du territoire face à la raréfaction des énergies fossiles et à la hausse du prix des énergies ;
- ⇒ l'adaptation du territoire face à l'évolution inévitable du climat.

Le PCET constitue un cadre d'engagement visant à mettre en œuvre des actions concrètes sur le territoire, pour atteindre globalement les 3 objectifs suivants à échéance 2020 :

- ⇒ diminution de 20 % des consommations d'énergie ;
- ⇒ diminution de 20 % des émissions de gaz à effet de serre ;
- ⇒ augmentation de 23 % de la part des énergies renouvelables.

Tableau 6 : actions du PCET à prendre en compte dans le cadre de l'élaboration du PLU, source PCET

| <i>Axe transports</i> | |
|---|--|
| Mise en œuvre d'une politique cyclable sur le territoire de la CA | ⇒ Prendre en compte la mise en œuvre du schéma directeur cyclable. |
| <i>Axe habitat</i> | |
| Agir sur la densité de programmes neufs | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Préserver le potentiel foncier à vocation d'habitat en maîtrisant l'étalement urbain ; ⇒ Poursuivre l'objectif d'une densité brute moyenne de 15 à 25 logements par hectare modulée en fonction des secteurs définis dans le PLH. (Saint-Georges est en secteur 1 ce qui correspond à une densité brute moyenne de 25 logements par hectare). |

⇒ Le plan départemental de l'habitat

Le PDH de l'Yonne vise à l'élaboration d'une stratégie globale et partagée en matière d'habitat afin d'assurer notamment la cohérence des politiques de l'habitat menées sur l'ensemble du territoire.

La commune de Saint-Georges-sur-Baulche est localisée dans l'unité territoriale de solidarité (UTS) de l'Auxerrois et classée dans le groupe 5 (périurbain résidentiel intermédiaire attractif), il s'agit des communes qui offrent quelques emplois et accueillent des ménages familiaux parmi les plus aisés dans la périphérie des agglomérations d'Auxerre et de Sens.

Carte 5 : UTS et groupe 5, source PDH

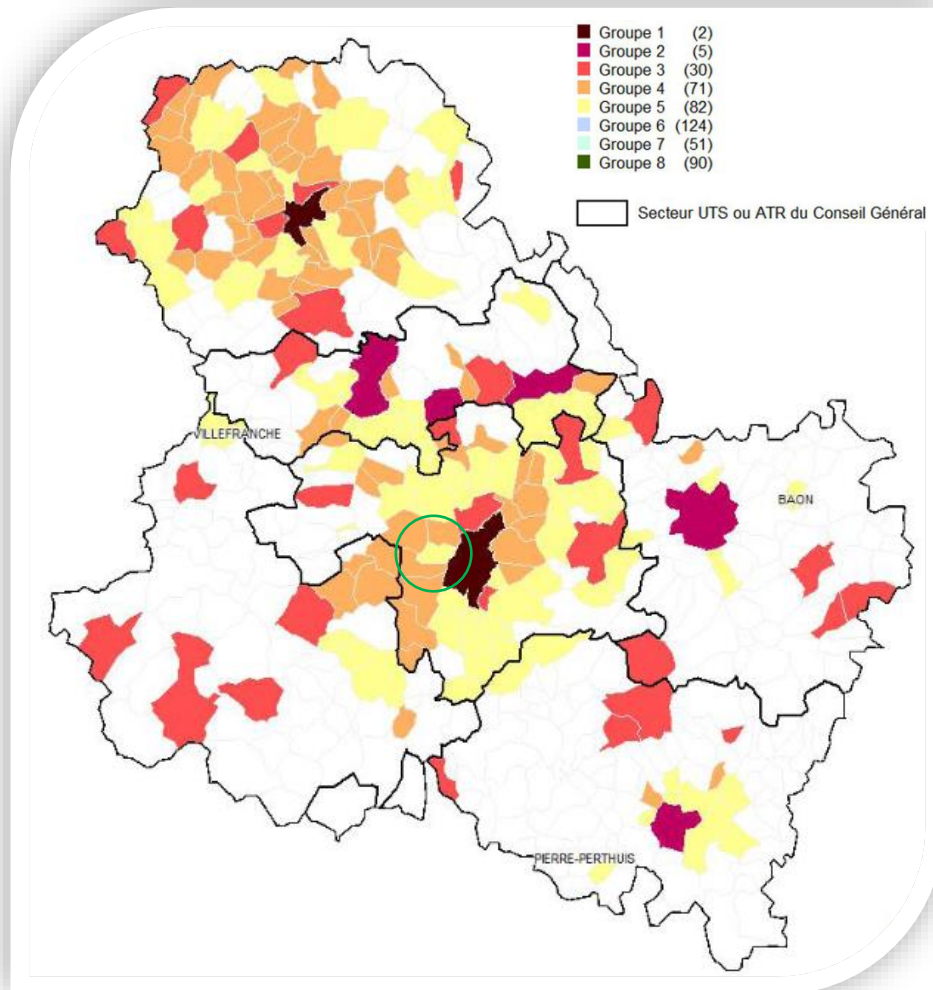


Tableau 7 : les objectifs du PDH, source PDH

| Les objectifs de construction neuve | |
|-------------------------------------|--|
| Pour le groupe 5 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Limiter l'étalement urbain. ⇒ L'objectif annuel de construction neuve pour les 82 communes du groupe 5 ressort à 224 unités (prorata du poids démographique des communes). |
| Pour l'UTS de l'Auxerrois | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'objectif annuel de construction neuve est fixé à 410 unités (dont 360 pour la CA), soit 4,25 constructions par an pour 1 000 habitants (5,81 pour la CA, sur la commune cela correspond à une production de 19,7 logs/an). |

Les objectifs de production de logements locatifs sociaux

| | |
|---------------------------|---|
| Pour le groupe 5 | ⇒ Augmenter le taux de locatif social où la croissance démographique est soutenue et le parc locatif social très peu développé. |
| Pour l'UTS de l'Auxerrois | ⇒ L'objectif annuel de production de logements locatifs sociaux est fixé à 65 unités. |

Par ailleurs, il est important de rappeler que les hypothèses retenues pour établir le scénario du PDH sont les suivantes :

- ⇒ Taux d'accroissement annuel sur le département : 0,22 %
- ⇒ Desserrement annuel sur le département : -0,6 %
- ⇒ Variation annuelle du taux de vacance sur le département : -0,45 %
- ⇒ Variation annuelle du taux de résidences secondaires sur le département : -1,1 %

Le besoin en logement ressort ainsi à 1 200 logements par an sur la période 2008-2019, soit un indice de construction moyen de 3,46 logements par an pour 1 000 habitants.

⇒ Le programme local de l'habitat de la CA

Les enjeux de la démarche d'élaboration du PLH pour la CA consistent à :

- dégager une politique locale de l'habitat avec l'ensemble des acteurs du logement et formuler une stratégie d'intervention partenariale ;
- définir des objectifs concrets en matière de création et de requalification de logements ;
- articuler la politique communautaire en matière d'habitat ;
- affirmer l'action publique.

Tableau 8 : les actions du PLH à prendre en compte pour l'élaboration du PLU, source PLH

| Action n°1 : Produire 2 436 logements à échéance du PLH | |
|--|--|
| Axe n°2 : Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Saint-Georges-sur-Baulche fait partie des communes du secteur 1 et s'engage à produire 5 à 10 % de l'offre de logements en renouvellement urbain ou en tissus déjà urbanisés (mobilisation des dents creuses). ⇒ L'objectif de production de logements assigné à la commune est de 120 logements sur la période 2011/2016, soit 20 logements par an, dont 10 logements à produire dans l'existant via la remise sur le marché de logements vacants, dont 20 % de locatif social (24 logements) et 10 % d'accession aidée (12 logements). ⇒ Deux secteurs sont identifiés pour recevoir cette production, le secteur de la Vierge de Celle situé entre Auxerre et Saint-Georges et la zone agricole située entre Saint-Georges et Bon pain. |
| Action n°2 : Encadrer la production de petits et moyens logements | |
| Axe n°1 : Favoriser la production de petits et moyens logements | <p>Orienter la production neuve en définissant des préconisations en matière de taille de logements et proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins des ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Pour le locatif social : T1/T2 25 à 35 %, T3 40 à 50 %, T4 et + 15 à 25 % ⇒ Pour le locatif privé : T1/T2 40 à 50 %, T3 30 à 40 %, T4 et + 10 à 20 %. ⇒ Pour l'accession : T1/T2 10 à 20 %, T3/T4 50 à 60 %, T5 et + 20 à 30 %. |

| | |
|--|--|
| Axe n°2 : Favoriser la mixité des opérations atteignant une taille critique | ⇒ Segmentation pour les opérations comprenant au moins 30 logements : logement privé 60 à 70 %, logement social 30 à 40 %. |
| Axe n°3 : Agir sur la densité des programmes neufs | ⇒ Préserver le potentiel foncier à vocation d'habitat en maîtrisant l'étalement urbain ; ⇒ Poursuivre l'objectif d'une densité brute moyenne de 15 à 25 logements par hectare modulée en fonction des secteurs définis dans le PLH. (Saint-Georges est en secteur 1 ce qui correspond à une densité brute moyenne de 25 logements par hectare). ⇒ En cœur de commune et/ou à proximité des transports en commun, des services, des commerces et des équipements, favoriser des formes urbaines relativement denses (habitat individuel groupé, petits collectifs, collectifs urbains). ⇒ En continuité urbaine, encourager une consommation foncière raisonnée en ayant notamment recours au développement de programmes individuels groupés. |
| Action n°5 : Favoriser la production de logements performants sur le plan énergétique et lutter contre la précarité énergétique | |
| Axe n°1 : Faire des documents locaux d'urbanisme des outils pour permettre la production de logements respectueux de l'environnement | ⇒ Afficher dans le PADD les orientations urbaines et environnementales permettant de favoriser le développement de constructions de qualité et économes en ressources. ⇒ Rédiger un règlement d'urbanisme qui incite le recours aux énergies renouvelables. ⇒ Adjoindre au PLU un cahier de recommandations environnementales destiné à encadrer les opérations de construction et de réhabilitation. |
| Action n°6 : Adapter les outils de planification spatiale | |
| Axe n°1 : Mettre en compatibilité les POS/PLU avec le PLH | ⇒ Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH afin d'en permettre la mise en œuvre opérationnelle. Ses orientations stratégiques peuvent être reprises dans le PADD. Bien que ce document ne soit pas opposable aux permis de construire, les OAP et le règlement le sont et doivent traduire la politique énoncée dans les PADD. |
| Action n°7 : Mobiliser les outils d'intervention foncière | |
| Axe n°1 : Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le PLH | Les outils mobilisables à travers les POS/PLU : ⇒ Le droit de préemption urbain ; ⇒ Les emplacements réservés. |
| Action n°11 : Assurer l'accessibilité du parc de logements et l'adapter au vieillissement de la population | |
| Axe n°2 : Suivre et renforcer l'offre adaptée au vieillissement et aux handicaps | ⇒ Recourir, en cas de besoin, à des dérogations aux règles d'urbanisme pour faciliter l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (ex : règles de hauteur, implantation des constructions par rapport aux voies publiques...). |
| Axe n°3 : Renforcer l'offre en structure spécialisée | ⇒ Créer des places d'hébergement pour personnes âgées. ⇒ Encourager l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite. |
| Action n°13 : Répondre aux besoins en logements des étudiants et jeunes en insertion professionnelle | |
| Axe n°1 : Renforcer l'offre en structures spécialisées | ⇒ Promouvoir une politique d'accueil des apprentis et des étudiants. |

⇒ Le plan de déplacement urbain de la CA

La loi sur l'Air et l'utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) du 30 décembre 1996 a rendu obligatoire les PDU pour les périmètres de transports urbains (PTU) compris dans une agglomération de plus de 100 000 habitants, ou recoupant celle-ci.

Le PDU de la CA a été élaboré dans le cadre d'une démarche volontaire. Il définit un plan d'actions hiérarchisées à échéance de 10 ans en vue d'améliorer les déplacements quotidiens des habitants.

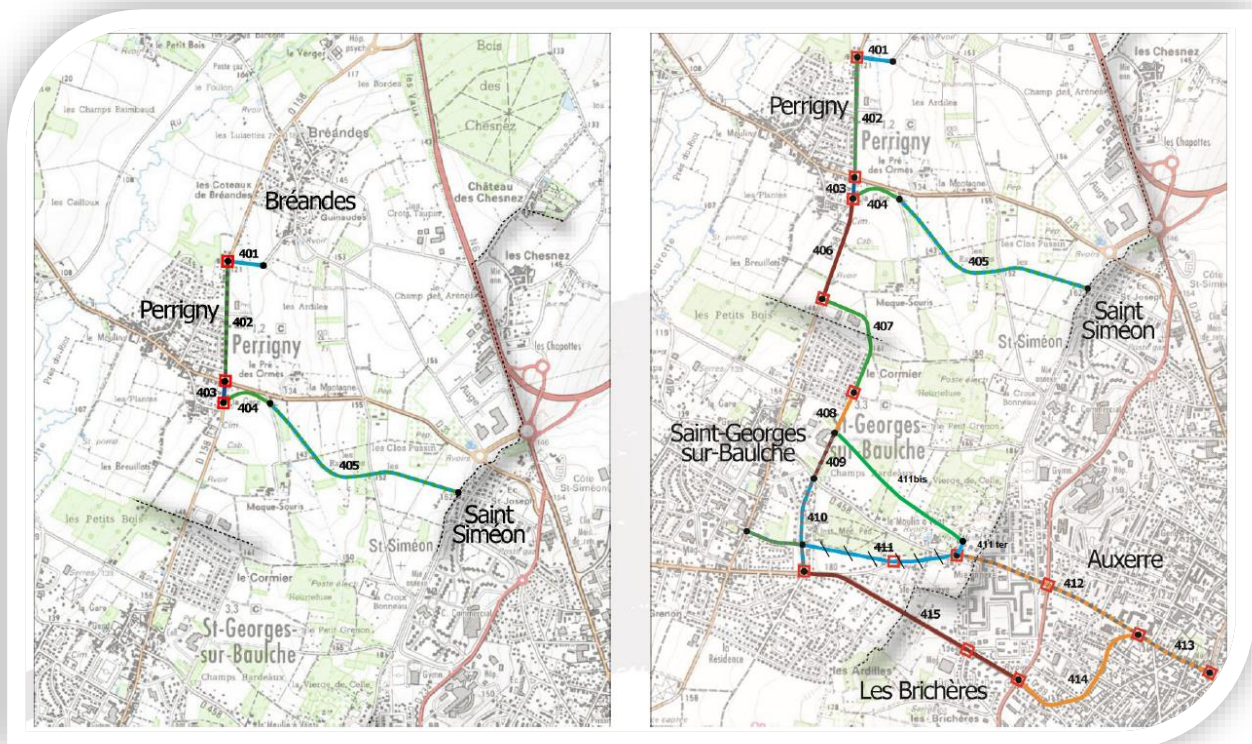
Les différentes orientations et actions du PDU n'impactent pas l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche.

⇒ Le schéma directeur cyclable de la CA

Le SDC de la CA a été élaboré en s'appuyant sur les documents déjà existants tels que la démarche de PDU, mais également le PCET ou le Schéma Cyclable d'Auxerre. Basé sur trois piliers (infrastructure, service, communication), il vise à répondre aux différents besoins des cyclistes (utilitaires, loisirs, sportifs, touristiques).

La commune de Saint-Georges est concernée par un itinéraire utilitaire, la liaison n°4 Perrigny/Saint-Georges/Auxerre.

Carte 6 : Liaison n°4 Perrigny/Saint-Georges/Auxerre, source SDC



2. Démographie et habitat

2.1. Une population en croissance modérée sur la période récente

Au 1^{er} janvier 2011 (dernière année connue), la population communale s'élevait à 3 392 habitants. Depuis 1968, deux périodes d'évolution sont observées, la première allant de 1968 à 1982, la seconde de 1982 à aujourd'hui.

Sur la période 1968/1982, la population s'est accrue de plus de 148 %, passant de 1 364 à 3 385 habitants. Le taux d'accroissement annuel ressort ainsi à 6,71 % sur cette période.

La seconde période, de 1982 à aujourd'hui, fait état d'une relative stabilisation avec un gain modéré de 7 habitants en 30 ans, soit 0,2 % d'évolution. Le taux d'accroissement annuel s'établit à 0,01 % sur cette période. Plus en détail, la période intercensitaire 1982/1990 fait état d'une chute de population importante de près de 6 %. Ce n'est qu'à partir des années 2000 que l'on observe un net regain d'habitants. Depuis 1999, le taux d'accroissement annuel de la population atteint 0,64 %.

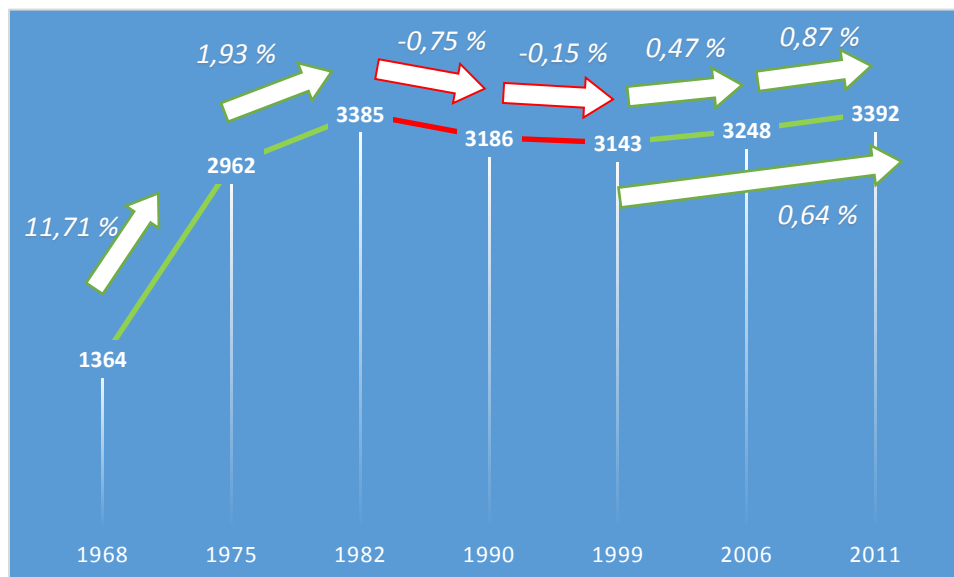
Tableau 9 : évolutions de population, source INSEE RP 1968-2011

| | Croissance moy. 1999-2011 | Pop. 2011 | Pop. 1999 | Pop. 1990 | Pop. 1982 | Pop. 1975 | Pop. 1968 |
|---------------|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Commune | 0,64 % /an | 3 392 | 3 143 | 3 186 | 3 385 | 2 962 | 1 364 |
| CA* | -0,07 % /an | 63 877 | 64 396 | 64 613 | 62 842 | 57 064 | 49 946 |
| Yonne | 0,23 % /an | 342 463 | 333 316 | 323 096 | 311 019 | 299 851 | 283 376 |
| France | 0,64 % /an | 64 933 400 | 60 151 239 | 58 040 659 | 55 569 542 | 53 764 064 | 50 798 112 |

*les données sont établies à périmètre géographique identique en vigueur au 01/01/2013.

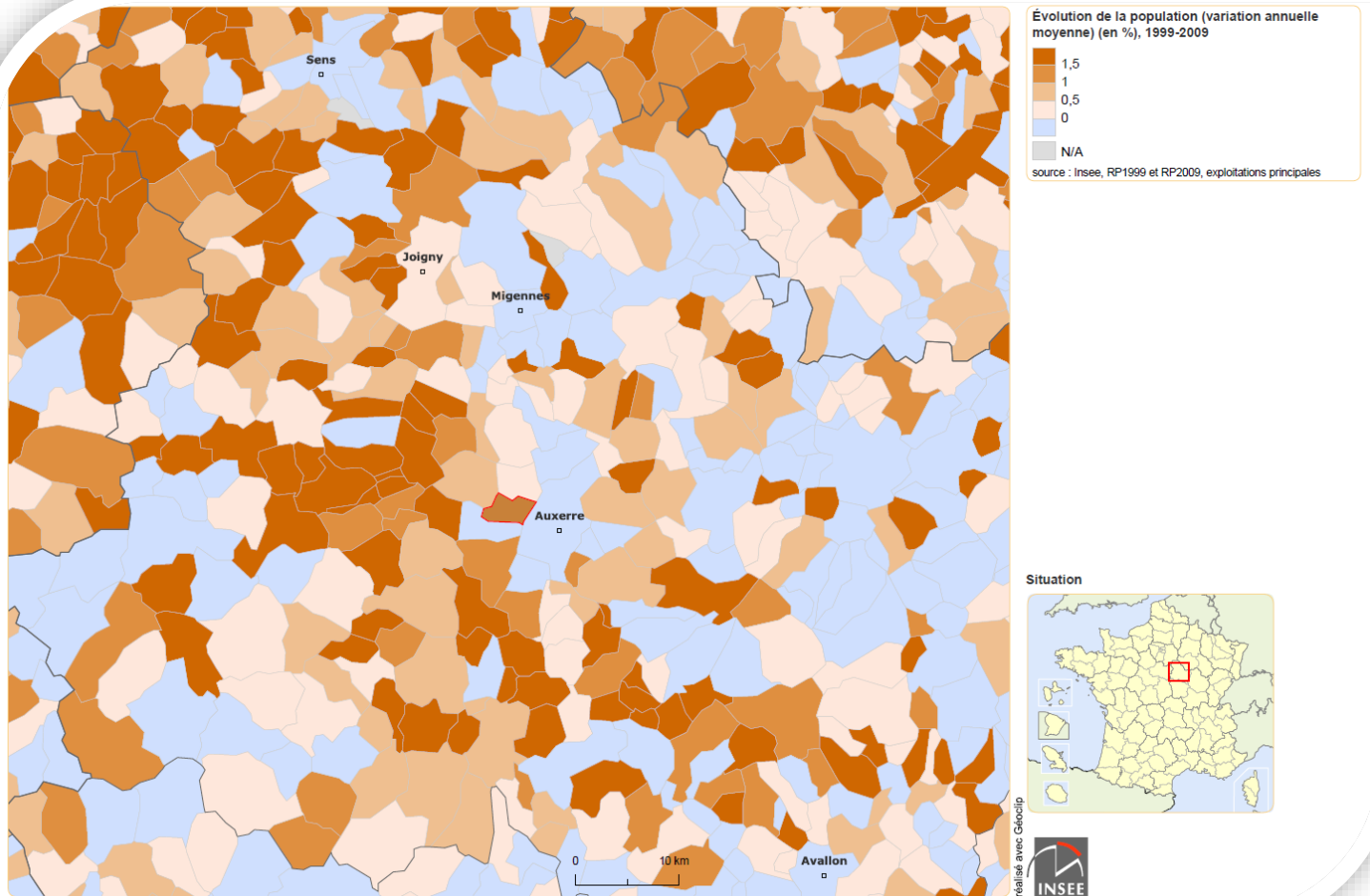
Par rapport à l'échelle nationale, le taux d'accroissement annuel de la population de Saint-Georges-sur-Baulche, sur la période 1999/2011, est similaire. Il est par contre près de trois fois plus élevé que celui du département de l'Yonne et sans commune mesure avec celui de la CA de l'auxerrois, négatif depuis 1990.

Graphique 1 : évolutions annuelles moyennes de la population communale, source INSEE



2.2. Un phénomène de périurbanisation encore très marqué

Carte 7 : taux annuel d'évolution de la population de la région auxerroise sur la période 1999/2009, source INSEE



Les évolutions de population des communes de la région d'Auxerre apparaissent très élevées sur la période 1999/2009, notamment sur la partie Ouest, avec parfois plus de 2 % de croissance par an (Lindry 3 %, Bleigny-le-Carreau 2,6 %, Chevannes 1,5 %...).

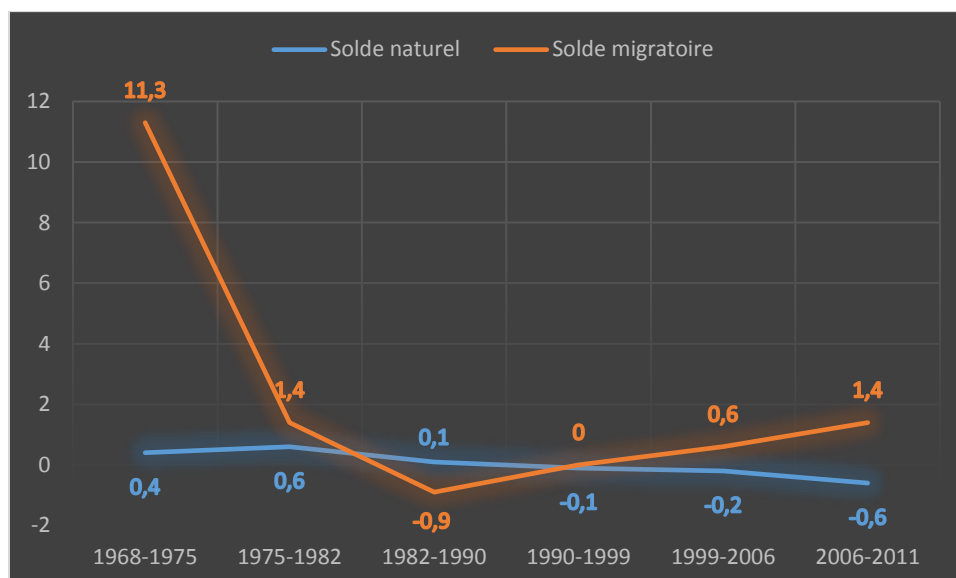
A contrario, les évolutions observées sur Auxerre et ses communes de la première couronne, excepté Saint-Georges-sur-Baulche, sont négatives (Auxerre -0,3 %, Monéteau -1,3 %, Vallan -0,1 %, Villefargeau -0,2 %...).

2.3. Un solde apparent des entrées sorties moteur des évolutions démographiques

La très forte périurbanisation des années 68/82 s'est traduite sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche par un solde apparent des entrées sorties très élevé. Le déclin démographique observé sur la période 82/99 se matérialise par un solde apparent des entrées sorties négatif. Depuis 1999, le phénomène de périurbanisation tend à accélérer, comme l'atteste le solde apparent des entrées sorties.

Le solde naturel est quant à lui en constante diminution depuis 1975.

Graphique 2 : évolutions annuelles moyennes des soldes naturels et migratoires de Saint-Georges-sur-Baulche, source INSEE



2.4. Une tendance générale au vieillissement de la population

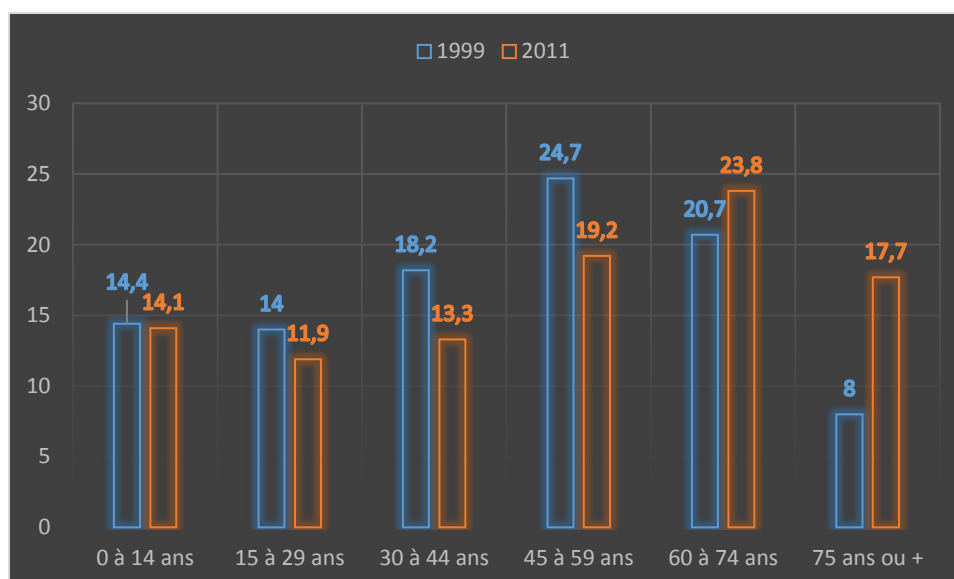
Les dynamiques observées précédemment témoignent d'une structure de la population par tranche d'âge caractéristique. Dans le détail, les jeunes de moins de 30 ans sont plutôt mal représentés et leur proportion parmi la population totale a diminué entre 1999 et 2011 passant de 26,6 % en 1999 à 26 % en 2011. Cette baisse s'est reportée mécaniquement sur toutes les tranches d'âges suivantes et plus particulièrement sur les plus de 60 ans, désormais représentés de façon très importante (41,5 % contre seulement 32,2 % en 1999 et 21,2 % en 1990).

Le phénomène de vieillissement de la population n'est pas uniquement observable à l'échelle communale, que ce soit pour le canton, le département ou au niveau national, les personnes âgées sont de plus en plus nombreuses, alors que la part des moins de 30 ans est en baisse. Néanmoins, le vieillissement est beaucoup plus prononcé sur la commune.

Tableau 10 : le vieillissement de la population, source INSEE

| Echelle | Part des 60 ans et + en 1999 | Part des 60 ans et + en 2011 | Évolution |
|------------------------|------------------------------|------------------------------|--------------|
| Commune | 32,2 % | 41,5 % | + 9,3 |
| Canton | 28,7 % | 37,6 % | + 8,9 |
| Yonne | 25,3 % | 27,5 % | + 2,2 |
| France métropo. | 21,3 % | 23,5 % | + 2,2 |

Graphique 3 : structure de la population par âge, source INSEE



2.5. Une population en légère augmentation, un nombre de ménages en forte hausse

Si l'évolution de population reste modérée depuis 1999 (7,9 %), ce n'est pas le cas du nombre de ménages en forte croissance, évoluant de 1 387 en 1999 à 1 671 unités en 2011 (20,4 %), soit une évolution plus de 2,5 fois plus rapide que celle de la population.

Sur la même période, le nombre de ménages de la CA de l'auxerrois n'a progressé que de 8,4 %, plus de 10 % à l'échelle de l'Yonne et plus de 14 % au niveau national.

Dans les faits, le nombre de ménages composés d'une seule personne s'est fortement accru entre 1999 et 2011, + 40 % (l'évolution départementale se situe à 25,1 %). La part des ménages d'une personne de Saint-Georges-sur-Baulche reste cependant en deçà des niveaux de la CA ou du département. A contrario, les grands ménages ont tendance à être moins représentés.

Tableau 11 : évolution des ménages, source INSEE

| | Nombre de ménages en 1999 | | Nombre de ménages 2011 | |
|----------------|---------------------------|--------------------|------------------------|--------------------|
| | Total | d'1 personne | Total | d'1 personne |
| Commune | 1 387 | 340 (24,5 %) | 1 554 | 476 (30,6 %) |
| CA | 26 781 | ND | 29 005 | 10 925 (37,7 %) |
| Yonne | 135 360 | 40 228 (29,7 %) | 149 468 | 50 330 (33,7 %) |
| France | 24 344 952 | 7 494 646 (30,8 %) | 27 347 574 | 9 370 000 (34,3 %) |

L'évolution des ménages 2,5 fois plus rapide que celle de la population se traduit par une taille moyenne des ménages en diminution, qui plus est légèrement inférieure à la référence nationale (2,1 personnes par ménages en 2011 pour la commune contre 2,3 pour la France et 2,2 pour le département).

Là aussi, la diminution de la taille moyenne des ménages est à mettre en synergie avec le vieillissement de la population. On retrouve ainsi de plus en plus de personnes âgées vivant seules, ce qui peut générer des cas d'isolement, sans compter toutes les problématiques sous-jacentes liées à l'habitat que cela induit.

A noter, le desserrement annuel des ménages de la commune, sur la période 1999/2011 apparaît relativement élevé à - 0,65 %.

2.6. Un phénomène de gentrification bien présent

Tableau 12 : catégorie socioprofessionnelle des ménages de la commune, source INSEE

| | 2006 | 2011 |
|----------------------------|--------|--------|
| Cadres | 9,8 % | 14,4 % |
| Professions intermédiaires | 13,7 % | 14,9 % |
| Artisans, commerçants | 4,5 % | 3,9 % |
| Agriculteur exploitant | 0,3 % | 0,3 % |
| Employés | 12,3 % | 7,1 % |
| Ouvriers | 7,8 % | 6,3 % |
| Retraités | 48,5 % | 51,3 % |
| Autres sans activité | 3,1 % | 1,8 % |

Le phénomène de gentrification de la population communale est nettement visible. Ainsi, les employés, ouvriers et autres sans activités sont en net recul, ils sont passés d'une représentativité de 23,2 % en 2006 à 15,2 % en 2011 au profit des cadres, professions intermédiaires et retraités (72 % en 2006 contre 80,6 % en 2011). A l'échelle de la CA, les employés, ouvriers et autres sans activités représentent 35,1 % du nombre de ménages.

Cela se traduit par un revenu médian par UC en forte hausse sur la commune, bien supérieur au niveau de la CA, du département ou de la région. Le taux de chômage est faible à environ 5,6 %.

Tableau 13 : revenu médian par UC, source INSEE

| | Croissance moy. 2006-2010 | 2010 | 2009 | 2008 | 2007 | 2006 |
|----------------|------------------------------|----------|----------|----------|----------|----------|
| Commune | + 9 % | 24 361 € | 24 124 € | 23 627 € | 22 662 € | 22 349 € |
| CA | ND | 18 939 € | 18 711 € | ND | ND | ND |
| Yonne | +10,2 % | 17 967 € | 17 681 € | 17 519 € | 16 894 € | 16 299 € |
| Région | +10,6 % | 18 222 € | 17 859 € | 17 650 € | 17 035 € | 16 479 € |

Le revenu net moyen imposable de l'ensemble des foyers fiscaux de la commune en 2009 était de 31 930 € contre seulement 21 080 € pour le département.

Tableau 14 : lieu de travail des actifs de Saint-Georges-sur-Baulche ayant un emploi, source INSEE

| Lieu de travail | 2011 (%) | 2006 (%) |
|--|----------|----------|
| Travaillent à Saint-Georges-sur-Baulche | 198 | 230 |
| Travaillent dans une autre commune de l'Yonne | 951 | 864 |
| Travaillent dans un autre département de Bourgogne | 10 | 9 |
| Travaillent dans une autre région de France | 40 | 36 |
| Travaillent hors de France | 3 | 0 |

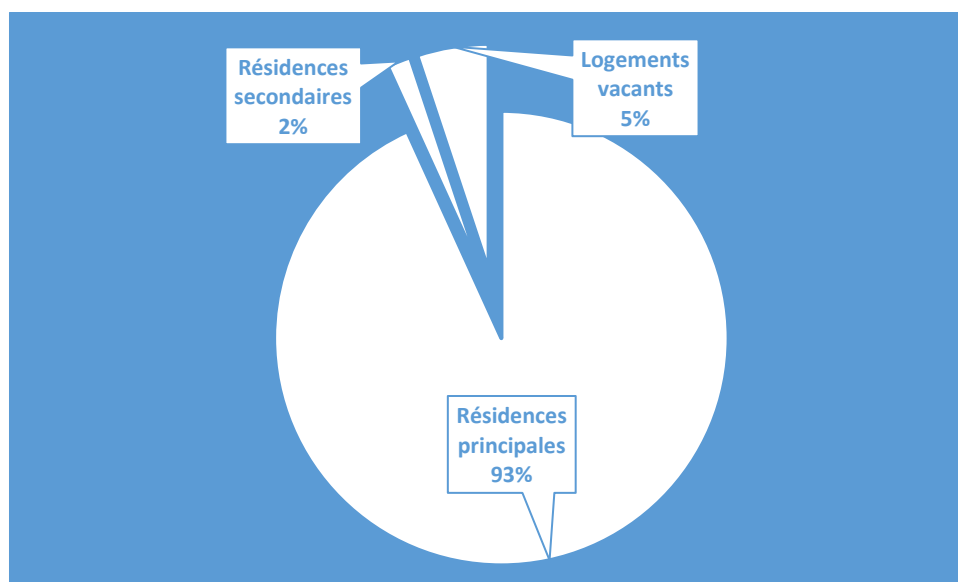
Sans surprise, les actifs de la commune travaillent majoritairement dans une autre commune de l'Yonne, très probablement à Auxerre. A noter, de plus en plus d'actifs de la commune travaillent dans une autre région.

2.7. Un marché immobilier relativement tendu...

Sur les 1 671 logements recensés sur la commune en 2011, 1 558 sont des résidences principales, soit plus de 93,2 %. Ce taux est très largement supérieur à celui de la CA (88,3 %), du département (78,4 %) ou de la France (83,3 %).

De fait, les logements qui ne sont pas occupés à l'année sont assez peu nombreux, 113 au total dont 28 résidences secondaires et logements occasionnels et 85 logements vacants. Le taux de résidences secondaires ressort ainsi à 1,7 %, ce qui est particulièrement faible (2,7 % pour la CA, 11,8 % pour le département et 9,4 % pour la France). Le taux de logements vacants est quant à lui de 5,1 %, inférieur à celui de la CA (9 %), du département (9,7 %) ou de la France (7,3 %). Ce niveau de résidences secondaires et de logements vacants est synonyme d'un marché relativement tendu.

Graphique 4 : le parc de logements de la commune en 2011, source INSEE



2.8. ...qui tend à se détendre

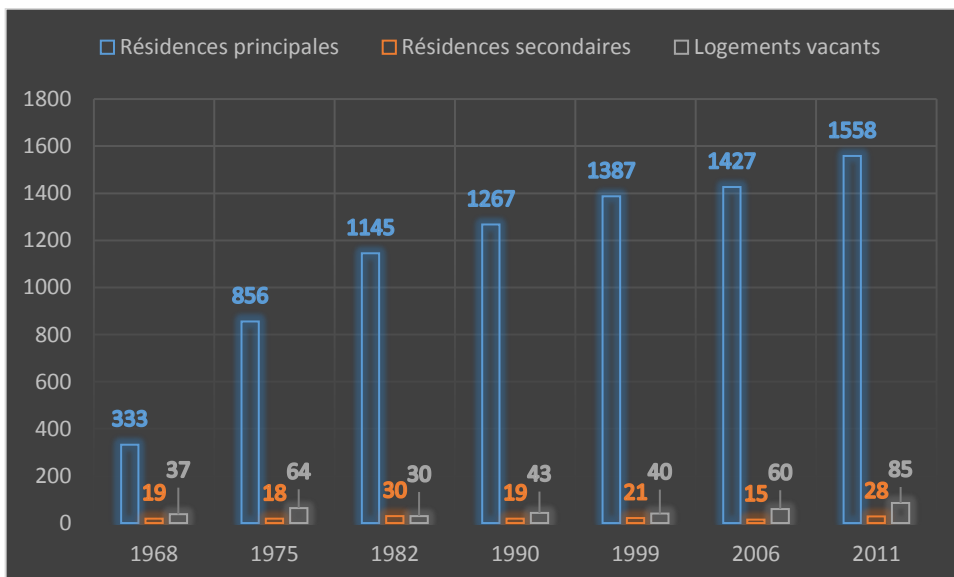
En matière d'évolution, on constate que le parc de logements s'est accru progressivement, passant de 389 logements en 1968 à 1671 en 2011. Cette évolution a principalement profité aux résidences principales qui ont capté à elles seules plus de 95,5 % du nombre de logements supplémentaires, contre 0,7 % pour les résidences secondaires et 3,8 % pour les logements vacants.

Depuis 1999, date à laquelle l'évolution de la démographie communale est repartie à la hausse, la production de logements se situe à un niveau de 223 unités, soit 20,3 logements/an répartis à 76,7 % pour les résidences principales, 3,1 % pour les résidences secondaires et 20,2 % pour les logements vacants.

Les augmentations récentes des taux de résidences secondaires et de logements vacants ont permis au marché immobilier de se détendre légèrement, notamment par rapport à la période 1990/1999 ou le taux de vacance était nettement inférieur à 3 % (2,76 % en 1999).

Depuis 1999, la détente du marché immobilier de Saint-Georges-sur-Baulche, commune de première couronne de l'agglomération d'Auxerre, est à mettre en perspective avec l'accélération du phénomène de périurbanisation sur les communes de deuxième et troisième couronne. Ces deux tendances laissent suggérer que la demande en logement tend à s'éloigner encore davantage de la commune centre Auxerre. Les prix de l'immobilier sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche ne sont certainement pas étrangers à ce phénomène, matérialisé par la gentrification de la population communale et par un revenu par UC très élevé par rapport au reste de la CA et du département.

Graphique 5 : évolutions du parc de logements, source INSEE



Afin d'enrayer le phénomène de périurbanisation de l'agglomération, mais également celui de la gentrification des ménages de la commune, il apparaît impératif d'accélérer rapidement la production de logements neufs sur la commune centre et les communes de la première couronne, et de mettre en place une politique du logement sur un périmètre beaucoup plus large qu'actuellement sans quoi, l'évolution de population risquerait très probablement de diminuer encore davantage sur la CA et s'essouffler sur Saint-Georges-sur-Baulche.

2.9. Une surreprésentation des logements individuels

Tableau 15 : les catégories de logements, source INSEE

| Catégorie | 2011 (%) | 2006 (%) | Évolution part de marché |
|---------------------|--------------|----------------|--------------------------|
| Maisons | 1 370 (82 %) | 1 251 (83,3 %) | -1,3 |
| Appartements | 299 (18 %) | 247 (16,7 %) | +1,3 |

Le nombre de logements individuels apparaît bien supérieur à celui des logements collectifs sur la commune. Au niveau départemental, le ratio atteint tout juste 78/22.

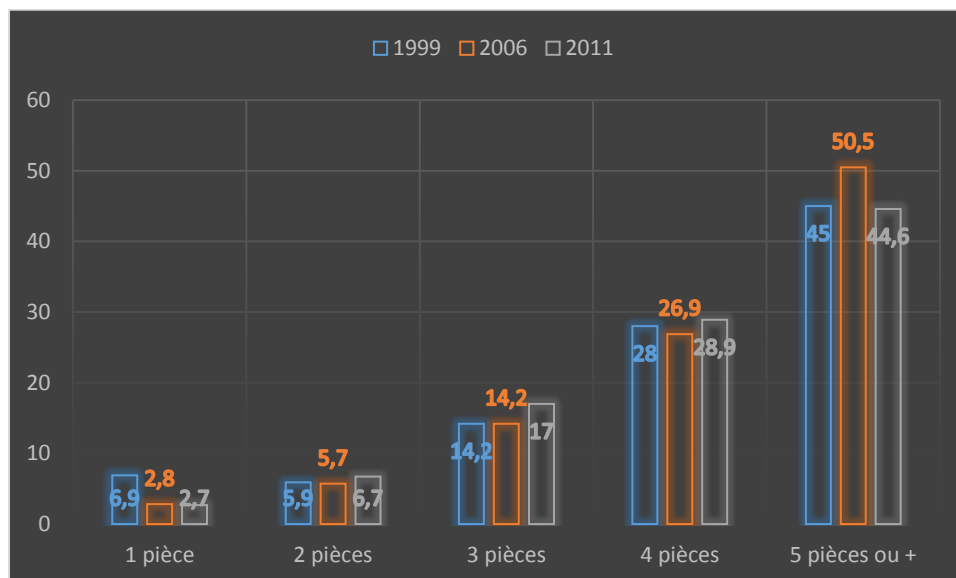
Il est important de signaler que la progression des logements collectifs est plus rapide que celle des logements individuels sur la période récente, ce qui marque un tournant pour la commune de Saint-Georges-sur-Baulche. Cette tendance est à confirmer.

2.10. Une surreprésentation de grands logements

Parmi les 1 558 résidences principales recensées à Saint-Georges en 2011, une majorité (73,5 %) possède 4 pièces ou plus dont 44,6 % rien que pour les logements de 5 pièces ou plus, en augmentation par rapport à 1999 (73 % de logements de 4 pièces ou plus). Les petits logements, 2 pièces ou moins, sont faiblement représentés (9,4 %).

Cette situation tend cependant à s'inverser, depuis 2006 le nombre moyen de pièces par logement est ainsi passé de 4,6 à 4,5 en 2011, la représentativité des logements de 4 pièces et plus à diminué de 77,4 % en 2006 à 73,5 % en 2011.

Graphique 6 : répartition du nombre de pièces par logement sur la commune, source INSEE



A l'échelle du département de l'Yonne, les logements de 4 pièces et plus représentent 65,9 % du parc, dont 38,7 % pour les logements de 5 pièces et plus.

Le niveau de vie élevé des Baulchois, conjugué à la surreprésentation des logements individuels constitue un frein au développement des petits logements.

L'évolution de la taille des logements par rapport à celle des ménages soulève la question de l'adéquation de l'offre par rapport à la demande. En effet, 30,6 % des ménages de la commune ne sont composés que d'une seule personne quand seulement 9,4 % des résidences principales possèdent 2 pièces ou moins. Ce déséquilibre tend à se creuser dans la mesure où la taille des ménages diminue beaucoup plus rapidement que celle des logements amorcée seulement depuis 2006. Cette situation doit être en partie responsable de l'exode des personnes de la classe d'âge 15-29 ans qui ne trouvent pas de réponse à leur besoin en logement sur Saint-Georges-sur-Baulche.

2.11. Un renouvellement de population très faible

Sur Saint-Georges-sur-Baulche, les résidences principales sont occupées par leurs propriétaires dans 73,6 % des cas. Les locataires occupent 24,7 % des résidences principales, dont 3,1 % d'HLM. Le taux de locataire de la commune est légèrement inférieur à celui du département (30 %) et très nettement à celui de la France (39,8 %) ou de la CA (41,5) %. Depuis 2006, cette répartition tend à s'améliorer (20,9 % de locataire en 2006).

La présence d'une large majorité de propriétaires occupants, combinée à une tendance à la diminution de la taille moyenne des ménages et à un vieillissement général de la population, peut indiquer une inadaptation croissante d'un certain nombre de logements pour leurs occupants en matière d'autonomie.

L'ancienneté moyenne d'emménagement des propriétaires occupants ressort à 23 ans et 3 mois, celle des locataires à 4 ans et 10 mois. Au vu du grand nombre de propriétaires occupants, le renouvellement de population de la commune apparaît très faible et pourrait à terme peser sur l'utilisation des équipements communaux, en premier lieu, les écoles. L'ancienneté moyenne d'emménagement est ainsi de 18 ans et 6 mois sur la commune contre 14 ans et 10 mois pour la CA, 16 ans et 1 mois pour le département et 15 ans tout juste au niveau national.

Concernant les HLM, la commune de Saint-Georges-sur-Baulche en recense 114 unités en 2014, soit environ 7,3 % du total de résidence principale. Il manque ainsi environ 200 logements HLM pour atteindre 20 % de part de marché.

La population communale approchant les 3 500 habitants, Saint-Georges-sur-Baulche pourrait potentiellement rentrer dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU. A noter que compte tenu du fait que la Communauté d'Agglomération présente un nombre d'habitants en décroissance depuis 1990, en l'état actuel, Saint-Georges resterait exemptée même en dépassant le seuil des 3 500 habitants.

2.12. Un parc de logements récent comparé au contexte supracommunal...

Si l'on observe la date d'achèvement du bâti, on remarque que les logements construits avant 1946 représentent 9,5 % du parc en 2011 (26,8 % pour la CA, 41,7 % pour le département et 26,9 % pour la France). C'est sur la période 1968/1975 que la commune a connu la plus forte production de logements, en lien avec l'importante périurbanisation de cette période. A l'inverse, la rupture amorcée sur la période 1982/1999, se traduit par un fort ralentissement du rythme de construction, mais largement moins marqué qu'à l'échelle de la CA ou du département, la commune de Saint-Georges-sur-Baulche ayant tendance à résister davantage face à un contexte macroéconomique difficile.

Depuis 1999, le rythme de production de logements de la commune tend à accélérer, ce dernier apparaît bien plus dynamique que celui du département ou de la CA.

Tableau 16 : ancienneté approchée du parc de logements en 2011, source INSEE

| | Avant 1968 | 1968/1975 | 1975/1982 | 1982/1990 | 1990/1999 | 1999/2011 |
|----------------|----------------------|----------------------|--------------------|----------------------|----------------------|---------------------|
| Commune | 389 (23,3 %) | 549 (32,9 %) | 267 (16 %) | 124 (7,4 %) | 119 (7,1 %) | 223 (13,3 %) |
| CA | 18 108 (55,1 %) | 3 671 (11,2 %) | 3 898 (11,9 %) | 1 591 (4,8 %) | 2 778 (8,5 %) | 2 821 (8,5 %) |
| Yonne | 127 118 (66,7 %) | 16 994 (8,9 %) | 14 947 (7,8 %) | 7 545 (4 %) | 7 822 (4,1 %) | 16 100 (8,5 %) |
| France | 18 524 980 (55 %) | 2 866 926 (8,5 %) | 2 698 141 (8 %) | 2 609 910 (7,8 %) | 2 605 099 (7,7 %) | 4 367 251 (13 %) |

2.13. ...probablement très énergivore

Il est intéressant de rappeler que 56,2 % du parc immobilier de la commune est antérieur à 1975, date de la première réglementation thermique (66,3 % pour la CA et 75,6 % pour le département). A contrario, 13,3 % du parc date d'après 1999, date de la troisième RT (8,5 % pour la CA et le département).

Ce dernier point est à mettre en perspective avec le mode de chauffage des logements. Ainsi, 61,4 % des logements disposent d'un chauffage central individuel et plus de 27 % en tout électrique.

Le parc immobilier de la commune est constitué de grands logements individuels, datant majoritairement d'avant la première RT et équipés en chauffage individuel. Les consommations d'énergie et les émissions de GES (gaz à effet de serre) doivent être en conséquence.

2.14. La construction neuve et les dynamiques foncières récentes

L'analyse des permis de construire déposés sur la période du 01/2000 au 10/2014 fait état d'une production de 296 logements pour une superficie utilisée de 194 987 m² (19,5 ha). La densité ressort ainsi à 15,2 logements par ha. Le rythme de construction est légèrement supérieur à 20,1 logements par an sur cette période (pour rappel, sur la période 1999/2011, les chiffres de l'INSEE font état d'un rythme de construction de 20,3 logements par an).

Tableau 17 : la production neuve depuis 2000, source Saint-Georges-sur-Baulche

| Année | Nombre de logements | Superficie des terrains | Densité logs/ha |
|--------------|----------------------------|--------------------------------|------------------------|
| 2000 | 10 | 8 227 m ² | 12,2 |
| 2001 | 6 | 7 372 m ² | 8,1 |
| 2002 | 6 | 3 640 m ² | 16,5 |
| 2003 | 40 | 18 491 m ² | 21,6 |
| 2004 | 118 | 44 520 m ² | 26,5 |
| 2005 | 15 | 13 926 m ² | 10,8 |
| 2006 | 11 | 11 278 m ² | 9,8 |
| 2007 | 22 | 18 333 m ² | 12 |
| 2008 | 18 | 11 631 m ² | 15,5 |
| 2009 | 12 | 11 421 m ² | 10,5 |
| 2010 | 4 | 8 288 m ² | 4,8 |
| 2011 | 11 | 7 052 m ² | 15,6 |
| 2012 | 6 | 4 823 m ² | 12,4 |
| 2013 | 4 | 10 644 m ² | 3,8 |
| 10/2014 | 13 | 15 341 m ² | 8,5 |
| Total | 296 logements | 194 987 m² | 15,2 logs/ha |

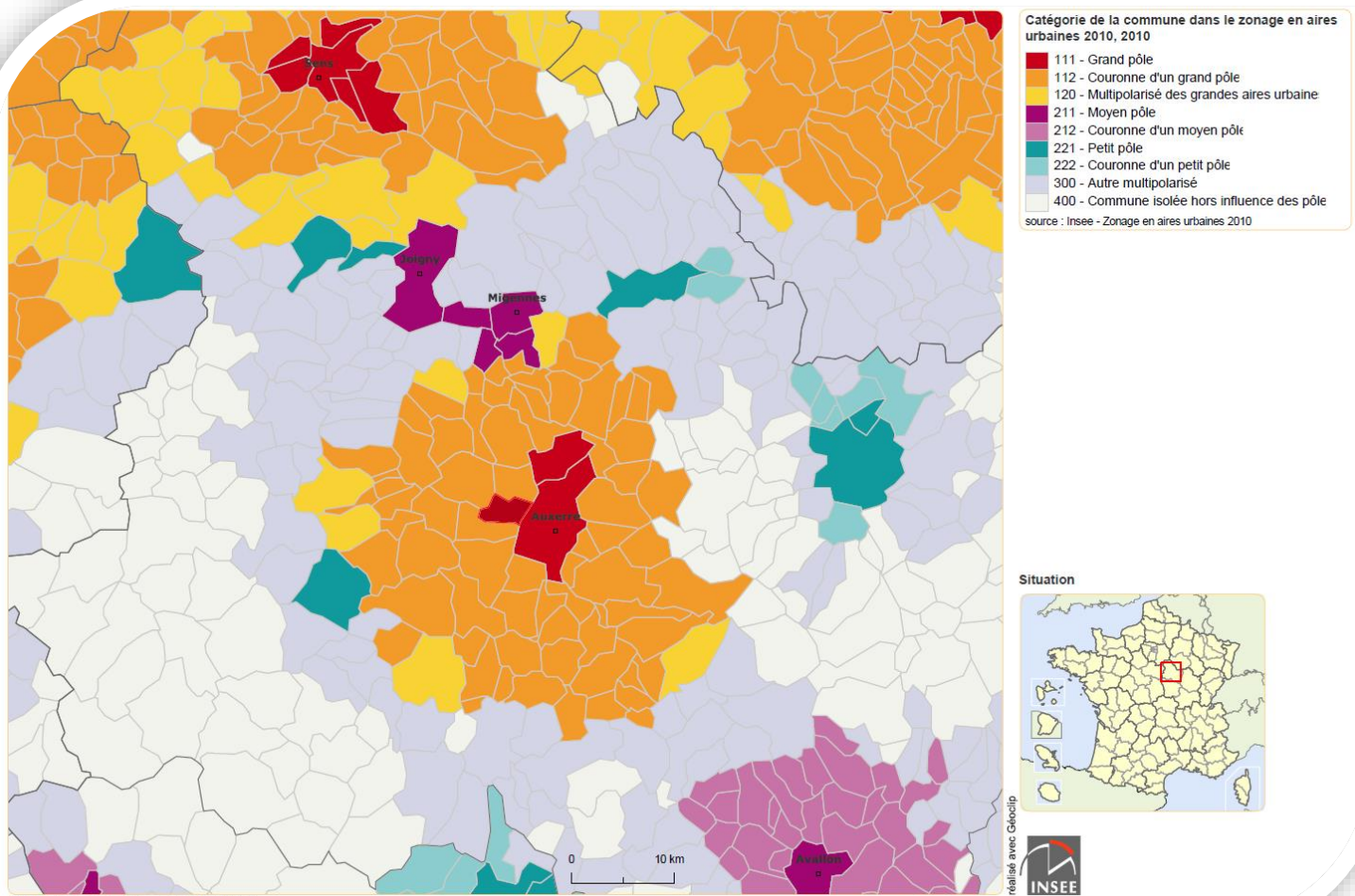
2.15. Synthèse

| Constats | Préconisations |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une population communale en croissance modérée sur la période récente, qui tend à accélérer. ⇒ Un solde apparent des entrées sorties moteur de l'évolution démographique communale. ⇒ Un phénomène de périurbanisation très marqué, qui s'éloigne de plus en plus de la ville centre. ⇒ Une surreprésentation des logements individuels qui tend à diminuer. ⇒ Un marché immobilier tendu qui tend à se détendre. ⇒ Un renouvellement de population faible. | <p>Afin de capitaliser sur les évolutions récentes de population et freiner la périurbanisation de l'agglomération (pour rappel, les tissus urbains d'Auxerre et de Saint-Georges sont continus), la production de logements de la commune doit être relativement soutenue. Ceci est d'autant plus nécessaire qu'une offre suffisamment importante et diversifier de logements permettrait de limiter, voir inverser la gentrification de la population communale et grandement améliorer le parcours de résidentialisation.</p> <p>Réglementairement parlant, la commune est tenue de respecter les objectifs définis par le PLH de la CA qui fixe pour la commune de Saint-Georges-sur-Baulche un niveau de production de 20 logements par an. A l'horizon 2025, cela correspond à une production de 240 logements.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une tendance générale au vieillissement de la population, marquée par un solde naturel négatif et en constant recul. ⇒ Un desserrement des ménages encore important malgré une taille moyenne des ménages réduite. ⇒ Explosion des ménages composés d'une personne. ⇒ La proportion de la classe d'âge 15 à 29 ans apparait faible. ⇒ Une surreprésentation de grands logements qui tend à diminuer. | <p>Le vieillissement de la population doit être pris en compte dans les choix d'arbitrage de segmentation de la production neuve (pour rappel, plus de la moitié de la population communale est à la retraite).</p> <p>Il en est de même concernant l'explosion des ménages d'une personne et la faible proportion de la classe d'âge 15/29 ans.</p> <p>Ainsi, la diminution de la part des grands logements est à poursuivre. Réglementairement, le PLH fixe une segmentation (modulable) à respecter.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un phénomène de gentrification encore en cours malgré un niveau de vie déjà très élevé. ⇒ La proportion de la classe d'âge 15 à 29 ans apparait faible. ⇒ Un pourcentage de logements sociaux inférieur à la réglementation. | <p>Même si la commune ne rentre pas dans le champ d'application de l'article 55 de la loi SRU, son pourcentage de logements sociaux reste faible (environ 7 %).</p> <p>Afin d'anticiper un éventuel changement de statut, la commune se doit d'améliorer son offre sociale. Ainsi, au moins 30 % de la production neuve doit être consacrée à la production de logements sociaux, ce qui amènerait le pourcentage de logements sociaux au-delà des 10 % (10,34 %). Avec la moitié de la production neuve orientée sur les logements, le taux sera d'environ 13 %.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un parc de logements plutôt récent, mais dont la moitié est antérieure à 1975, date de la première RT. | <p>Promouvoir et soutenir fortement l'amélioration thermique des logements et anticiper l'application de la RT2020 dans la construction neuve.</p> |

3. Economie et services

3.1. Saint-Georges-sur-Baulche : Grand pôle

Carte 8 : les aires urbaines en 2010, source INSEE



D'après la terminologie de l'INSEE, Saint-Georges-sur-Baulche est référencée comme Grand pôle avec les communes d'Auxerre et de Moneteau. Un Grand pôle est une unité urbaine comptant au moins 10 000 emplois. Auxerre, Moneteau et Saint-Georges regroupaient respectivement 25 628, 4 109 et 831 emplois en 2011 (30 568 emplois sur les 35 398 emplois de la CA). La commune de Saint-Georges est en fait le quatrième pourvoyeur d'emplois de la CA derrière Auxerre, Moneteau, et Appoigny (1 480 emplois).

Cependant, comparé à son poids démographique au sein de la CA (5,3 %), le poids économique de la commune apparaît deux fois moins important à seulement 2,3 %.

La couronne du Grand pôle est relativement large. Cette dernière est composée de l'ensemble des communes dont au moins 40 % des actifs occupés résidents travaillent dans le Grand pôle, ce qui n'est pas sans conséquence sur les déplacements pendulaires.

3.2. Un nombre d'emplois en diminution...

Tableau 18 : évolutions de l'emploi, source INSEE

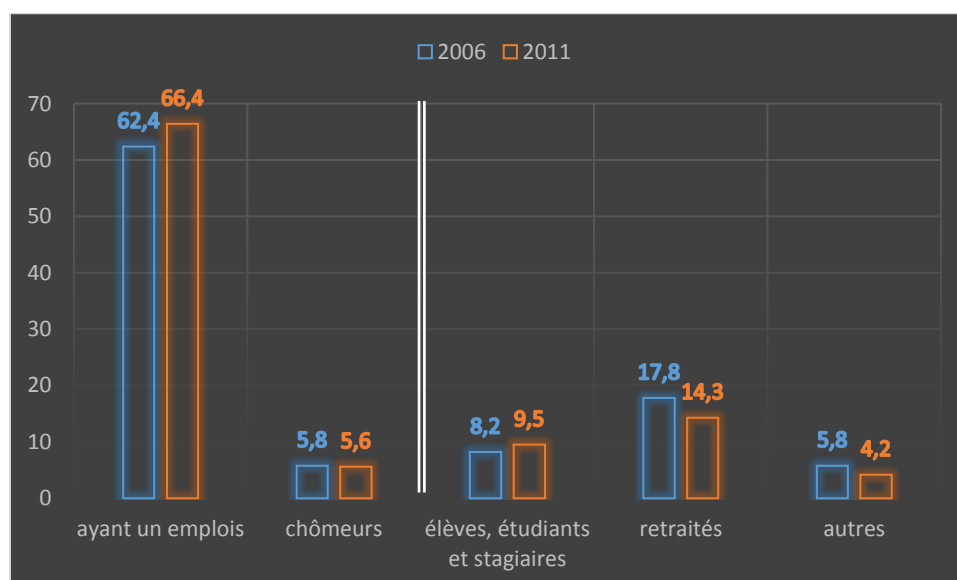
| Année | Evolution 2006/2011 | 2011 | 2009 | 2006 | 1999 |
|---------|---------------------|---------|---------|---------|---------|
| Commune | -10,9 % | 831 | 920 | 933 | 724 |
| CA | -1,8 % | 35 398 | 35 922 | 36 033 | 32 114 |
| Yonne | -3,3 % | 125 528 | 128 940 | 129 878 | 121 240 |

Le nombre d'emplois de la commune est en constante diminution depuis 2006, avec une destruction de plus de 100 emplois. Bien que cette tendance se confirme à l'échelle de la CA ou du département, elle est cependant beaucoup moins accentuée qu'au niveau communal, la CA résistant particulièrement bien au contexte économique difficile.

Par rapport à 1999, l'évolution du nombre d'emplois de la commune reste cependant largement positive avec 107 créations de postes (+14,8 %).

3.3. ...un nombre d'actifs en augmentation

Graphique 7 : évolutions des actifs/inactifs 15-64 ans, source INSEE



Paradoxalement, alors que depuis 2006, le nombre d'emplois présent sur la commune est en diminution de près de 11 %, le nombre d'actifs ayant un emploi est en augmentation d'environ 5,3 % (+60 unités). Le taux de chômage de 5,6 % est en baisse par rapport à 2006.

Du côté des inactifs (15-64 ans), les élèves, étudiants et stagiaires sont en nette progression (+14,9 %), les retraités ou préretraités en nette régression (-20,6 %) tout comme les autres inactifs (-28,3 %). La diminution du nombre de retraités s'explique par le vieillissement de la population. En effet, les chiffres de l'INSEE correspondent à la tranche d'âge 15-64 ans. Or, la majorité des retraités est âgée de plus de 64 ans.

Par rapport à la CA de l'auxerrois, le taux de chômage de la commune apparaît faible et plus important encore, la proportion « d'élèves, étudiants et stagiaires » et « de retraités » est nettement plus élevée.

Tableau 19 : comparaison des actifs/inactifs de la commune et de la CA en 2011, source INSEE

| | Actifs | | Inactifs | | |
|----------------|------------------------|-----------------|------------------|------------------|---------------|
| | <i>Ayant un emploi</i> | <i>chômeurs</i> | <i>étudiants</i> | <i>retraités</i> | <i>autres</i> |
| Commune | 66,4 % | 5,6 % | 9,5 % | 14,3 % | 4,2 % |
| CA | 62,9 % | 9 % | 8,1 % | 10,9 % | 9,2 % |

3.4. Une forte représentation des emplois publics

Tableau 20 : emplois selon le secteur d'activité, source INSEE

| | Saint-Georges | CA de l'auxerrois |
|---|----------------------|--------------------------|
| Agriculture | 27 (3,3 %) | 1,5 % |
| Industrie | 41 (5 %) | 12,6 % |
| Construction | 152 (18,3 %) | 6,2 % |
| Commerce, transports, services divers | 300 (36,2 %) | 42,1 % |
| Administration publique, enseignement, santé, action sociale | 310 (37,3 %) | 37,6 % |

Sur les 831 emplois de la commune, près de 40 % concerne l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale. Les commerces, transports et services divers occupent également une bonne part. La répartition des emplois de la CA est sensiblement identique pour ces deux secteurs d'activité.

Le secteur de la construction assure plus de 18 % des emplois sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche, contre seulement 6 % sur la CA.

3.5. Les chiffres clés du tissu économique local et équipements publics de la commune

Tableau 21 : base permanente des équipements 2012, source INSEE 2014

| Type d'équipement | Nombre | Type d'équipement | Nombre |
|---|---------------|--|---------------|
| Pharmacie | 2 | Terrains de grands jeux | 1 |
| Infirmier | 5 | Plateau extérieur ou salle multisports | 2 |
| Chirurgien-dentiste | 2 | Tennis | 1 |
| Masseur Kinésithérapeute | 4 | Boulodrome | 1 |
| Ambulance | 1 | Banque, Caisse d'Epargne | 4 |
| Pédicure-podologue | 1 | Ecole élémentaire | 1 |
| Médecin omnipraticien | 2 | Ecole maternelle | 1 |
| Plâtrier peintre | 3 | Salle de combat | 1 |
| Electricien | 5 | Roller-Stage-Vélo bicross et freestyle | 1 |
| Maçon | 3 | Bureau de poste | 1 |
| Plombier, couvreur, chauffagiste | 5 | Fleuriste | 3 |
| Menuisier, charpentier, serrurier | 4 | Pompes funèbres | 1 |
| Entreprise générale du bâtiment | 4 | Personnes âgées (hébergement) | 1 |
| Taxi | 1 | Enfants handicapés (hébergement) | 2 |
| Réparation automobile et de matériel agricole | 2 | Enfants handicapés (services à domicile ou ambulatoires) | 1 |
| Boulangerie | 2 | Coiffure | 4 |
| Boucherie charcuterie | 1 | Collège | 1 |
| Droguerie quincaillerie bricolage | 1 | Soins de beauté | 2 |

| Type d'équipement | Nombre | Type d'équipement | Nombre |
|--------------------------|---------------|------------------------------|---------------|
| Magasin de meubles | 1 | Supermarché | 1 |
| Magasin d'optique | 1 | Agence immobilière | 3 |
| Station-service | 1 | Librairie papeterie journaux | 1 |
| Agence de voyages | 1 | Restaurant | 1 |

La base permanente des équipements 2012 recensait 87 structures en 2014, la commune de Saint-Georges-sur-Baulche dispose ainsi de l'ensemble des services de proximité, voire plus avec notamment la présence d'un collège.

En 2011, le collège Jean Bertin accueillait 655 élèves dont 152 de Saint-Georges-sur-Baulche (154 d'Appoigny, 129 de Chevannes, 74 de Charbuy...), l'école élémentaire accueillait 167 élèves dont 131 de la commune, l'école maternelle 77 dont 55 de la commune.

L'année 2014 fut marquée par la création de 8 établissements sur Saint-Georges-sur-Baulche. En 2015, 95 établissements sont inscrits au répertoire du Commerce et des Sociétés ou au registre des Métiers et de l'Artisanat (BASECO Bourgogne) et emploient 393 salariés.

Tableau 22 : les 10 principaux employeurs sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche, source CCI

| Principaux employeurs | Activité | Effectifs salariés |
|---|--|---------------------------|
| <i>Expertise & technique comptables</i> | Expertises comptables | 58 |
| <i>Serres de Bon Pain</i> | Jardinerie, animalerie | 35 |
| <i>SATR</i> | Entreprise de rénovation, travaux de maçonnerie | 30 |
| <i>Chênes Entreprises</i> | Construction de maisons individuelles | 27 |
| <i>Dury</i> | Travaux de charpente, couverture | 22 |
| <i>Chênes Constructions</i> | Bureau d'études, construction de maisons individuelles | 20 |
| <i>Mazagran Service</i> | Supermarché | 14 |
| <i>Merlot Emmanuel</i> | Boulangerie pâtisserie | 10 |
| <i>Fiducial Consulting</i> | Services administratifs | 9 |
| <i>Pharma Sel La Guillaumée</i> | Pharmacie | 8 |

3.6. Les zones d'activités de la commune

Le document de planification actuel fait état de trois secteurs réservés aux activités économiques, la zone des Champs Casselins d'une superficie d'environ 8 ha totalement urbanisée, au Sud du bourg la zone de Bon-pain d'une superficie d'environ 5,6 ha dont 3,21 ha de non construit (non disponible) et un secteur plus modeste au lieu-dit Terres et Vignes de Grenon d'une superficie d'environ 0,5 ha complètement urbanisé (complété par un secteur non constructible d'environ 2 ha).

La commune ne dispose donc d'aucune surface viabilisée et disponible, aussi bien pour l'extension des activités existantes que pour l'implantation de nouveaux établissements. Par ailleurs, la zone de Bon Pain qui n'accueille qu'un établissement mériterait d'être développée pour assurer la pérennité et l'attractivité, à long terme, de l'entreprise existante. Enfin, plusieurs pavillons occupent la zone des Champs Casselins, le règlement de la zone pourrait être modifié afin d'interdire cette occupation non compatible avec la vocation économique de cette dernière.

En complément, deux pôles économiques/commerciaux se sont développés au cœur du bourg en façade de la RD89, le pôle de La Guillaumée (Atac, Crédit Agricole...) et le pôle Banque Populaire, Pharmacie de la Baulche, Optique Vision... D'autres activités isolées sont localisées sur le bourg.

Carte 9 : localisation des zones d'activités et pôle économique de Saint-Georges-sur-Baulche



3.7. La CA de l'auxerrois, disponibilité du foncier et perspectives d'évolutions

De l'analyse des documents d'urbanisme approuvés sur le territoire de la CA de l'auxerrois, 934 ha de zone d'activités sont identifiés dans les zonages spécifiquement dédiés aux entreprises, soit 18 % des zones d'activités de l'Yonne, dont environ 271,89 ha disponibles au sens de « non construits ».

Tableau 23 : répartition des zones d'activités au sein de la CA, source CCI de l'Yonne

| Commune de la CA | Superficie dédiée aux entreprises |
|--|---|
| Auxerre | 360 ha |
| Monéteau | 195 ha |
| Venoy | 127 ha |
| Appoigny | 116 ha |
| Perrigny | 38 ha |
| Saint-Bris-le-Vineux | 30 ha |
| 7 autres communes avec des zones de proximité inférieures à 10 ha dont Saint-Georges-sur-Baulche | 68 ha, dont 11,71 ha pour Saint-Georges-sur-Baulche |
| Total | 934 ha |

Sur les 271,89 ha disponibles non construits, 70,07 ha sont commercialisés et réservés aux activités et seulement 11,39 ha sont viabilisés et disponibles sans délai, soit 4,2 % de l'offre totale commercialisée. Environ 1,47 ha est viabilisable sur demande et 53,28 ha en cours de viabilisation (48,27 ha sur Appoigny). Les 3,94 ha restants sont disponibles, mais avec contraintes (PPRi).

Les 201,81 ha restants ne sont pas commercialisés, les zones d'activités inscrites en « 2AU » représentent une superficie de 175,68 ha et nécessitent une modification ou révision des documents d'urbanisme pour être ouvertes à l'urbanisation, Venoy en concentre la majorité avec 95,4 ha en sortie d'A6. Pour Auxerre, la révision du PLU est déjà engagée et les 29,5 ha de zone 2AU, propriétés de la commune, seront probablement ouverts à l'urbanisation à l'issue de la révision du PLU.

Aussi, les communes de Venoy, Appoigny et Auxerre concentrent près de 72 % des surfaces disponibles non construites au niveau de la CA, engendrant un déséquilibre certain, mais logique compte tenu de la présence de l'A6 et de la RD606.

Tableau 24 : répartition du foncier à vocation économique commercialisé au sein de la CA, source CCI de l'Yonne

| Commune de la CA | Superficie commercialisée |
|-------------------------|---|
| Appoigny | 48,27 ha en cours de viabilisation |
| Auxerre | 5,48 ha viabilisés, dont 3,94 ha avec contraintes |
| Charbuy | 0,23 ha disponible sur demande |
| Monéteau | 7,33 ha dont 6,09 ha viabilisés et 1,24 ha disponible sur demande |
| Perrigny | 5 ha en cours de viabilisation |
| Saint-Brie-le-Vineux | 1 ha viabilisé |
| Venoy | 2,76 ha viabilisés |
| Total | 70,07 ha |

Carte 10 : localisation des zones d'activités au sein de la CA, source CCI de l'Yonne

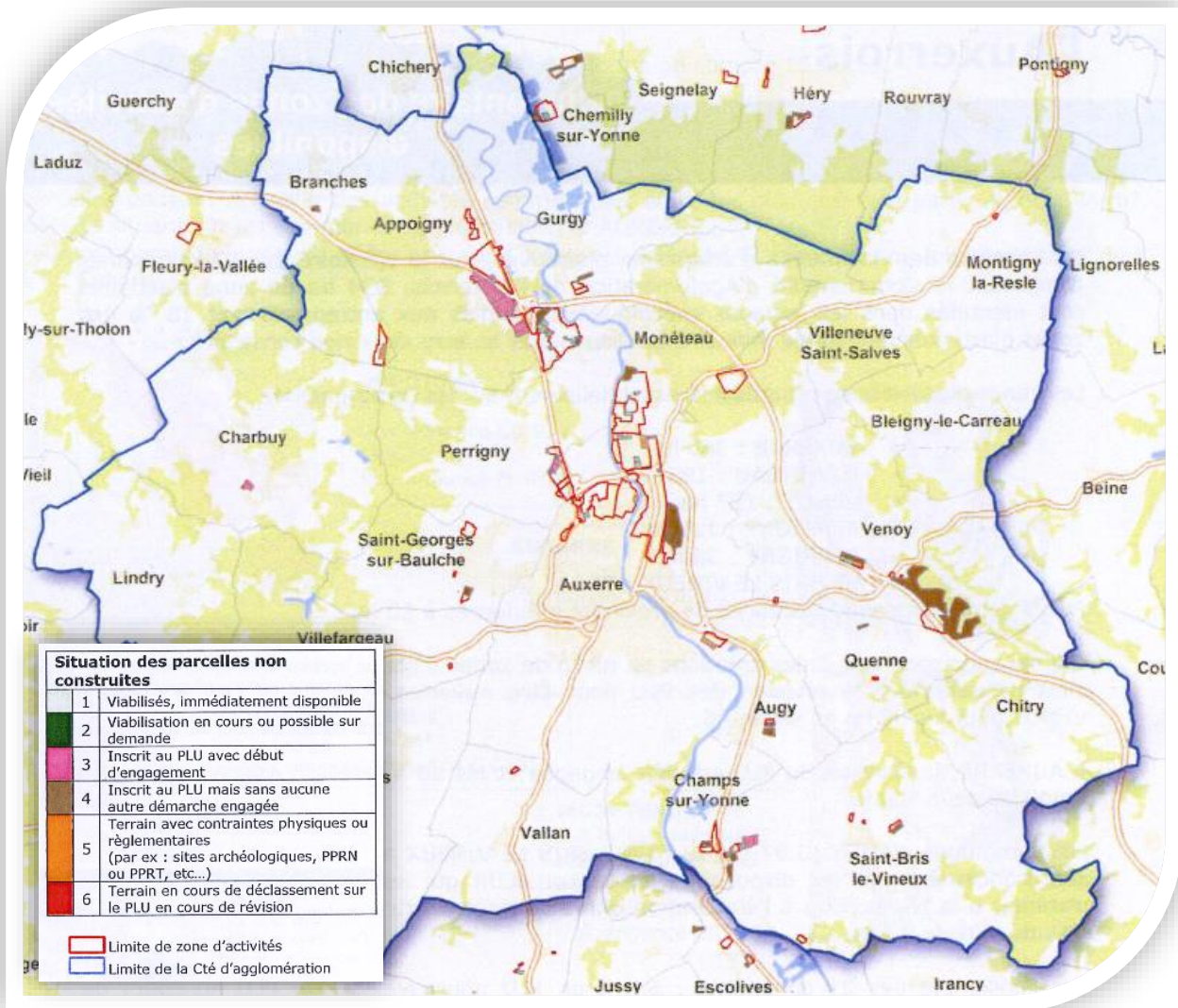


Tableau 25 : répartition du foncier disponible « non construit » au sein de la CA, source CCI

| Commune de la CA | Superficie disponible non construite |
|---------------------------|--------------------------------------|
| Appoigny | 48,27 ha (17,75 %) |
| Augy | 5,7 ha (2,1 %) |
| Auxerre | 48,44 ha (17,82 %) |
| Branches | 5,33 ha (1,96 %) |
| Champs-sur-Yonne | 2,1 ha (0,77 %) |
| Charbuy | 3,58 ha (1,32 %) |
| Gurgy | 3,34 ha (1,23 %) |
| Monéteau | 26,97 ha (9,92 %) |
| Perrigny | 7,16 ha (2,63 %) |
| Quenne | 1,53 ha (0,56 %) |
| Saint-Brie-le-Vineux | 18,10 ha (6,66 %) |
| Saint-Georges-sur-Baulche | 3,21 ha (1,18 %) |
| Venoy | 98,15 ha (36,10 %) |
| Total | 271,89 ha (100 %) |

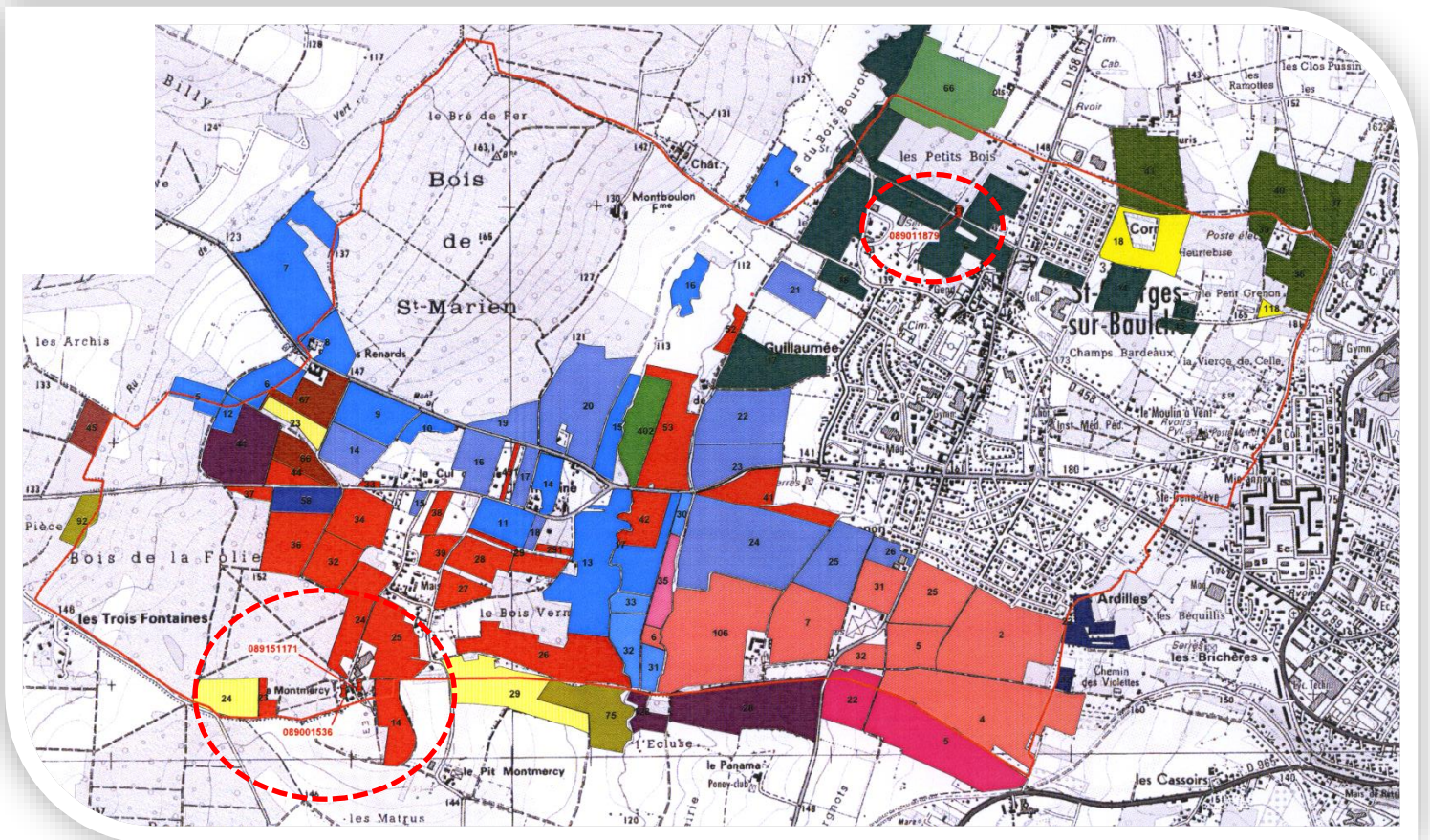
Plus en détail, la majorité des établissements de la CA concerne le commerce avec 1 084 unités recensés en novembre 2014 (40 % des établissements de la CA), dont 21 grandes surfaces à dominante alimentaire (supérieures à 300 m² de surface de vente) qui occupent une part de marché de près de 49 % (des dépenses des ménages). Les 51 % restants sont partagés entre les 1 063 autres établissements, dont 20 % pour le petit commerce traditionnel et 20 % pour les grandes surfaces spécialisées non alimentaire.

La future déviation sud d'Auxerre est un facteur très important de la réflexion à mener sur les zones d'activités de l'auxerrois, cette infrastructure traversera les communes de Villefargeau, Chevannes, Auxerre et Augy et concernera également Venoy et Saint-Georges-sur-Baulche. De fait, la question du développement des zones d'activités sur l'emprise ou à proximité de cette nouvelle infrastructure se posera, d'autant plus que l'offre en foncier est aujourd'hui totalement déséquilibrée à l'échelle de la CA de l'auxerrois ce qui n'est pas sans conséquence sur les déplacements pendulaires.

3.8. Une agriculture en déclin

L'agriculture est en perte de vitesse, le nombre de sièges d'exploitations présents sur la commune est ainsi passé de 15 en 1988, 12 en 2000, 7 en 2010 et 3 en 2011 (ISIS 2011). Par ailleurs, 19 exploitants exploitent au moins un îlot sur la commune.

Carte 11 : les exploitants de la commune, source DDT



La surface agricole utile (SAU) représente 318 ha, dont 166 ha mis en valeur par les trois exploitants ayant leur siège sur la commune (52 % de la SAU). Les surfaces fourragères occupent 45 % de la SAU communale.

A titre d'information, la commune est située dans les indications géographiques protégées (IGP) Moutarde de Bourgogne, Vollailles de Bourgogne, Yonne blanc, Yonne primeur ou nouveau blanc, Yonne primeur ou nouveau rosé, Yonne primeur ou nouveau rouge, Yonne rosé et Yonne rouge.

3.9. Synthèse

| Constats | Préconisations |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La commune est au quatrième rang de la CA en termes de nombre d'emplois derrière Auxerre, Monéteau et Appoigny. ⇒ Les zones d'activités de la commune sont utilisées en totalité ou non disponibles (3,21 ha). ⇒ Le poids économique de la commune est deux fois moins important que son poids démographique. ⇒ Le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi est en augmentation constante. ⇒ Une offre foncière pléthorique au niveau de l'agglomération, mais déséquilibrée et peu disponible. | <p>La localisation des activités est fortement déséquilibrée au niveau de la CA, excepté Auxerre, Monéteau et Appoigny concentre près de 60 % du restant des emplois, phénomène qui va encore s'aggraver avec la réalisation de la nouvelle zone d'activités de 48 ha sur Appoigny (1 385 emplois supplémentaires).</p> <p>Il serait opportun de poursuivre le développement des espaces économiques de la commune, notamment Bon-pain afin de donner de la visibilité à long terme à l'établissement présent et rééquilibrer un peu l'emploi au niveau de la CA, ce qui pourrait limiter les déplacements et très certainement favoriser le parcours de résidentialisation de Saint-Georges-sur-Baulche. Ceci est d'autant plus vrai que le nombre d'actifs de la commune ayant un emploi est en augmentation. Il s'agit par ailleurs, d'une orientation de la région.</p> <p>L'offre de foncier dédiée aux activités, très importante au niveau de la CA, est cependant à prendre en considération.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le secteur de la construction est important sur Saint-Georges-sur-Baulche. ⇒ L'activité des Serres de Bon Pain offre une diversification des commerces et se démarque du reste de l'offre commerciale de la CA, fortement orientée sur les grandes surfaces alimentaires (21 grandes surfaces supérieures à 300 m² de surface de vente sont recensées sur la CA). | <p>Il serait intéressant de développer des filières spécifiques au territoire communal afin d'appuyer et favoriser leurs spécificités, le schéma régional d'aménagement et de développement durable du territoire va dans ce sens. Par ailleurs, il serait opportun de limiter l'implantation de grandes surfaces commerciales alimentaires pour ne pas se retrouver dans le cas de figure de l'agglomération de Sens.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'agriculture est en déclin ce qui se matérialise par un nombre de sièges d'exploitation en forte diminution depuis 1988 et par une SAU également en diminution. | <p>Les pièces réglementaires du PLU (zonage et règlement écrit) devront prendre en considération ce déclin et essayé tant que possible de préserver l'outil agricole.</p> |

4. Transports et déplacements

4.1. Un taux de motorisation élevé

D'après les chiffres de l'INSEE (2011), seuls 16,5 % des 1 202 actifs ayant un emploi et résidant sur Saint-Georges-sur-Baulche travaillent effectivement sur la commune. Dans le même temps, les emplois de la commune sont occupés à plus de 76 % par des actifs vivant sur une autre commune. De fait, cela génère d'importants flux pendulaires, en lien avec le déséquilibre de l'emploi au niveau de la CA de l'auxerrois.

Ainsi, quotidiennement, plus de 1 000 Baulchois vont travailler sur une autre commune et plus de 630 personnes extérieures viennent travailler sur Saint-Georges-sur-Baulche.

Tableau 26 : moyen de transport entre le lieu de résidence et le lieu de travail des actifs de la commune ayant un emploi, source INSEE RP1999

| Moyen de transport | Lieu de travail | | | | | |
|------------------------------|-----------------|------------------------|----------------------|------------|--------------|--------|
| | Saint-Georges | Dans une autre commune | | | | |
| | | De l'unité urbaine | De la zone d'emplois | De l'Yonne | De la Région | autres |
| Pas de transport | 48 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Marche à pied seule | 44 | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Deux roues seul | 4 | 11 | 4 | 0 | 4 | 0 |
| Voiture seule | 166 | 657 | 144 | 75 | 9 | 16 |
| Transport en commun seul | 1 | 12 | 1 | 1 | 1 | 2 |
| Plusieurs modes de transport | 14 | 28 | 2 | 3 | 1 | 5 |

Bien que relativement anciennes, les données issues du recensement de 1999 sont intéressantes. Ainsi, parmi les actifs de la commune ayant un emploi et travaillant sur la commune, près de 60 % utilisaient leur voiture pour faire le déplacement, environ 16 % à pied et seulement 0,4 % utilisaient les transports en commun, soit un seul utilisateur.

Les chiffres sont similaires pour les actifs de la commune ayant un emploi et travaillant dans une autre commune de l'unité urbaine (Auxerre ou Monéteau), seuls 12 actifs utilisaient les transports en commun (1,7 %) contre plus de 650 leur voiture (92 %).

Dans ces conditions, le taux de motorisation des ménages apparaît élevé et en progression sur la période 1999/2011. En effet, le parc de véhicules des habitants de la commune a progressé de plus de 16 % entre 1999 et 2011 (+299 voitures supplémentaires au min.), le taux de motorisation de la commune ressort à 1,39 contre 1,17 pour la CA et 1,24 pour le département de l'Yonne. La part des ménages sans voiture de la commune apparaît faible au regard des autres échelles de comparaison.

A signaler, sur la période 2006/2011, le taux de motorisation des ménages est en baisse.

Tableau 27 : taux de motorisation des ménages, source INSEE

| Catégorie | Evo 1999/2011 | 2011 | 2006 | 1999 |
|---|---------------|--------------|--------------|--------------|
| Part des ménages sans voiture | -19,7 % | 118 (7,6 %) | 97 (6,8 %) | 147 (10,6 %) |
| Part des ménages ayant 1 voiture | +17,9 % | 719 (46,1 %) | 650 (45,6 %) | 610 (44,1 %) |
| Part des ménages ayant 2 voitures ou plus | + 15,2 % | 721 (46,3 %) | 680 (47,7 %) | 626 (45,3 %) |
| Taux de motorisation des ménages | + 3 % | 1,39 | 1,41 | 1,35 |

La valeur maximale de la norme encadrant la création de places de stationnement par logement est habituellement calculée sur la base de 150 % du taux de motorisation des ménages, soient pour la commune de Saint-Georges-sur-Baulche 2,1 places de stationnement par logement.

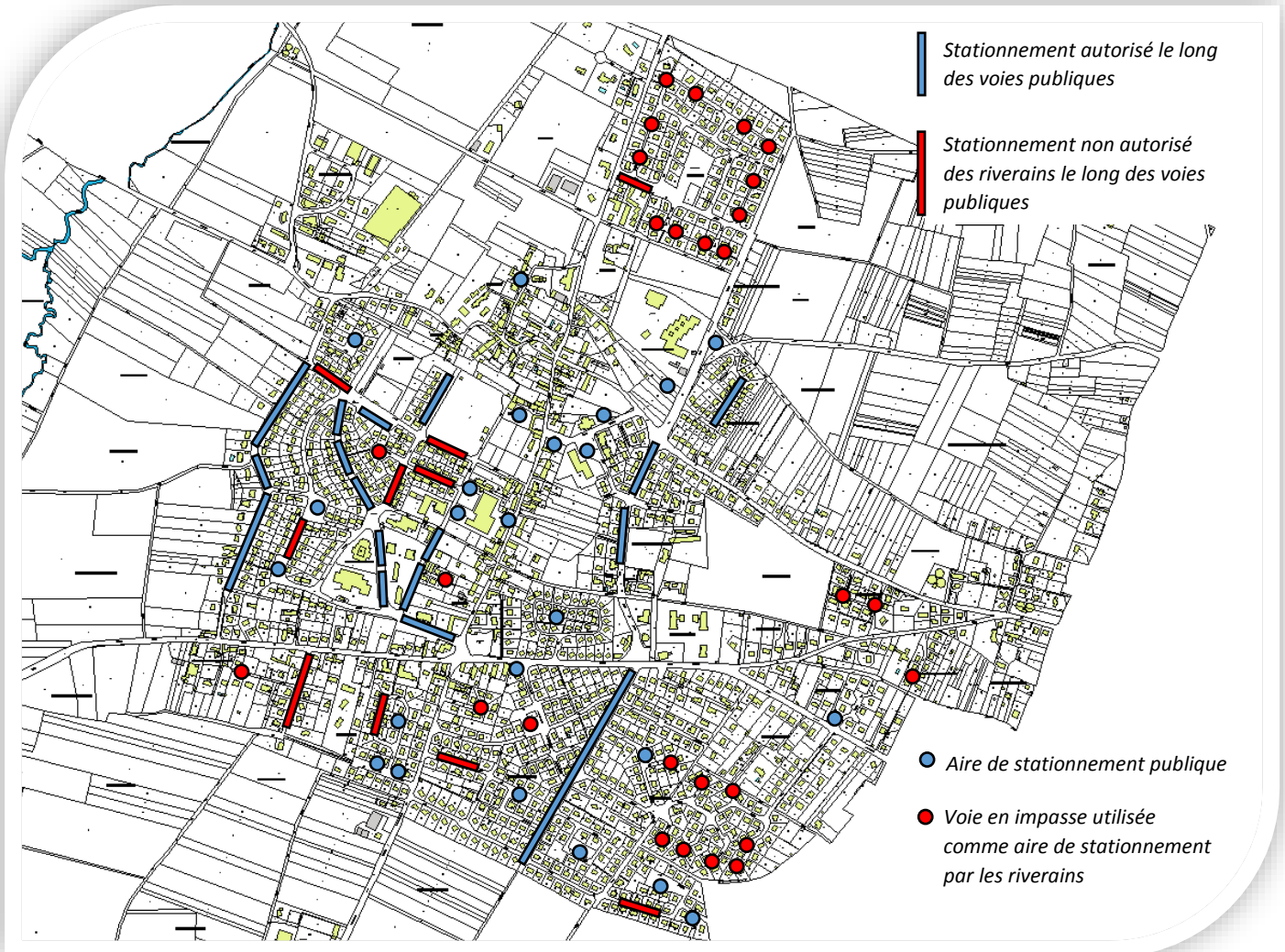
4.2. Des capacités de stationnement privé déficitaires

Tableau 28 : capacité de stationnement des ménages, source INSEE

| Catégorie | Evo 1999/2011 | 2011 | 2006 | 1999 |
|---|---------------|----------------|----------------|----------------|
| Part des ménages disposant au moins d'un emplacement réservé au stationnement | +5 % | 1 221 (78,4 %) | 1 239 (86,8 %) | 1 163 (84,1 %) |

Les capacités de stationnement des ménages ont légèrement progressé entre 1999 et 2011 (+5 %). Par rapport au parc de véhicules, le différentiel reste important, au minimum 219 places de stationnement manquantes et certainement beaucoup plus dans les faits, dans la mesure où les données de l'INSEE sur les emplacements réservés au stationnement ne font pas de distinction entre les ménages disposant d'une ou de plusieurs places de stationnement (les données de l'INSEE permettent de déduire qu'il manque au maximum environ 950 places de stationnement sur la commune). De fait, le surplus de véhicules se retrouve stationné sur les voies et espaces publics.

Carte 12 : les capacités de stationnement publiques



D'une manière générale, les aires de stationnement publiques sont plutôt bien réparties sur l'ensemble du bourg avec notamment des deux côtés du boulevard de la Guillaumée, des deux côtés de l'avenue de l'Europe ou en alternance sur l'avenue des Ardilles ou la rue du Stade des linéaires importants. De nombreux îlots mixtes végétation/stationnement sont recensés sur les zones pavillonnaires (12 îlots d'une bonne dizaine de places chacun). Le collège dispose de deux aires de stationnement, l'une en façade (35 places) et la seconde sur le côté (60 places). Le secteur certainement le plus problématique étant celui de la mairie/salle des fêtes/maison de retraite malgré la présence de 4 parkings. Le secteur du stade/cimetière (3 parkings), en cas de manifestation importante, est également saturé.

De nombreuses impasses sont également utilisées par les riverains pour stationner leur véhicule, 28 sont dénombrées. Par ailleurs, sur les secteurs pavillonnaires, de nombreux véhicules sont stationnés sur le bord des voies. Ce stationnement n'est pas particulièrement gênant dans la mesure où il reste concentré sur les zones pavillonnaires ce qui a certainement pour effet positif de ralentir le trafic. En revanche, l'accessibilité des espaces publics est amoindrie. Ce stationnement sur les voies publiques des zones pavillonnaires pourrait cependant être facilement évité...Par exemple, la rue de la Haye ou entre deux îlots de stationnements localisés à moins de 100 mètres l'un de l'autre, de nombreux véhicules sont garés à cheval sur le trottoir et la voirie.

Les capacités de stationnement pour véhicules hybrides ou électriques sont inexistantes.

Les capacités de stationnement pour les vélos également.

4.3. Un trafic de transit important...

Saint-Georges-sur-Baulche est traversée par les routes départementales n°22, 89, 158, 258 et 458.

La RD89, classée dans le réseau d'intérêt régional, réseau de désenclavement de 1^{ère} catégorie, traverse la commune d'Est en Ouest reliant Auxerre à Aillant-sur-Tholon. Elle dessert le bourg, Chantereine et la ferme des Renards. La traversée du bourg a fait l'objet de nombreux aménagements afin de réduire la vitesse des usagers (ronds-points, priorité à droite, passages surélevés). La RD supporte un trafic important d'environ 6 800 véhicules/jour dans les deux sens de circulation sur le tronçon RD158/Auxerre et environ 6 100 véhicules/jour sur le tronçon RD158/Aillant-sur-Tholon.

La RD158, classée dans le réseau d'intérêt local, réseau de désenclavement de 2^{ème} catégorie, traverse la commune du Nord au Sud reliant Perrigny à Villefargeau. Cette voie supporte un trafic routier très important variant de 7 350 véhicules/jour dans les deux sens de circulation (dont une centaine de poids-lourds) sur le tronçon entre le rond-point de Villefargeau et la RD89 et 13 500 véhicules/jour sur le tronçon RD89/Perrigny, faisant de cet axe le deuxième plus emprunté au niveau de la CA de l'auxerrois, derrière la RD606. La RD158 est en fait l'axe historique de Saint-Georges-sur-Baulche et dessert l'ensemble des constructions anciennes de la commune, dont la mairie, souvent implantées à l'alignement. De fait, la largeur de la voie n'est pas très importante, ce qui rapporté au trafic, génère des difficultés de circulation. Pour réduire la vitesse, des passages surélevés, des chicanes et des priorités à droite ont été mis en place, mais cette voie n'est clairement pas adaptée au trafic qu'elle supporte.

La RD22, également classée dans le réseau d'intérêt local, permet de rejoindre Lindry. Elle permet de desservir Chantereine et Montmercy. L'urbanisation lâche qu'elle dessert augmente considérablement les risques d'accident d'autant plus qu'elle supporte un trafic d'environ 2 200 véhicules/jour.

La RD458, classée comme autres routes départementales relie Auxerre à la RD158. Le bourg ancien s'est développé à l'intersection de ces deux RD.

L'accès au réseau autoroutier est aisé, l'échangeur le plus proche, celui d'Auxerre Nord, est situé à Monéteau à environ 10 minutes, accessible avec la RD158 via la RD606.

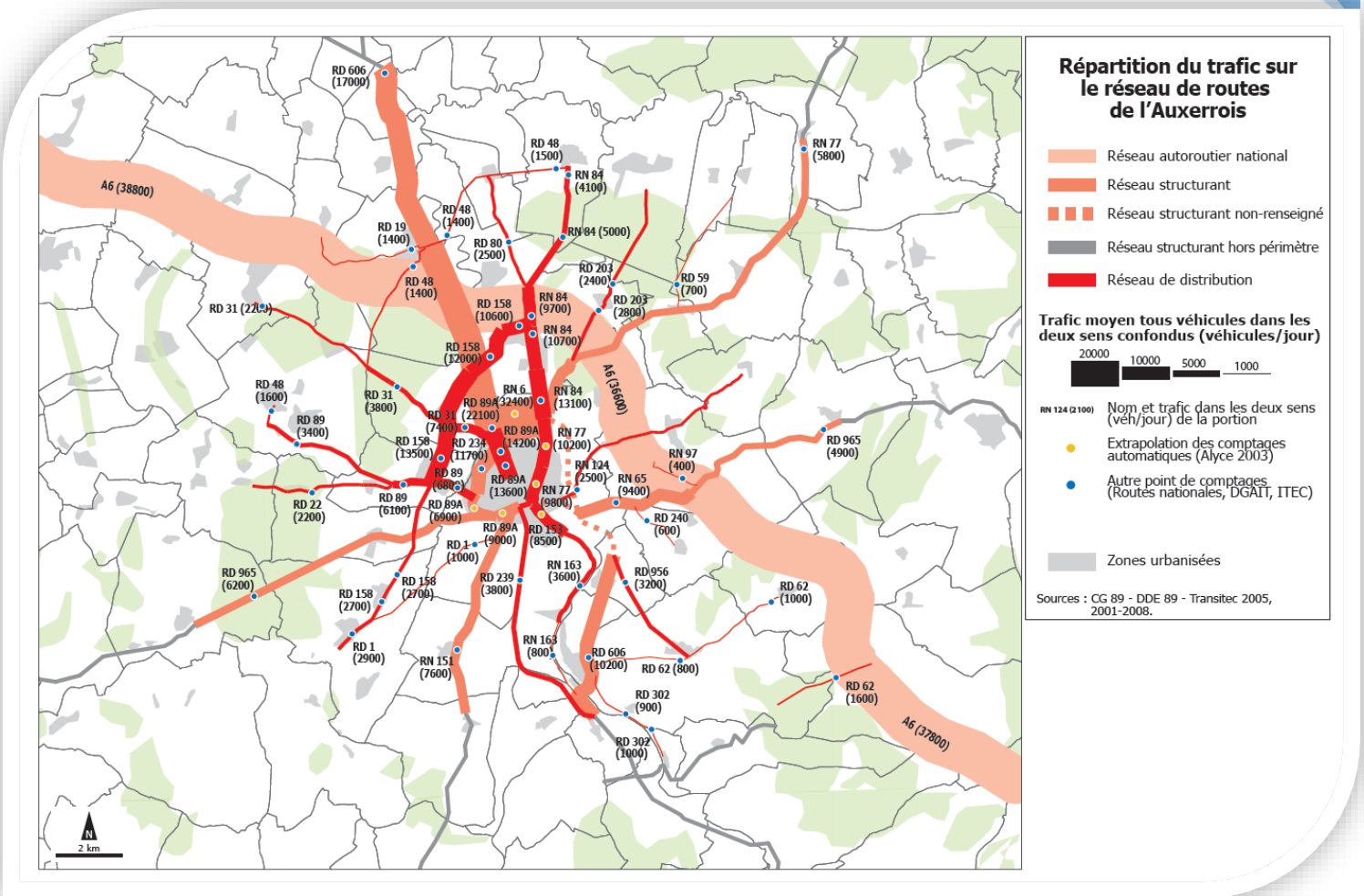
Peu de convois exceptionnels empruntent ces routes, principalement des convois de 1^{ère} catégories (longueur inférieure à 20 mètres, largeur inférieure à 3 mètres, masse totale inférieure à 48 tonnes).

Les VC complètent le réseau.

Tableau 29 : hiérarchie du réseau routier

| Hiérarchie | Voie |
|---|---------------------|
| <i>Intérêt régional (1^{ère} catégorie)</i> | <i>RD89</i> |
| <i>Intérêt local (2^{ème} catégorie)</i> | <i>RD158, RD22</i> |
| <i>Intérêt local (autre)</i> | <i>RD458, RD258</i> |
| <i>Voie de desserte</i> | <i>VC</i> |

Carte 13 : répartition du trafic sur le réseau de routes de l'auxerrois



4.4. ...qui pourrait se renforcer encore davantage

Le trafic de transit important des RD89 et RD158 pourrait à terme se renforcer et devenir problématique notamment pour la RD158. En effet, deux grands projets de territoire sont en cours de réalisation. Il s'agit du contournement Sud d'Auxerre et la réalisation de la nouvelle zone d'activités d'Appoigny de près de 50 ha.

Le premier projet vise à relier le rond-point de Villefargeau en limite avec Saint-Gorges-sur-Baulche au rond-point d'Auxerrexpô afin de dégager les boulevards d'Auxerre et le pont Paul Bert et rééquilibrer le territoire auxerrois. A terme le projet permettra de relier le Nord de l'agglomération au Sud. Les prévisions de trafics routiers à l'horizon 2025 font état :

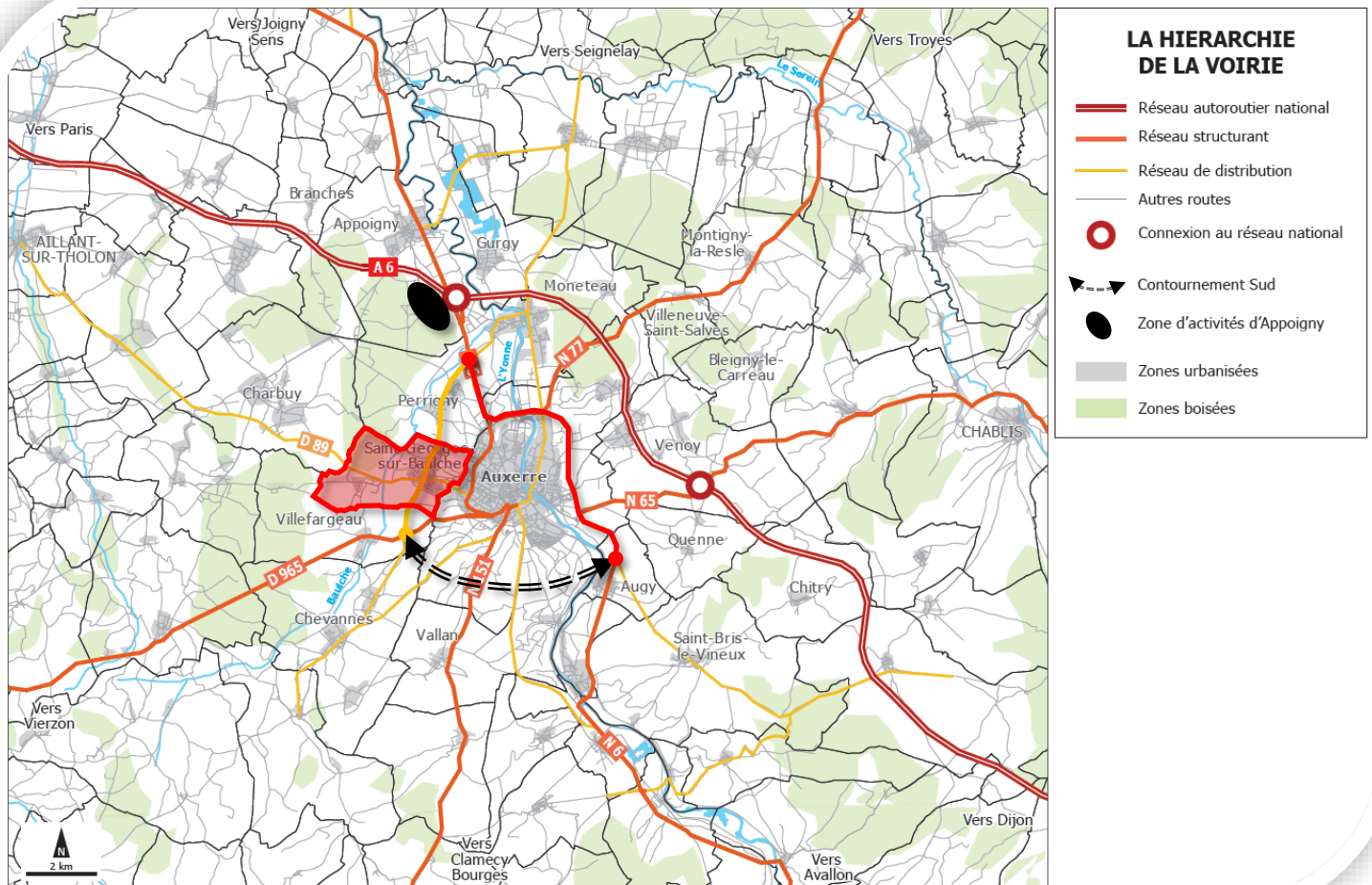
- ⇒ Section RD606/RD239 : 20 830 véhicules/jour ;
- ⇒ Section RD239/RN151 : 10 850 véhicules/jour ;
- ⇒ Section RN151/RD965 : 7 800 à 10 700 véhicules/jour.

Ainsi, près de 10 000 véhicules/jour supplémentaires sont attendus au rond-point de Villefargeau, trafic dont une partie viendra probablement s'ajouter à celui existant sur la RD158.

Le projet qualifie les impacts sur les déplacements de la RD158 de « faible » et considère que seuls les deux bâtiments commerciaux situés le long de la RD158 avant le rond-point seront impactés par le bruit, les vibrations et la pollution de l'air. Le projet semble avoir omis que la RD158 se prolonge au-delà du giratoire et traverse le bourg de Saint-Georges-sur-Baulche et de Perrigny pour rejoindre la RD606 à proximité de l'échangeur autoroutier d'Auxerre Nord qui est l'axe le plus emprunté de la CA.

Le second projet concerne la création d'une zone d'activités à Appoigny, d'une superficie totale de 51 ha, le long de l'autoroute à proximité de l'échangeur et directement brancher sur la RD606. Le projet prévoit la création d'environ 1 385 emplois pour un trafic estimé à 3 203 véhicules/jour.

Carte 14 : les grands projets de territoire



4.5. Une desserte ferroviaire située à proximité

La gare la plus proche est située à Auxerre à environ 13 minutes. Une trentaine de trajets par jour à destination de Paris et Dijon sont proposés.

La commune est desservie par la ligne 3 du réseau de transport en commun de la CA de l'auxerrois (Vivacité) avec 10 arrêts sur la commune (Lorraine, Les Ardilles, La Bruyère, Lilas, Saint-Georges, La Guillaumée, Dublin, Mairie de Saint-Georges, Collège Jean Bertin, Cormiers). Cette ligne assure la liaison entre Bréandès/Perrigny/Saint-Georges/Auxerre/Monéteau. La desserte est cadencée de 6h00 à 19h00 avec une fréquence de 30 minutes pendant les heures de pointe.

Carte 15 : ligne 3, Vivacité



Un transport à la demande (Vivamouv) permet d'aller à Auxerre (Arquebuse ou Gare SNCF) et d'en repartir en proposant 2 allers-retours par jour avec des horaires fixes en correspondance avec les lignes du réseau régulier et les trains. Ce service fonctionne sur la base d'horaires optimisés en fonction des réservations du lundi au samedi de 8h à 18h30.

Le conseil général de l'Yonne a mis en place des lignes régulières de transport interurbain TransYonne. Saint-Georges est desservie par les lignes LR3-90 et LR 26 Parly-Auxerre proposant un arrêt à Montmercy.

4.6. Un réseau de transports actifs homogène

Carte 16 : les cheminements doux interquartier



Un réseau de cheminement doux interquartier existe au niveau du bourg. Les cheminements sont nombreux et créent du lien entre les différents secteurs pavillonnaires. La présence du GR13 et d'un maillage important de chemins de randonnée participent aux charmes de la commune et permettent de les découvrir.

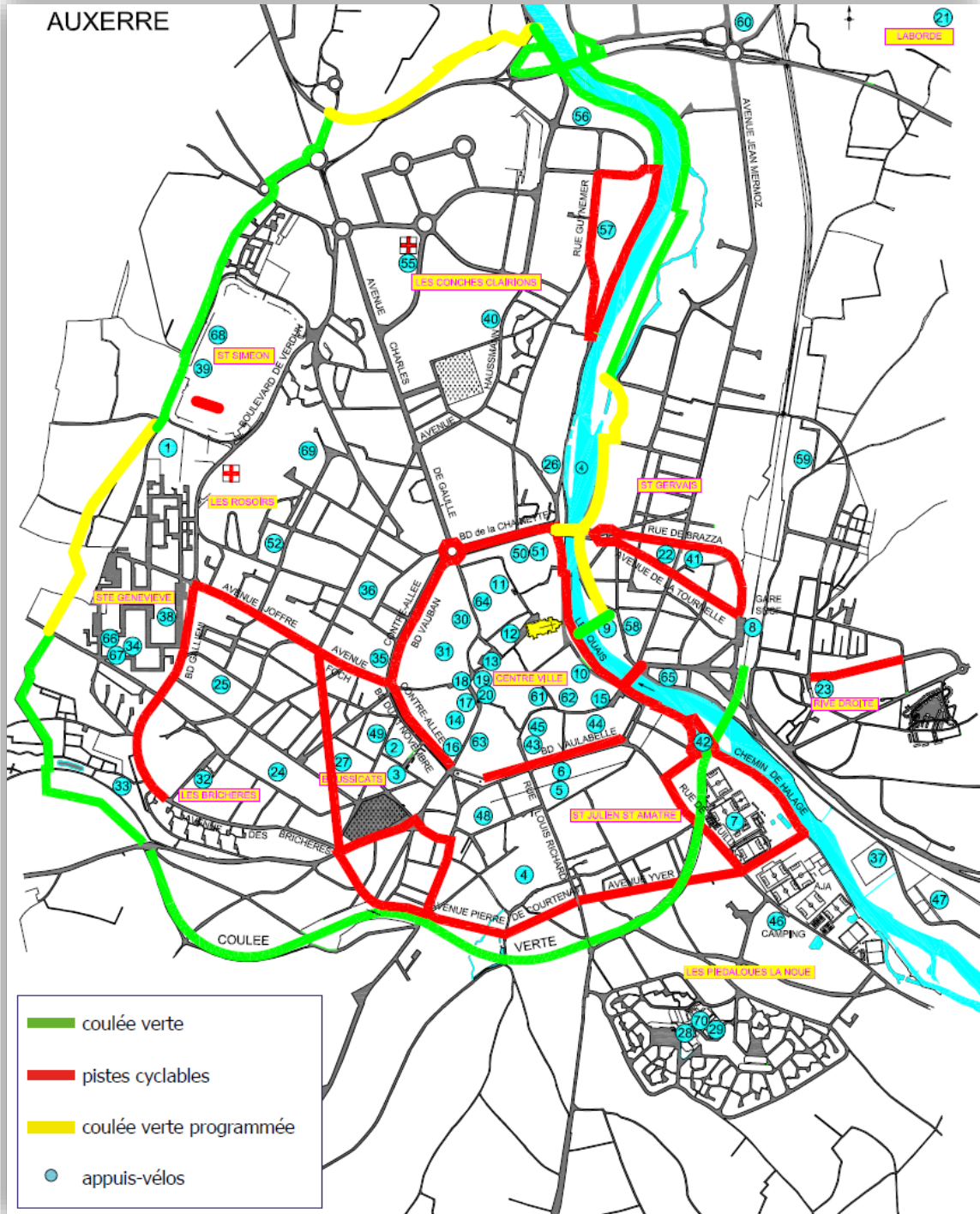
Ainsi le GR13 traverse la commune du Nord au Sud en passant devant le château de Montboulon, longe le Ru de Baulche pour passer derrière la ferme et les Serres de Bon-pain. Cet itinéraire est repris pour partie par divers circuits (la forêt et l'histoire, le circuit de Montmercy, le circuit de Chantereine).

Les chemins permettent aussi de relier le bourg de Saint-Georges aux communes voisines. Ainsi, le chemin de la Vierge de Celle, le chemin de la Croix Bonnot et le chemin des Boussicats/rampe Sainte-Geneviève permettent de relier Auxerre et le chemin d'Heurtebise de relier Auxerre et Perrigny. Des chemins permettent également de relier Montmercy à Villefargeau.

Le chemin de l'abreuvoir qui traverse le bourg de Saint-Georges permet de relier de nombreux équipements entre eux, il démarre place de l'Europe, à proximité du supermarché, se poursuit devant l'école et la bibliothèque départementale du CG, les équipements sportifs de la commune (tennis, salle de sport, foyer communal...), il longe la RD89 à l'arrière des habitations et commerces (pharmacie, banque...) et rejoint la rue du Thureau. La rampe Sainte-Geneviève le prolonge jusqu'à Auxerre. Il est ainsi possible de rallier la place de l'Europe au centre hospitalier d'Auxerre en 30 min à pied. Il permet également de rejoindre la coulée verte autour d'Auxerre. Le tronçon de la coulée verte sur Saint-Georges-sur-Baulche n'est d'ailleurs pas fonctionnel.

Un cheminement doux reliant Montmercy au bourg de la commune est en cours de réalisation.

Carte 17 : la coulée verte autour d'Auxerre



4.7. Synthèse

| Constats | Préconisations |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des déplacements pendulaires importants en corrélation avec le déséquilibre de l'emploi sur la CA. ⇒ Un taux de motorisation des ménages élevé et en progression depuis 1999. ⇒ Des modes de transports alternatifs à la voiture peu utilisés, malgré une offre relativement importante. ⇒ Le tronçon de la coulée verte sur Saint-Georges-sur-Baulche n'est pas fonctionnel. | <p>La population et les caractéristiques du parc immobilier de la commune favorisent fortement l'utilisation de la voiture, phénomène renforcé par le déséquilibre de l'emploi au niveau de la CA.</p> <p>Agir sur la production neuve et le développement économique pourrait limiter ce phénomène.</p> <p>Prévoir la réalisation du tronçon manquant de la coulée verte sur la commune par le biais d'emplacements réservés.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des capacités de stationnement privé déficitaires, pour véhicules hybrides et vélos inexistantes. ⇒ Un trafic de transit important qui pourrait se renforcer à court terme. | <p>Le règlement du PLU devra intégrer des dispositions spécifiques pour le stationnement des véhicules et vélos.</p> <p>Le plan de circulation global de la commune doit être modifié afin d'anticiper et réduire les effets du transit, notamment sur la RD158 qui n'est clairement pas adaptée au trafic qu'elle supporte et qui ne le sera pas davantage en cas d'augmentation de ce dernier.</p> |

Etat initial de l'environnement

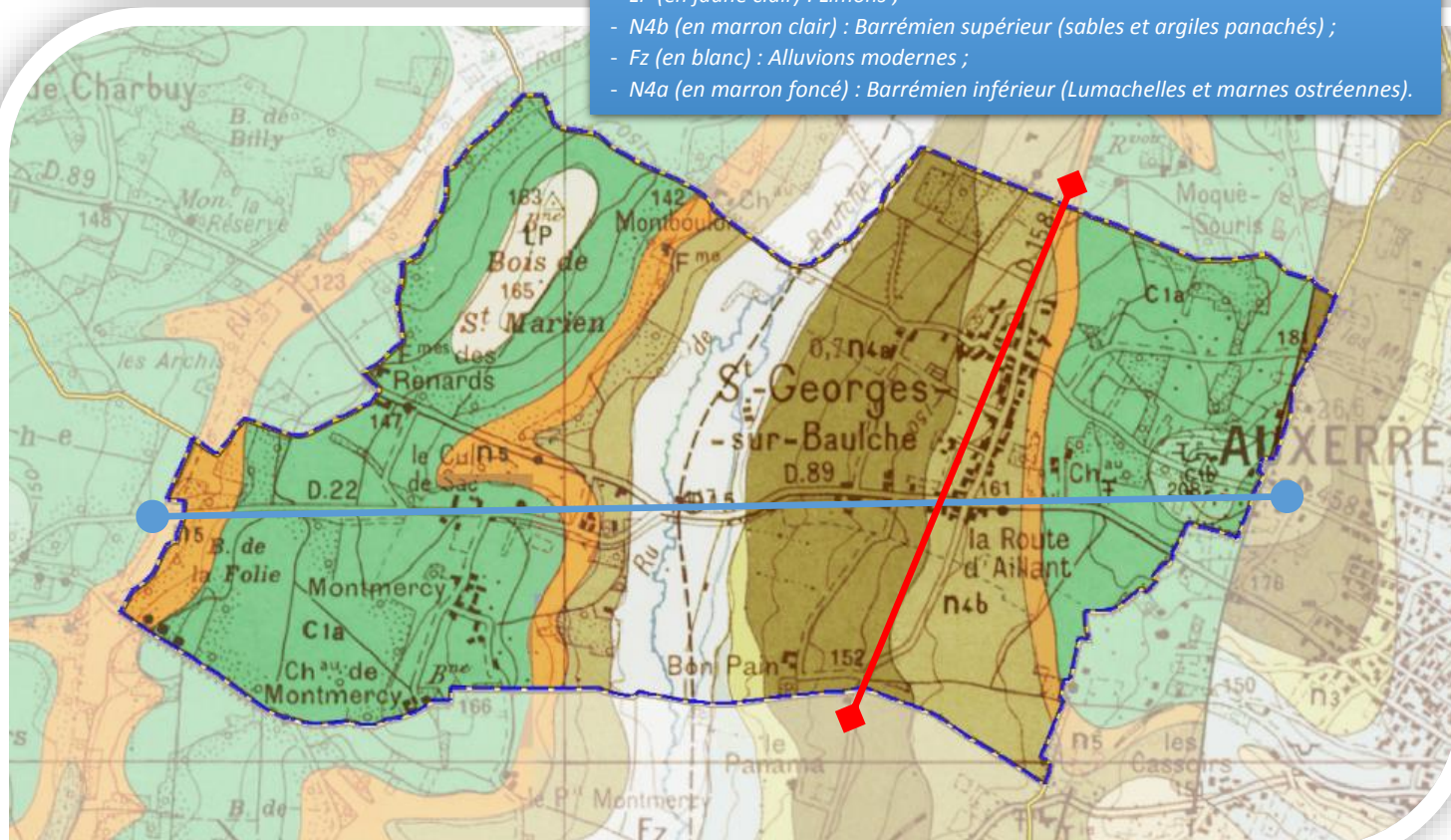
5. Milieu physique

5.1. Géologie

Carte 18 : géologie, source BRGM

Légende :

- n5 (en orange) : Aptien (argiles à Plicatules) ;
- C1a (en vert) : Albién (sables verts et argiles noires) ;
- LP (en jaune clair) : Limons ;
- N4b (en marron clair) : Barrémien supérieur (sables et argiles panachés) ;
- Fz (en blanc) : Alluvions modernes ;
- N4a (en marron foncé) : Barrémien inférieur (Lumachelles et marnes ostréennes).



La région d'Auxerre fait partie des auréoles jurassiques et crétacées du Sud-Est du bassin de Paris. Les couches ont un pendage général vers le Nord-Ouest, ce qui délimite selon cette direction des unités morphologiques différentes :

- ⇒ les plateaux kimméridgiens et portlandiens de Basse-Bourgogne ;
- ⇒ la dépression du crétacé inférieur qui contraste par son humidité et sa végétation avec les plateaux jurassiques arides auxquels elle succède (les ruisseaux sont nombreux et le terrain argilo-sableux est très souvent gorgé d'eau) qui correspond à la Puisaye orientale ;
- ⇒ les buttes témoins et des plateaux cénomaniens ;
- ⇒ la corniche Nord-Sud, dont le pied correspond au Turonien inférieur et dominant de 70 à 80 mètres les plateaux précédents ;
- ⇒ la plaine alluviale de l'Yonne qui s'élargit au Nord d'Auxerre sur plus de 3 km.

(Source Carte géologique, feuille d'Auxerre)

5.2. Hydrologie

Le territoire de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche est drainé par le Ru de Baulche. Le réseau hydrographique de la feuille d'Auxerre draine directement les nappes aquifères libres lorsque le réservoir géologique de ces nappes affleure dans le fond des vallées, indirectement dans le cas contraire par le rassemblement des petits Rus en provenance des sources.

La région est extrêmement variée par le nombre des nappes aquifères, les niveaux sableux du Sparnacien retiennent localement les eaux d'infiltration, mais les débits sont insignifiants, l'eau passant le plus souvent dans les terrains sous-jacents.

Le Turonien contient une nappe de quelque importance, nappe dont la circulation est typiquement karstique. Le détail des circulations semble très influencé par le contexte tectonique.

Le Cénomaniens possède une nappe de diaclases plus régulière reposant sur les Marnes de Brienne.

Les sables de l'Albien, très perméables au sommet, le sont bien moins vers la partie inférieure (nappe parfois captive dans les sables verts, mais peu de débit et présence de beaucoup de fer).

Les sables bigarrés du Barrémien supérieur contiennent des niveaux aquifères assez irréguliers et souvent ferrugineux.

Les calcaires portlandiens sont en général très diaclasés et contiennent une nappe de type karstique dont les exutoires se font souvent le long des failles (résurgence du Ru de Baulche le long de la faille de Chevannes).

Enfin la nappe alluviale de l'Yonne qui est alimentée par ses coteaux et qui est particulièrement riche lorsqu'elle a un substratum portlandien.

(Source Carte géologique, feuille d'Auxerre)

Pour la masse d'eau souterraine « Albien Néocomien Libre entre Loire et Yonne », les objectifs du SDAGE à atteindre sont les suivants :

- ⇒ état chimique : bon état en 2021 ;
- ⇒ état quantitatif : bon état en 2015 ;
- ⇒ état global : bon état en 2021.

5.3. Topographie

Les terrains de la feuille d'Auxerre plongent vers le Nord-Ouest avec une pente moyenne de 2 %. L'enfoncement progressif des couches dans cette direction est accentué par les rejets successifs d'une série de failles subméridiennes. La faille d'Auxerre sépare la butte de Saint-Georges-sur-Baulche en deux parties dissymétriques selon une direction Nord-Est Sud-Ouest avec un rejet occidental de 30 mètres.

Le Ru de Baulche, traversant le territoire du Nord au Sud, a largement contribué à façonner la topographie communale. De part et d'autre de cette dépression dont le point bas se situe dans sa partie Nord, un relief beaucoup plus marqué apparaît.

Le versant Ouest se caractérise par un caractère assez abrupt des pentes, sur lequel s'ouvre un paysage naturel composé de terres agricoles et de boisements. On y trouve quelques constructions éparses, dont la ferme du château de Montboulon.

Le versant Est présente des pentes légères plus douces, sur lequel s'est développé le bourg de Saint-Georges culminant à l'altitude 210 NGF en limite communale Est avec Auxerre marquant approximativement la ligne de crête de séparation avec la vallée de l'Yonne.

Ces caractéristiques topographiques génèrent des covisibilités fortes entre le hameau de Montmercy et le bourg.

Figure 1 : profil altimétrique (Ouest/Est), source géoportail, localisation voir carte géologique

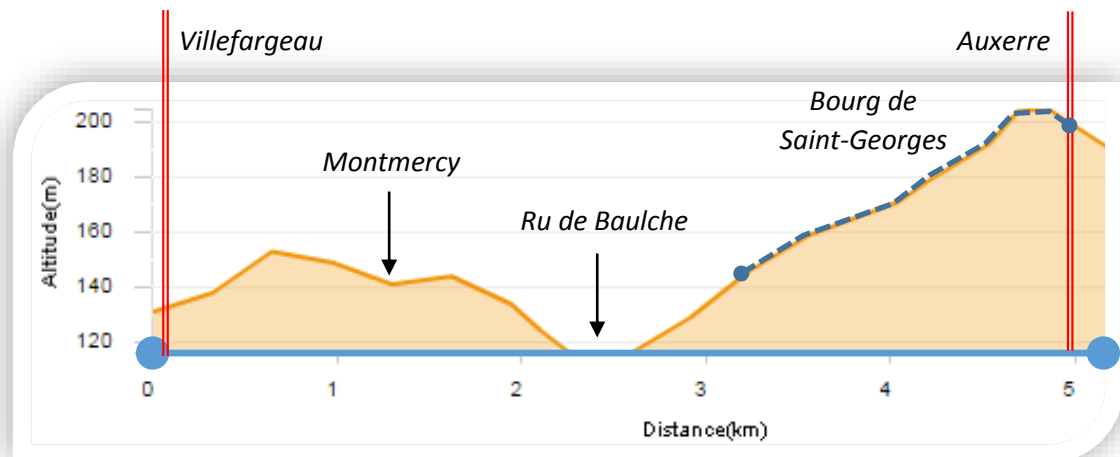
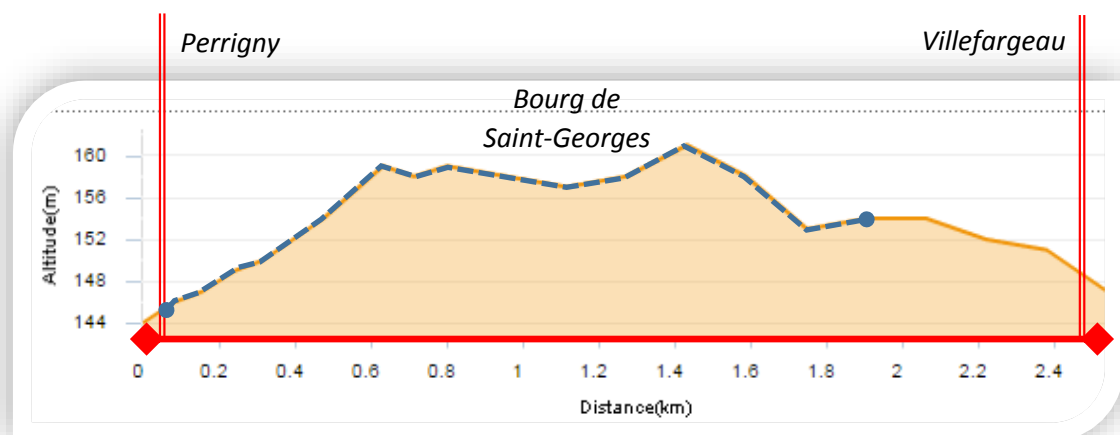


Figure 2 : profil altimétrique (Nord/Sud), source géoportail, localisation voir carte géologique



5.4. Hydrographie

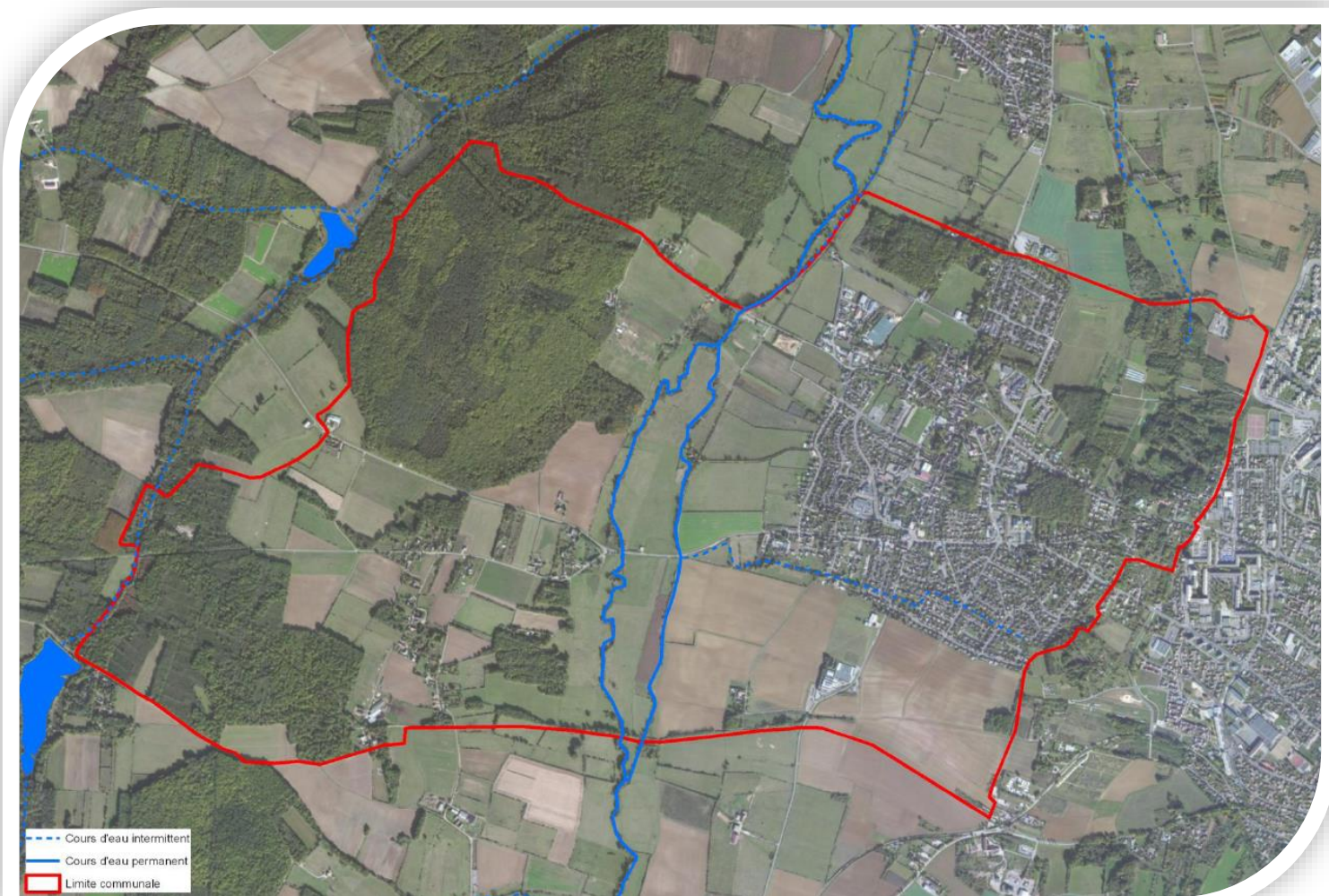
Le Ru de Baulche constitue le seul élément du réseau hydrographique de la commune. Long de 28,3 kilomètres environ. Il s'agit d'un petit affluent de l'Yonne issu de l'union du Ru de Varennes et du Ru d'Escamps. La source de ce dernier est considérée comme celle du Ru de Baulche. Elle se trouve sur la commune de Merry-Sec au lieu-dit Pesteau-le-Bas. La superficie du bassin versant est estimée à 162,5 km². Le débit d'étiage du Ru (mesuré le 25/09/1996) fait état de 198 m³/h.

Le Ru est un cours d'eau de 1^{ère} catégorie qui présente des berges abruptes dénotant une incision du lit. Ce phénomène est lié à la nature du cours d'eau, mais est ici aggravé par l'activité agricole. Le piétinement des bovins jusque dans le cours d'eau indique un abreuvement direct. Ce piétinement fragilise les berges qui peuvent être emportées lors d'épisode pluvieux intense. Des inondations et coulées de boue peuvent ainsi en résulter en aval.

Les objectifs de bon état (SDAGE) du Ru de Baulche sont les suivants :

- ⇒ état écologique : bon état en 2015 ;
- ⇒ état chimique : bon état en 2015 ;
- ⇒ état global : bon état en 2015.

Carte 19 : le réseau hydrographique, source Eco stratégie



Des efforts particuliers sont à réaliser pour atteindre le bon état en 2015. Sur l'ensemble de l'unité hydrographique, ces efforts devront porter en particulier sur les caractéristiques physiques des cours d'eau pour moitié, des masses d'eau et la qualité physico-chimique des eaux pour l'autre moitié.

La commune de Saint-Georges-sur-Baulche est située à la fois en zone vulnérable et en zone d'action renforcée en vue de la protection des eaux contre la pollution par les nitrates d'origine agricole. Une des mesures agro-environnementales recommandées est l'élargissement des couverts environnementaux aux abords des cours d'eau à 10 mètres. Si toutefois une haie (ripisylve) d'au moins 2 mètres de large y est implantée, la largeur du couvert environnemental peut être maintenue à 5 mètres.

6. Milieu naturel

6.1. Les massifs boisés

Les massifs boisés présents sur la commune sont principalement localisés dans la partie Ouest du territoire et sur le point haut entre Saint-Georges-sur-Baulche et Auxerre.

Carte 20 : la couverture forestière présente sur la commune, source carte forestière

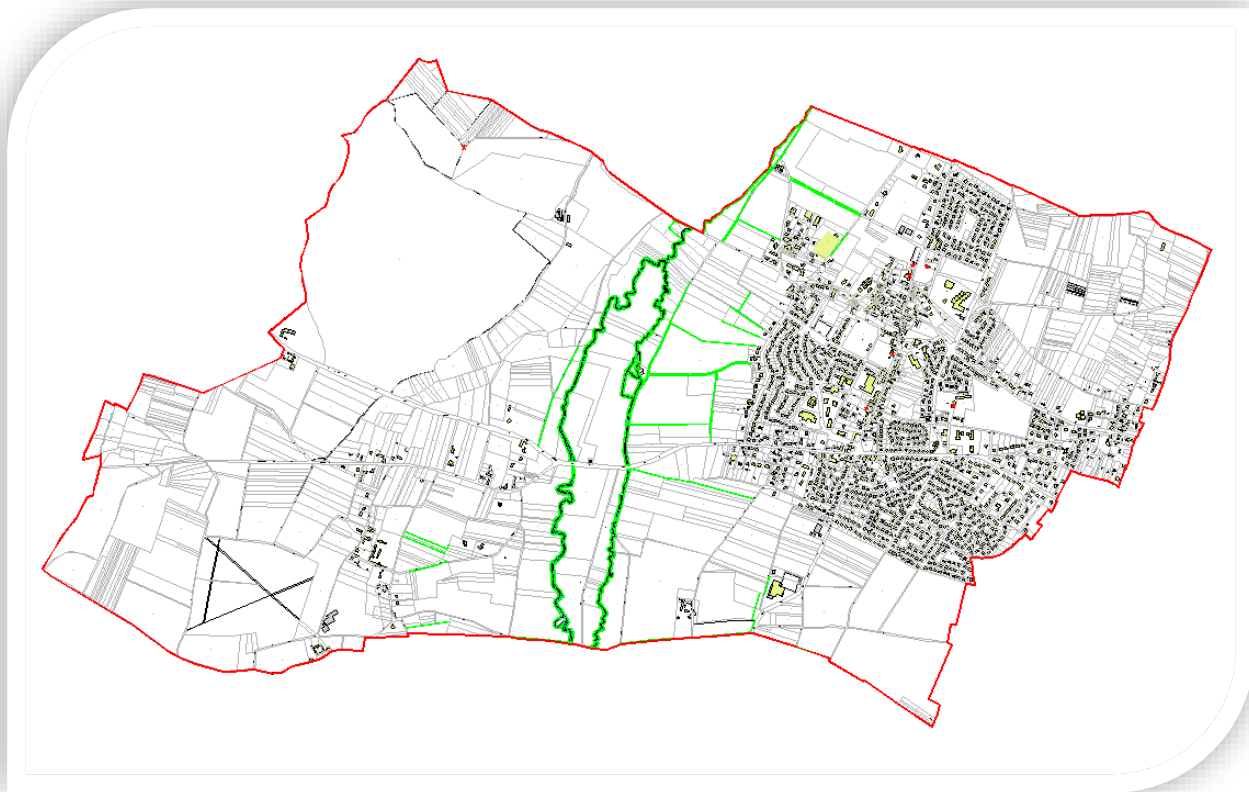


Le bois de Saint-Marien qui s'étend sur environ 140 ha au Nord-Ouest, est le plus important. Il est composé d'un mélange de conifères et de feuillus (chênes, Pin sylvestre, Robinier faux-acacia, présence de la Bruyère cendrée et potentiellement de l'Ajonc nain). Sur le secteur Sud-Ouest, le bois de la Folie occupe environ 85 hectares, géré en futaie, il est envahi par le Robinier faux-acacia. La présence du Muguet en tapis dense est caractéristique d'une forêt ancienne disposant d'un sol préservé. Les deux massifs précédents sont reliés entre eux par un corridor forestier situé sur la commune de Charbuy. Sur cette partie Ouest du territoire, des petits boisements complètent le réseau.

De l'autre côté du Ru de Baulche, au Sud du bourg, l'espace agricole est dépourvu de végétation. Le bourg est quant à lui maillé par des îlots de feuillus. Au niveau de la Vierge de Celle, la transition entre Auxerre et Saint-Georges est assurée par un ensemble boisé morcelé par des parcelles maraîchères. La présence du Cerisier à grappes est à signaler.

Le vallon du Ru de Baulche, coupure physique importante séparant le territoire en deux parties, héberge un réseau de haies discontinues principalement parallèles à la pente. La ripisylve du Ru de Baulche, globalement continue, complète ce réseau. Les berges de ce dernier sont ponctuellement plantées de peupliers et envahies de Balsamine de l'Himalaya.

Carte 21 : le réseau de haies et la ripisylve du Ru de Baulche



6.2. Les terres agricoles

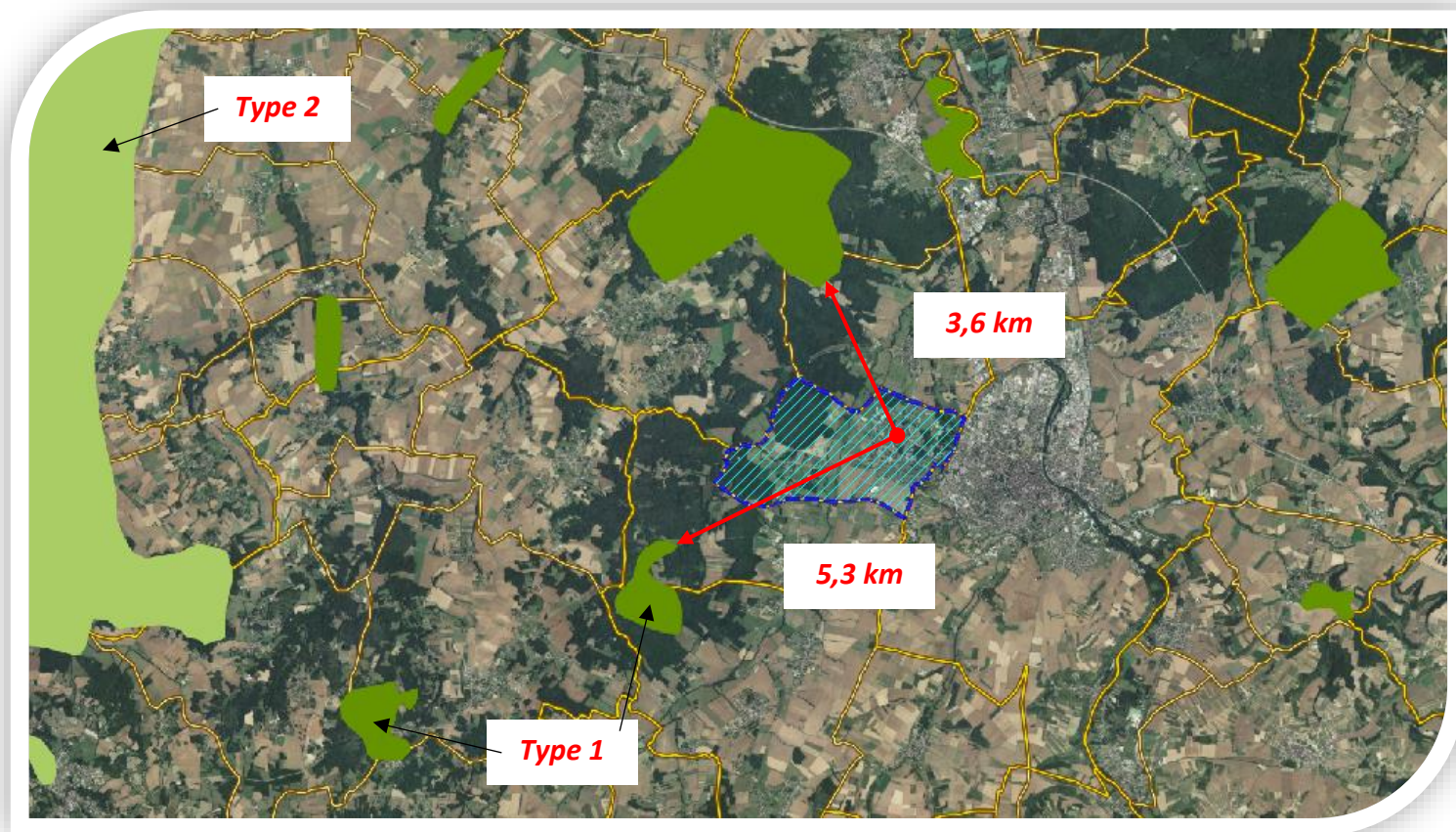
Carte 22 : zones de culture déclarées par les exploitants, source PAC2012



L'agriculture occupe environ 318 ha, soit 33 % de la superficie du territoire communal, principalement en prairies pâturées ou fauchées (prairies permanentes) pour 45 % de la SAU. Les prairies sont regroupées au niveau du Ru de Baulche. Le reste est occupé par des grandes cultures (céréales). L'impact environnemental (pollution des nappes et du Ru de Baulche) induit par l'utilisation de produits chimiques est aujourd'hui très fort (nitrate). Ainsi, le bassin du Ru de Baulche est classé en zone d'action renforcer dans le cadre du 4^{ème} programme d'action nitrates.

6.3. Inventaire du patrimoine naturel

Carte 23 : localisation des ZNIEFF, source géoportail



Ces zonages n'ont pas de valeur d'opposabilité, mais sont élaborés à titre d'information pour présenter la richesse en habitats naturels, en espèces végétales et/ou animales remarquables. Ce sont des secteurs particulièrement intéressants ayant une dimension fonctionnelle importante et pouvant participer au maintien des grands équilibres naturels et des espèces. Les inventaires patrimoniaux regroupent deux types de zones, les ZNIEFF (zones naturelles d'intérêt écologique faunistique et floristique) et les ZICO (zones importantes pour la conservation des oiseaux).

Les ZNIEFF de type 1 correspondent à des habitats particuliers hébergeant des espèces patrimoniales ou ayant des enjeux écologiques forts. On trouve 8 ZNIEFF de type 1 sur les territoires voisins, formant ainsi un réseau structuré à préserver.

- ⇒ Sur Perrigny : la ZNIEFF « Bois de la Biche, Champ Coutan, Vau Satan, Pierre St-Martin, les Bruyères, Bois Rond » n°260008540, d'une superficie de 1 153 ha à cheval sur les communes de Branches, Appoigny, Charbuy, Fleury-la-Vallée et Perrigny est installée sur les sols sableux acides de l'Auxerrois et abrite des modèles forestiers divers qui alternent avec pelouses, landes et tourbières.
- ⇒ Sur Villefargeau : la ZNIEFF « Bois de Tréfontaine et de St-Thibault » n°260008537, d'une superficie de 156 ha à cheval sur les communes de Chevannes et Villefargeau est constituée par des boisements de zones humides, des forêts plus sèches et des landes.

- ⇒ Sur Pourrain : la ZNIEFF « Forêts et tourbières des Choubis et des Vernes » n°260008534, d'une superficie de 200 ha à cheval sur les communes de Pourrain, Parly et Diges est occupée par des forêts humides et des zones marécageuses et tourbeuses.
- ⇒ Sur Villeneuve-Saint-Salves : la ZNIEFF « Thureau de Saint-Denis » n°260008546, d'une superficie de 447 ha à cheval sur les communes de Bleigny-le-Carreau, Montigny-la-Resle et Villeneuve-Saint-Salves est constituée d'un ensemble boisé parsemé de zones humides tourbeuses.
- ⇒ Sur Quenne : la ZNIEFF « Coteau Est de Quenne » n°260014983, d'une superficie de 38 ha est couverte de pelouses et de landes calcicoles.

Les autres ZNIEFF de type 1 identifiées ne sont pas référencées par la DREAL (Méandre de l'Yonne à Gurgy n°260015447, Forêt de Poilly et ruisseau le Ravillois n°260008544 et Forêt de Saint-Maurice-le-Vieil, Rivière le Tholon n°260008539).

Une ZNIEFF de type 2 est également recensée, il s'agit des « Etangs, prairies et forêts du Gâtinais Sud oriental » n°260014900, d'une superficie de 20 000 ha. Le Gâtinais Sud-oriental est une vaste zone globalement très boisée et parsemée d'une multitude d'étangs de création ancienne abritant une végétation et une faune aquatiques diversifiées.

6.4. Sites naturels d'intérêt communautaire

Carte 24 : localisation des zones Natura 2000, source géoportail



Saint-Georges-sur-Baulche n'est pas directement concernée par un site d'intérêt communautaire (Natura 2000), toutefois, un site est répertorié à cheval sur les communes de Fleury-la-vallée, Branches et Appoigny à environ 6 kilomètres du bourg de Saint-Georges.

Il s'agit du site n°FR2600990 « Tourbière du bois de la Biche » d'une superficie de 339 ha reposant sur les sables jaunes de Puisaye et parcouru par le Ru de la Biche. Il se compose de deux grands types de milieux, des zones tourbeuses et marécageuses et des milieux plus sains de pelouses et de landes sèches sur sables.

Les landes sèches sont, avec les zones tourbeuses, à l'origine de la proposition du site au réseau Natura 2000. Leur maintien, défini comme un des enjeux principaux, est essentiellement menacé par la dynamique végétale naturelle. En effet, en l'absence de pratiques d'entretien, les landes et les pelouses auxquelles elles succèdent sont sujettes au développement progressif des ligneux, notamment le Pin sylvestre, provoquant à terme leur fermeture.

Au vu de leur richesse écologique et des menaces, à la fois naturelles et anthropiques auxquelles elles sont soumises, elles constituent un enjeu de conservation majeur. L'objectif prioritaire du site consiste à maintenir l'alimentation en eau des milieux tourbeux notamment par l'interdiction du drainage ou tout autre aménagement ayant un impact sur le régime hydraulique qui représentent la principale cause de déclin des tourbières.

Compte tenu des enjeux de conservation identifiés sur le site communautaire et de l'éloignement relatif du bourg de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche (environ 5,8 km), la mise en œuvre du document d'urbanisme ne présente pas d'incidences majeures sur le site.

6.5. Les zones humides

Les zones humides constituent en premier lieu, un espace de biodiversité important, qu'il convient de préserver. Elles assurent une fonction de régulation des crues en hiver et l'indispensable soutien d'étiage pour les cours d'eau l'été. Enfin, les zones humides assurent une épuration très efficace des pollutions diffuses (pollution agricole, assainissement...) et, situées en fond de vallon, elles sont susceptibles d'épurer toutes les eaux ruisselant sur un territoire avant qu'elles ne rejoignent les cours d'eau, permettant ainsi de préserver leur qualité.

Carte 25 : inventaire des zones humides de la DREAL Bourgogne, source DREAL



L'inventaire de la DREAL Bourgogne identifie les zones humides correspondant au vallon du Ru de Baulche, dans l'ancien lit majeur qui s'inscrit dans le secteur géographique de la plaine de Mirebeau.

Afin de compléter l'inventaire précédent, la commune de Saint-Georges-sur-Baulche a réalisé une étude de zones humides sur les secteurs susceptibles de faire l'objet d'une urbanisation, conformément à l'arrêté du 1^{er} octobre 2009 définissant les listes d'espèces végétales ainsi que les traits pédologiques déterminant de façon certaine une zone humide (voir étude en annexes).

L'étude a été réalisée les 26 et 27 août 2014 par condition météorologique favorable.

Carte 26 : choix et résultats des secteurs étudiés, source éco stratégie



Aucun complexe majeur humide n'a été identifié sur les parcelles étudiées. Seule une zone d'environ 6 000 m² a été délimitée sur la zone n°6. Une mare prairiale de 5 m² est également présente sur la zone n°5. Ces zones ne jouent aucun rôle fonctionnel dans l'écosystème humide.

La zone n°2, parcelle la plus proche du Ru de Baulche, ne présente aucune morphologie humide. Les sondages pédologiques ont révélé la présence de faibles traces d'oxydoréduction en contrebas de la culture. Il s'agit d'une dépression topographique permettant une stagnation d'eau temporaire, mais ne pouvant pas être classée comme zone humide au sens des articles L.214-7-1 et R.211-18 du Code de l'environnement.

Des zones de stagnation d'eau ont été identifiées sur les zones n°2, 6 et 7, correspondant peut-être à des anciens secteurs humides aujourd'hui très anthropisés. La surface totale concernée par ces zones de stagnation des eaux s'élève à 22 600 m². Ces zones sont temporaires et ne sont pas considérées comme zones humides au sens de la réglementation actuelle.

6.6. La trame verte et bleue

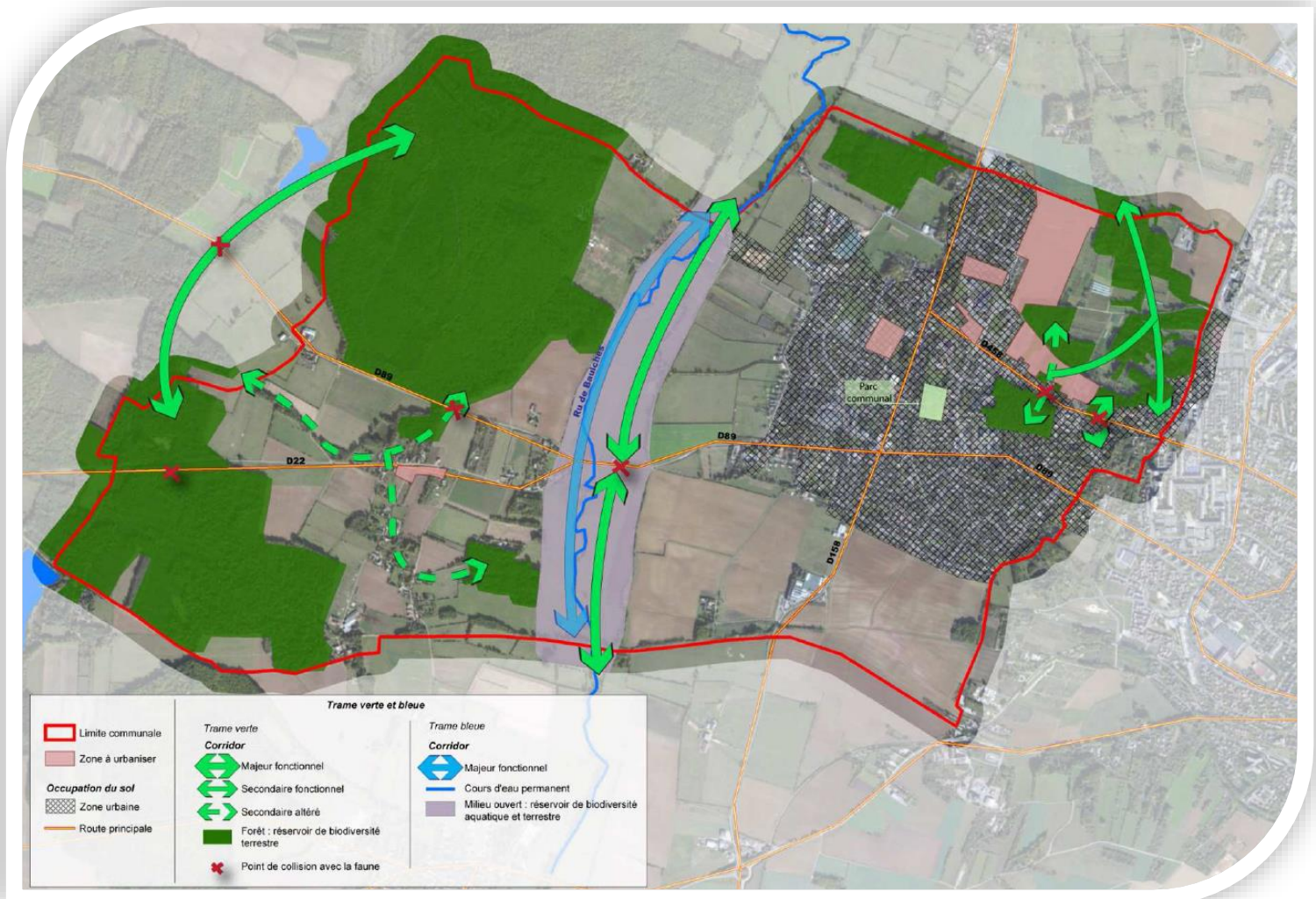
Afin de préciser les éléments de la TVB du SRCE, une étude spécifique a été menée (voir étude en annexes).

La trame verte et bleue est ainsi représentée sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche principalement par deux éléments paysagers :

- ➔ le Ru de Baulche et les prairies associées qui forment à la fois un réservoir biologique et un corridor fonctionnels pour les espèces piscicoles et liées aux milieux ouverts. Le cours d'eau n'est en relation directe avec aucune autre zone humide sur le territoire communal.
- ➔ Les deux massifs forestiers situés à l'Ouest de la commune (Saint-Marien et La Folie) qui forment des réservoirs biologiques locaux pour la faune et la flore reliés entre eux par des corridors fonctionnels et un réseau bocager plus ou moins dense et altéré.

Ces continuités écologiques sont complétées à l'Est de la commune par des boisements périurbains moins étendus, mais parfois bien reliés entre eux du fait d'un maraîchage relativement extensif.

Carte 27 : la trame verte et bleue, source éco stratégie



6.7. Synthèse

| Constats | Préconisations |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une couverture boisée importante représentée par les bois de Saint-Marien et de la Folie. ⇒ Les deux massifs précédents sont reliés entre eux par des petits boisements ou haies. ⇒ Les deux massifs boisés forment des réservoirs biologiques locaux et un corridor fonctionnel. | <p>Compte tenu de la taille des deux principaux boisements de la commune, ils ne présentent pas de sensibilité particulière à la disparition et bénéficient obligatoirement d'un plan de gestion. Un classement en espace boisé classé n'est ici pas nécessaire.</p> <p>En revanche, le maillage boisé permettant de relier les deux entités boisées est beaucoup plus sujet à la disparition. Une identification au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme ou des EBC semble ici judicieuse.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le Ru de Baulche et les prairies associées forment un réservoir biologique et un corridor fonctionnel. ⇒ Le cours d'eau n'est en relation directe avec aucune autre zone humide. ⇒ Le vallon du Ru héberge un réseau de haies discontinues complété par la ripisylve continue du Ru. | <p>Le périmètre englobant le Ru de Baulche et les prairies associées est à protéger par un classement et une réglementation adaptée (classement en zone naturelle avec préservation des zones humides).</p> <p>Le réseau de haies et la ripisylve du Ru mériteraient une mesure de protection supplémentaire, l'identification au titre de l'article L123-1-5 du Code de l'urbanisme apparaît comme la meilleure solution, dans la mesure où les procédures admiratives permettant l'entretien sont facilitées par rapport à un classement en EBC.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Une zone humide est identifiée au Nord du bourg d'une superficie de 6 000 m², mais qui ne jouent aucun rôle fonctionnel. | <p>Cette zone humide est à préserver par une réglementation adaptée.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un corridor écologique à restaurer de la sous-trame bocage est identifié entre Saint-Georges et Auxerre. | <p>Les éléments concernés sont à protéger par une réglementation adaptée.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Aucun inventaire du patrimoine naturel ni de sites naturels d'intérêt communautaire ne sont répertoriés sur le territoire communal. ⇒ L'éloignement important des sites identifiés aux alentours de la commune permet de conclure valablement à l'absence d'incidences. | |

7. Milieu humain

7.1. Gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune est assurée par la CA de l'auxerrois compétente dans ce domaine. La distribution est déléguée à la Lyonnaise des eaux pour les communes d'Auxerre, Augy, Appoigny, Bleigny-le-Carreau, Branches, Champs-sur-Yonne, Chevannes, Gurgy, Lindry, Monéteau, Montigny-la-Resle, Perrigny, Quenne, Saint-Brie-le-Vineux, Saint-Georges-sur-Baulche, Vallan, Venoy, Villefargeau et Villeneuve-Saint-Salves, déléguée à Véolia pour la commune de Chitry-le-Fort et assurée par le syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Charbuy-Fleury-la-Vallée pour la commune de Charbuy. Le réseau principal est composé de plus de 636,6 kilomètres de conduites, 30 réservoirs d'une capacité totale d'environ 32 000 m³, 9 surpresseurs, 3 accélérateurs, 14 relais de pompage et 8 points d'injection de clore.

L'alimentation principale est assurée par trois champs captant :

- ⇒ aux boisseaux à Monéteau (trois forages d'une vingtaine de mètres de profondeur captent les eaux issues des calcaires du Portlandien, volume prélevé en 2013 : 2 642 870 m³) ;
- ⇒ à la plaine des Isles sur Auxerre et Monéteau (cinq puits captent les eaux issues des calcaires du Portlandien sous 5 à 7 mètres d'alluvions, volume prélevé en 2013 : 610 880 m³) ;
- ⇒ à la plaine du Saulce sur la commune d'Escolive-Sainte-Camille (deux puits de 18 et 20 mètres de profondeur captent les eaux issues des calcaires fissurés du Kimméridgien inférieur, volume prélevé en 2013 : 1 756 500 m³).

Chitry-le-Fort est alimentée par la source de la Boué (deux puits de 2 mètres de profondeur reliés par une galerie drainante captent des eaux issues des calcaires du Jurassique) et le captage de Talloué (puits de 6 mètres de profondeur captant les eaux issues des calcaires du Jurassique/Kimméridgien), pour un volume prélevé en 2013 de 25 125 m³.

Augy est alimentée par le captage de la Potrade (puits de 16 mètres de profondeur captant les eaux issues des calcaires du Jurassique, volume prélevé en 2013 : 80 108 m³).

Perrigny est alimentée par le captage du Petit Riot (puits de 5,60 mètres de profondeur captant les eaux issues de la nappe des alluvions du Ru de Baulche, volume prélevé en 2013 d'août à décembre : 20 612 m³). Saint-Georges-sur-Baulche est directement concernée par la présence du périmètre de protection éloigné de ce captage (voir DUP en annexes).

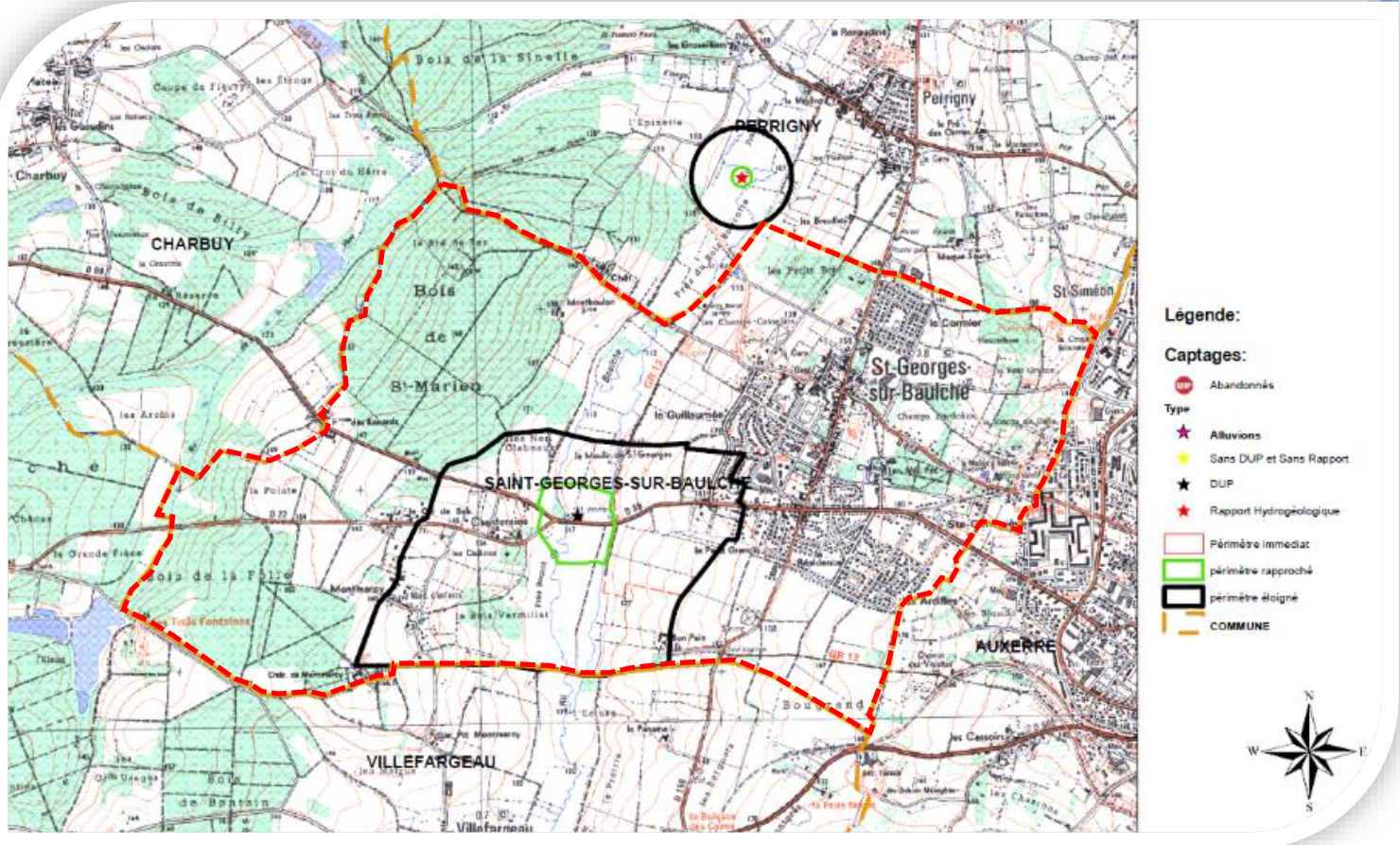
Saint-Brie-le-Vineux est alimentée par le captage du même nom (puits de 4,50 mètres de profondeur captant les eaux issues de la nappe des alluvions, volume prélevé en 2013 : 137 280 m³).

Charbuy est alimentée par le captage des Prés du Moulin situé sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche qui génère des périmètres de protection. Le prélèvement d'eau ne peut excéder 1 000 m³/jour (voir DUP en annexes).

Le volume d'eau prélevé total, hors captage du Prés du Moulin, est de 5 579 785 m³ en 2013, volume en baisse depuis 2010 (5 851 623 m³), pour une consommation comptabilisée de 3 851 158 m³, soit un rendement d'environ 70 %. L'indice linéaire de pertes en réseau correspond à environ 6,8 m³/km/jour en nette augmentation depuis 2010 (8 m³/km/jour).

(Source : rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de l'eau potable, 2013).

Carte 28 : périmètres de protection du captage du Petit Riot et du Près du Moulin, source ARS



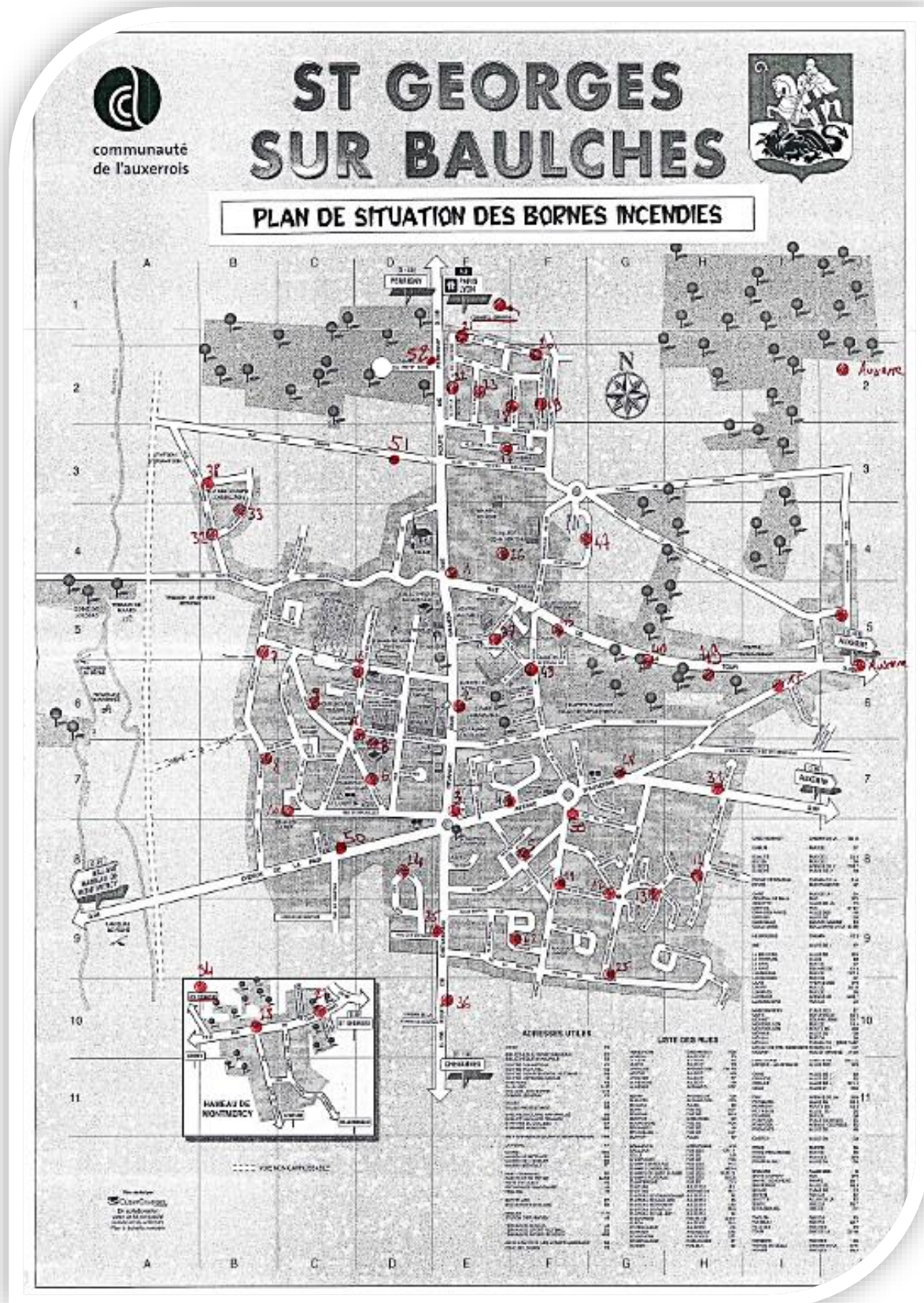
La qualité de l'eau est plutôt bonne, les non-conformités concernent le dépassement du seuil de concentration des nitrates de 50 mg/l au niveau du champ captant de la plaine des Isles et le dépassement des seuils de concentration des nitrates et du desethylterbumeton pour le captage de la Potrade.

La consommation en eau de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche était de l'ordre de 200 000 m³ en 2010, dont 185 745 m³ pour les particuliers, 6 605 m³ pour la commune et 7 007 m³ pour l'industrie.

Le prélèvement maximum autorisé sur les trois champs captant principaux, sur le puits de la Potrade et du Petit Riot correspond à un volume de 59 740 m³/jour, soit 21 805 100 m³ par an. En 2013, le volume d'eau prélevé était de seulement 5 579 785 m³, soit 25,6 % du prélèvement maximum autorisé. Les capacités de prélèvement en eau sont largement dimensionnées pour envisager un accroissement de la population de Saint-Georges-sur-Baulche.

7.2. Défense contre l'incendie

Carte 29 : localisation des bornes incendies, source SDIS



Les vérifications effectuées en date du 07/04/2014 par le SDIS, font état d'une défense contre l'incendie satisfaisante. Seule la borne n°26 située rue des Champs Bardeaux dans le chemin d'accès au collège présente un débit insuffisant de 25 m³/h. Les bornes n°1, 45 et 47 pallient cette insuffisance, elles sont localisées à moins de 200 mètres. La majorité des autres bornes présente un débit de 60 m³/h.


GROUPEMENT EST

- SERVICE PREVISION HYDRAULIQUE -

 COMMUNE DE SAINT GEORGES SUR
BAULCHE

Vérification effectuée le 07/04/2014 08:00:00

En présence de S/C COSTE - S/C TRENAY - Cpl BERLY

**COMPTE RENDU DES VERIFICATIONS
POTEAUX D'INCENDIE ET BOUCHES D'INCENDIE**

| Numéro d'ordre | Adresse | Nature | HORS SERVICE | Débit (m ³ /h) | OBSERVATIONS - TRAVAUX |
|----------------|--|--------|--------------|---------------------------|---|
| 1 | GRANDE RUE ANGLE RUE DE LA TOUR | PI 100 | | 60 | |
| 2 | GRANDE RUE VERS LE N° 28 | PI 100 | | 60 | |
| 3 | GRANDE RUE ANGLE PLACE DES MARRONNIERS | PI 100 | | 60 | |
| 4 | ALLÉE DES COUDRIERS ANGLE D 89 | PI 65 | | 60 | |
| 5 | AVENUE DES BLEUETS ANGLE PLACE DE LA RÉSISTANCE | PI 65 | | 60 | |
| 6 | AVENUE DE L'EUROPE VERS LE BÂTIMENT N° 3 CÔTÉ RÉSIDENCES | PI 100 | | 60 | Réparer ou remplacer capot => remplacer |
| 7 | BOULEVARD DE LA GUILLAUMÉE ANGLE RUE DE L'ÉGALITÉ | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 8 | BOULEVARD DE LA GUILLAUMÉE ANGLE RUE DE BONN | PI 100 | | 60 | Effectuer numérotation Graisser la tige de manoeuvre |
| 9 | 500 AVENUE DE L'EUROPE | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 10 | RUE DE LA HAYE ANGLE RUE DE BRUXELLES | PI 100 | | 60 | |
| 11 | AVENUE DES ARDILLES ANGLE RUE DE BOURGOGNE | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 12 | RUE DE BOURGOGNE ANGLE RUE DE CHAMPAGNE | PI 100 | | 60 | |
| 13 | AVENUE DE LORRAINE ANGLE ALLÉE D'ALSACE | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 14 | AVENUE DE LORRAINE FACE À L'ALLÉE DU PÉRIGORD | PI 100 | | 60 | Graisser les bouchons |
| 15 | RUE DU THUREAU FACE À L'ALLÉE DES SABLONS VERS LE N° 20 | PI 100 | | 57 | |
| 16 | RUE DE ROME ANGLE RUE DE L'ÉGALITÉ | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 17 | ALLÉE PIÉTONS ENTRE L'ALLÉE DE L'OCRE ET L'ALLÉE DE L'AGREAU | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 18 | 5 RUE DU THOLON | PI 100 | | 60 | |
| 19 | ALLÉE PIÉTONS ENTRE L'ALLÉE DE CLÉON ET L'ALLÉE DE LA GENOTE | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |

| | | | | | |
|----|---|--------|--|----|---|
| 20 | ALLÉE PIÉTONS ENTRE L'ALLÉE DE L'OREUSE ET L'ALLÉE DE LAGENOTE | PI 100 | | 60 | Graisser les bouchons Graisser la tige de manoeuvre |
| 21 | ALLÉE PIÉTONS ENTRE L'ALLÉE DE L'OREURE ET L'ALLÉE DE L'ORCIÈRE | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 22 | ALLÉE PIÉTONS ENTRE L'ALLÉE DE L'ORCIÈRE ET L'ALLÉE DE LA SINOTE | PI 100 | | 60 | Graisser les bouchons Graisser la tige de manoeuvre |
| 23 | 6 RUE DU SEREIN | PI 100 | | 30 | Autre : carré de manoeuvre HS Protéger contre les chocs Graisser la tige de manoeuvre |
| 24 | RUE DES VIGNES FACE AU PASSAGE PIÉTONS | PI 100 | | 60 | |
| 25 | AVENUE DE NORMANDIE ANGLE AVENUE DU BERRY | PI 100 | | 60 | |
| 26 | RUE CHAMPS BARDEAUX DANS LE CHEMIN D'ACCÈS AU COLLÈGE | PI 100 | | 25 | Débit insuffisant Réparer ou remplacer capot |
| 27 | RUE DE LINDRY DANS LE VIRAGE MONTMERCY | PI 100 | | 60 | Réparer ou remplacer capot => remplacer |
| 28 | RUE DE LINDRY FACE À LA RUE CHAMPS SAINT EUSÈBE MONTMERCY | PI 100 | | 60 | Changer joint bouchon 65 (1 ou 2) Normaliser carré de manoeuvre HS Réparer ou remplacer capot |
| 31 | RUE FRANÇOIS FÈVRE AVENUE D'AUXERRE LE CLOS ROGER | PI 100 | | 43 | |
| 32 | VERS ETS POULOT RUE ARNOLD MARTI ANGLE RUE DES CHAMPS CASSELINS ZA ARTISANALE | PI 100 | | 60 | Réparer ou remplacer capot |
| 33 | RUE ARNOLD MARTI DERRIÈRE LA QUINCAILLERIE | PI 100 | | 60 | |
| 34 | D 89 VERS LA FERME DES RENARDS | PI 100 | | 60 | Graisser la tige de manoeuvre |
| 35 | D 158 ANGLE RUE DES VERGERS | PI 100 | | 60 | |
| 36 | RD 158 FACE AUX SERRES DE BON PAIN | PI 100 | | 60 | |
| 37 | 1 RUE GÉNÉRAL DE BILLY VERS LA RÉSIDENCE LE VILLAGE | PI 100 | | 60 | |
| 38 | RUE DES CHAMPS CASSELINS ZA ARTISANALE | PI 100 | | 60 | |
| 39 | RUE DE LAMBSTEIN FACE À L'AVENUE DES LILAS | PI 100 | | 60 | |
| 40 | RUE DE LA TOUR DERRIÈRE L'I.M.P. FACE AU N° 685 | PI 100 | | 60 | |
| 42 | FACE 7 RUE SAINT-EXUPÉRY | PI 100 | | 60 | |
| 43 | AVENUE DU CHÂTEAU ANGLE RUE GÉNÉRAL DE BILLY | PI 100 | | 60 | |
| 45 | FACE AU N°345 RUE DE LA TOUR | PI 100 | | 60 | |
| 47 | 13 RUE MOZART | PI 100 | | 60 | |

| | | | | | |
|----|--|--------|--|------------------------------|---|
| 48 | FACE 40 AVENUE D'AUXERRE ENTREE ZONE LOGEMENTS LOCATIF | PI 100 | | 60 | |
| 49 | FACE AU 779 ALLEE DE LITTLE ASTON | PI 100 | | 60 | |
| 50 | AVENUE DE LA PAIX ANGLE RUE BONPAIN | PI 100 | | 60 | Effectuer numérotation |
| 51 | RUE DES CHAMPS PLATEAUX FACE AU BATIMENT AGRICOLE | PI 100 | | 60 | |
| 52 | ALLEE DU PETIT BOIS Au bout de cette allée en impasse | BI 65 | | Pas de Mesure réalisée | Nettoyer intérieur coffre Interdire le stationnement Poser plaque indicatrice Peindre le couvercle Nettoyer l'emplacement Effectuer numérotation |
| 53 | ROUTE DE PERRIGNY (RD 158) ANGLE ALLEE DU PETIT BOIS | PI 100 | | Pas de Mesure réalisée | |
| A | RUE DU MOULIN ANGLE PLACE DE L'EUROPE BIBLIOTHEQUE DEPARTEMENTALE | PI 65 | | 60 | |
| B | DERRIÈRE LE BÂTIMENT BIBLIOTHÈQUE DÉPARTEMENTALE DE L'YONNE | PI 65 | | 60 | |

7.3. Gestion des eaux usées

La commune dispose d'un schéma directeur d'assainissement datant du 08/12/1998. Le réseau d'assainissement est géré par le SIVU du Val de Baulche regroupant Saint-Georges et Villefargeau.

Le bourg et le hameau de Montmercy dispose de l'assainissement collectif raccordés sur une station d'épuration de type boue activée en aération prolongée. La capacité nominale de la station est de 5 000 équivalents-habitants. Le milieu de rejet est le Ru de Baulche. Le réseau est principalement de type unitaire avec un transport des effluents par gravité.

Montboulon, les Renards, Bon pain et une partie de la rue de Celles sont en assainissement non collectif. Au total, le SPANC recense 28 installations d'assainissements non collectifs sur la commune.

7.4. Gestion des déchets

La Communauté de l'auxerrois assure sur son territoire le service de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés. La collecte est assurée en régie au porte-à-porte 1 à 2 fois par semaine à l'aide de camions BOM classiques, benne compactrice à chargement arrière.

Effectuée également en régie, la collecte sélective est réalisée au porte-à-porte en sacs jaunes ramassés par une benne BOM classique. Les cartons vides et pliés sont pris en vrac avec les sacs jaunes. La collecte concerne l'ensemble du territoire et s'effectue un mercredi sur 2, sauf sur le centre-ville d'Auxerre, qui garde une fréquence hebdomadaire.

Un dispositif en apport volontaire est établi en parallèle sur le territoire. Il repose sur l'équipement de colonnes jaunes et bleues, accompagnées systématiquement d'une colonne pour le tri du verre (44 colonnes jaunes et 45 colonnes bleues sont réparties sur le territoire).

Le vidage des colonnes, le transport et le traitement des déchets recyclables sont effectués par des prestataires privés. Suite au nouveau marché effectif en mars 2013, les flux sont pris en charge par la société SOREPAR qui collecte, tri et conditionne les corps plats (papiers, cartonnettes) et les corps creux (bouteilles plastiques, briques alimentaires, emballages en métal) et la société SOLOVER qui collecte, regroupe et conditionne le verre. Au total, 148 colonnes de couleur verte sont réparties sur l'ensemble du territoire de la CA.

Trois déchèteries gardiennées complètent le réseau, Augy, Auxerre et Monéteau et 2 nouvelles déchèteries sont programmées sur les communes de Branches et Venoy.

Pour les personnes n'ayant pas la possibilité physique ou matérielle de se rendre en déchèterie, un service de ramassage d'encombrants au porte à porte est maintenu, uniquement sur rendez-vous, un fourgon procède à l'enlèvement de 5 objets maximum par adresse.

En complément, une collecte spécifique des déchets de jardin a été développée sous forme expérimentale depuis 2011 sur les secteurs pavillonnaires d'Auxerre et de Saint-Georges. Effectuée de mi-avril à mi-novembre, pour une fréquence de passage d'une fois tous les quinze jours, la collecte ne prend que les déchets de jardin présentés en sacs kraft.

Sur l'année 2013, 47 381 bacs roulants ont été mis en place sur le territoire de la CA, dont plus de 15 000 bacs jaunes dédiés à la collecte sélective.

Depuis fin 2007, la CA assure la promotion du compostage domestique. Au-delà de la simple distribution de composteurs, la CA souhaite maintenir, améliorer et développer les pratiques de gestion domestique des déchets fermentescibles. Environ 1 471 composteurs ont été mis à disposition depuis 2007.

En 2013, 37 468 tonnes de déchets ont été collectées, équivalent à 582 kg/an/hab, contre 592 kg/an/hab en 2012, 608 kg/an/hab en 2011 et 596 kg/an/hab en 2010.

Sur la production globale, 17 549 tonnes de déchets ont été valorisées, 18 106 tonnes ont été enfouies à Sauvigny-le-Bois en 2013 (21 262 tonnes en 2012), 1 377 tonnes d'encombrants de déchèteries sont réorientés sur le site de la Chapelle-sur-Oreuse, 447 tonnes de refus de collecte sélective ont été enfouies au CSDU de Duchy et 1,5 tonne au CSDU de Sauvigny-le-Bois.

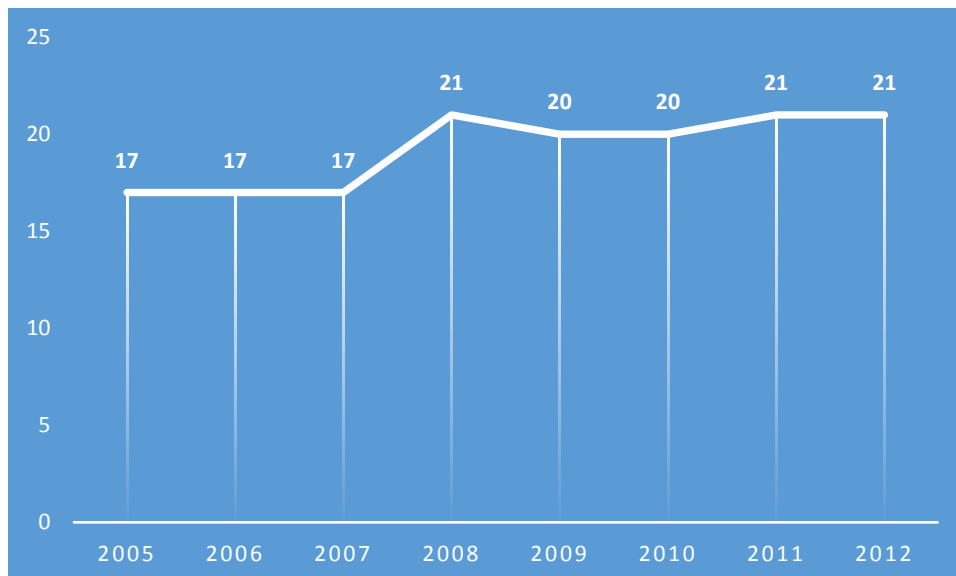
7.5. La qualité de l'air

Saint-Georges-sur-Baulche n'est pas située dans la zone sensible pour la qualité de l'air de Bourgogne définie par le SRCAE. Au total, cela concerne 89 communes, dont Auxerre, Monéteau, Appoigny et Branches.

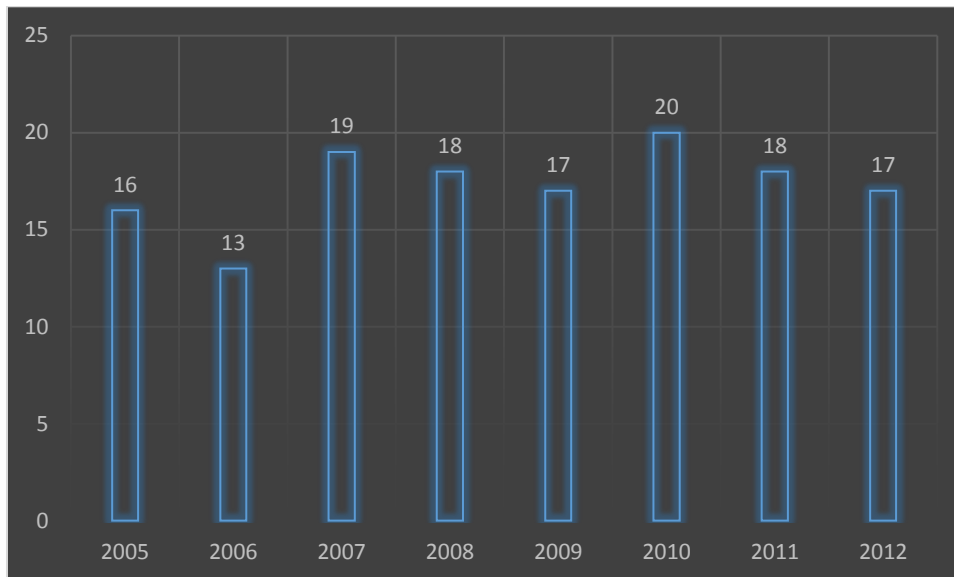
Les concentrations annuelles relevées sur l'agglomération d'Auxerre en 2012 en dioxyde d'azote (NO₂) et en particules (PM₁₀), les deux polluants les plus problématiques, restent globalement bonnes. Pour le dioxyde d'azote, les concentrations sont stables depuis 2005 et aucun dépassement des valeurs d'information et d'alerte (respectivement de 200 et 400 µg/m³/h) n'est à signaler, le maximum horaire relevé étant de 143 µg/m³/h. Pour les PM₁₀, les concentrations ont tendance à augmenter depuis 2005, aussi la valeur d'information (50 µg/m³/j) a été dépassée pendant 21 jours et la valeur d'alerte (80 µg/m³/j) pendant une journée avec un pic à 101 µg/m³/h.

Les PM₁₀ sont principalement émise par les gaz d'échappement (gazole en premier lieu) et par les activités industrielles (incinération). Les NO₂ proviennent essentiellement des gaz d'échappement (gazole, essence...).

Graphique 8 : évolution annuelle des concentrations moyennes en PM₁₀ sur Auxerre en µg/m³/j, source ATMOSF'air Bourgogne



Graphique 9 : évolution annuelle des concentrations moyennes en NO₂ sur Auxerre en µg/m³/h, source ATMOSF'air Bourgogne



7.6. Ressources énergétiques

La commune ne mène pas de politique particulière sur les énergies renouvelables.

Le schéma régional éolien identifie la commune de Saint-Georges-sur-Baulche comme territoire favorable au développement de l'énergie éolienne bien que les secteurs identifiés soient de très faible superficie et situé au niveau des bois de Saint-Marien et de la Folie.

La commune bénéficie également d'un potentiel géothermique à très faible profondeur estimé à 1,09 W/mK, calculé en utilisant les formules de KERSTEN. Le sol est adapté pour l'installation de pompe à chaleur géothermique (source : Projet EU ThermoMAP).

L'ensoleillement dans l'Yonne est suffisant pour l'exploitation de panneaux solaires thermiques utiles pour l'eau chaude sanitaire, la production d'énergie solaire reste quant à elle limitée pour subvenir seule aux besoins de chauffage ou d'électricité, sans mise en place d'une énergie complémentaire.

Le « bois énergie » avec un conditionnement adéquat, représente une ressource exploitable, économique et renouvelable, identifiée comme mobilisable en Bourgogne. Il convient d'analyser, lors des études de faisabilité, les adaptations au bâti (pour la livraison, le stockage, la chaufferie et les filtres d'épuration des fumées) et les investissements qui en découlent, ainsi que la fourniture de la ressource lors des études.

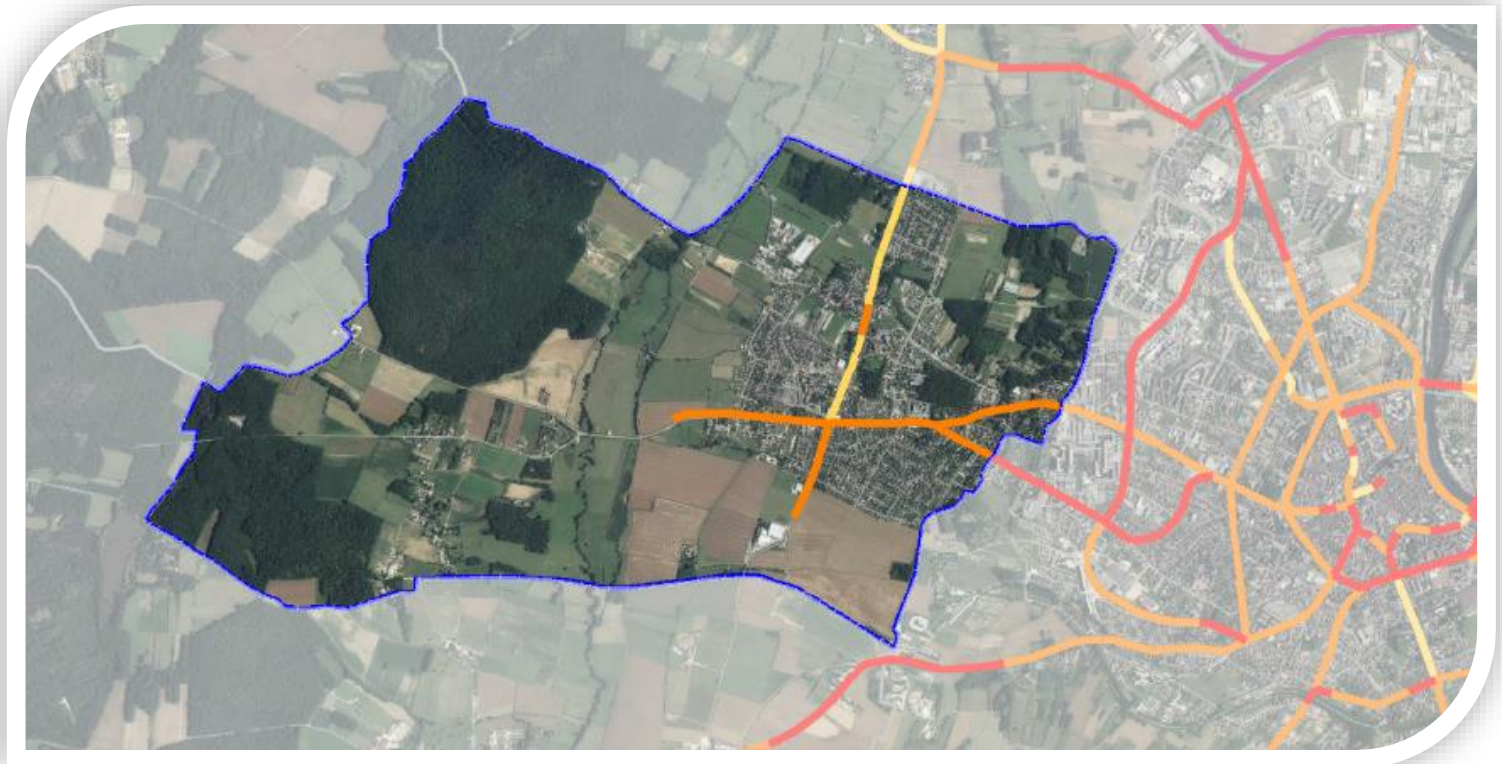
7.7. Nuisances et pollutions

Certains tronçons des routes départementales traversant la commune font l'objet d'un classement sonore. L'arrêté préfectoral du 10 janvier 2001 n°PREF-DCLD-2001-0025 portant classement sonore des infrastructures de transport terrestre définit des bandes de part et d'autre des voies, à partir du bord extérieur de la chaussée, affectées par le bruit :

Tableau 30 : liste des tronçons affectés par le bruit, source Préfecture de l'Yonne

| Désignation de la voie | Tronçon | | Largeur du secteur affecté par le bruit |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|---|
| | Origine | Extrémité | |
| RD158 | Carrefour RD89/RD158 | Sortie d'agglomération | 30 mètres |
| RD158 | Carrefour RD89/RD158 | 100 m avant + RD158/RD458 | 10 mètres |
| RD158 | 100 m avant + RD158/RD458 | Carrefour RD158/RD458 | 30 mètres |
| RD158 | Carrefour RD158/RD458 | 100 m après + RD158/RD458 | 10 mètres |
| RD158 | 100 m après + RD158/RD458 | Sortie d'agglomération | 10 mètres |
| RD458 | Jonction RD458/RD89 | Sortie d'agglomération | 30 mètres |
| RD89 | Carrefour RD89/RD158 | Croisement RD89/RD458 | 30 mètres |
| RD89 | Croisement RD89/RD458 | Sortie d'agglomération | 30 mètres |
| Jonction RD89/RD458 | RD89 | RD458 | 30 mètres |
| RD89 | Carrefour RD89/RD158 | Sortie d'agglomération | 30 mètres |

Carte 30 : tronçons affectés par le bruit, source CARTELIE



- 10 mètres
- 30 mètres

De plus, 17 installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à déclaration sont répertoriées sur Saint-Georges-sur-Baulche.

L'inventaire historique de sites industriels et activités de service identifie 5 sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) sur la commune

Tableau 31 : Inventaire des sites industriels et activités de service, source basias

| Raison sociale | Adresse | Etat d'occupation |
|---------------------------|---------------------------------|--------------------------|
| Lafond et Thomelin | 4, avenue d'Auxerre | En activité |
| S.A. Terre Route Services | Avenue de l'Europe | Ne sait pas |
| Société SHIEVER | Zone industrielle La Guillaumée | Activité terminée |
| SARL Cognet | 12, avenue de la Paix | En activité |
| INTERFUEL S.A. | Lieu-dit Le Cormier | Activité terminée |

7.8. Les risques majeurs

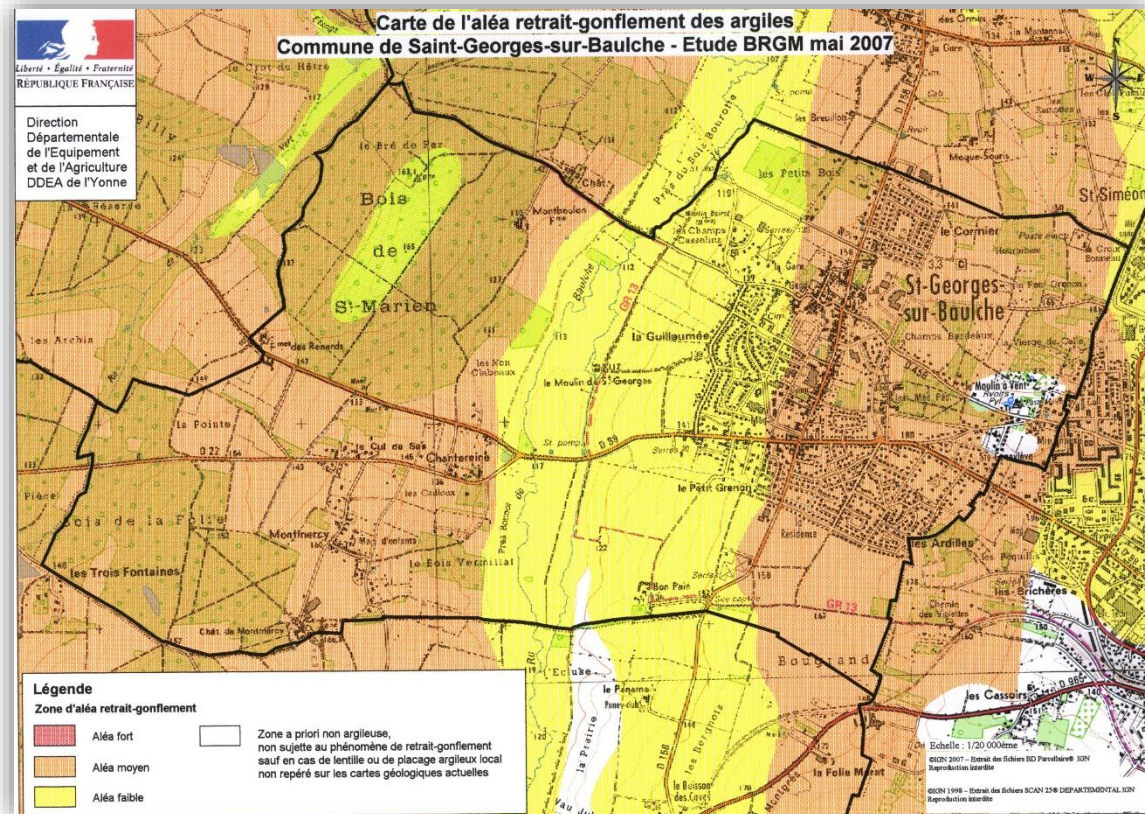
Tableau 32 : liste des arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle, source prim.net

| Catastrophe | Début | Fin | Arrêté | JO |
|--|------------|------------|------------|------------|
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/05/1990 | 31/12/1990 | 04/12/1991 | 27/12/1991 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/01/1991 | 31/10/1992 | 25/01/1993 | 07/02/1993 |
| Mouvements de terrain consécutifs à la sécheresse | 01/11/1992 | 31/08/1993 | 06/12/1993 | 28/12/1993 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/09/1993 | 31/05/1996 | 01/10/1996 | 17/10/1996 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/06/1996 | 31/03/1998 | 15/07/1998 | 29/07/1998 |
| Inondations et coulées de boue | 07/08/1997 | 07/08/1997 | 12/03/1998 | 28/03/1998 |
| Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain | 25/12/1999 | 19/12/1999 | 29/12/1999 | 30/12/1999 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/07/2003 | 30/09/2003 | 25/08/2004 | 26/08/2004 |
| Mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols | 01/04/2011 | 30/06/2011 | 11/07/2012 | 17/07/2012 |

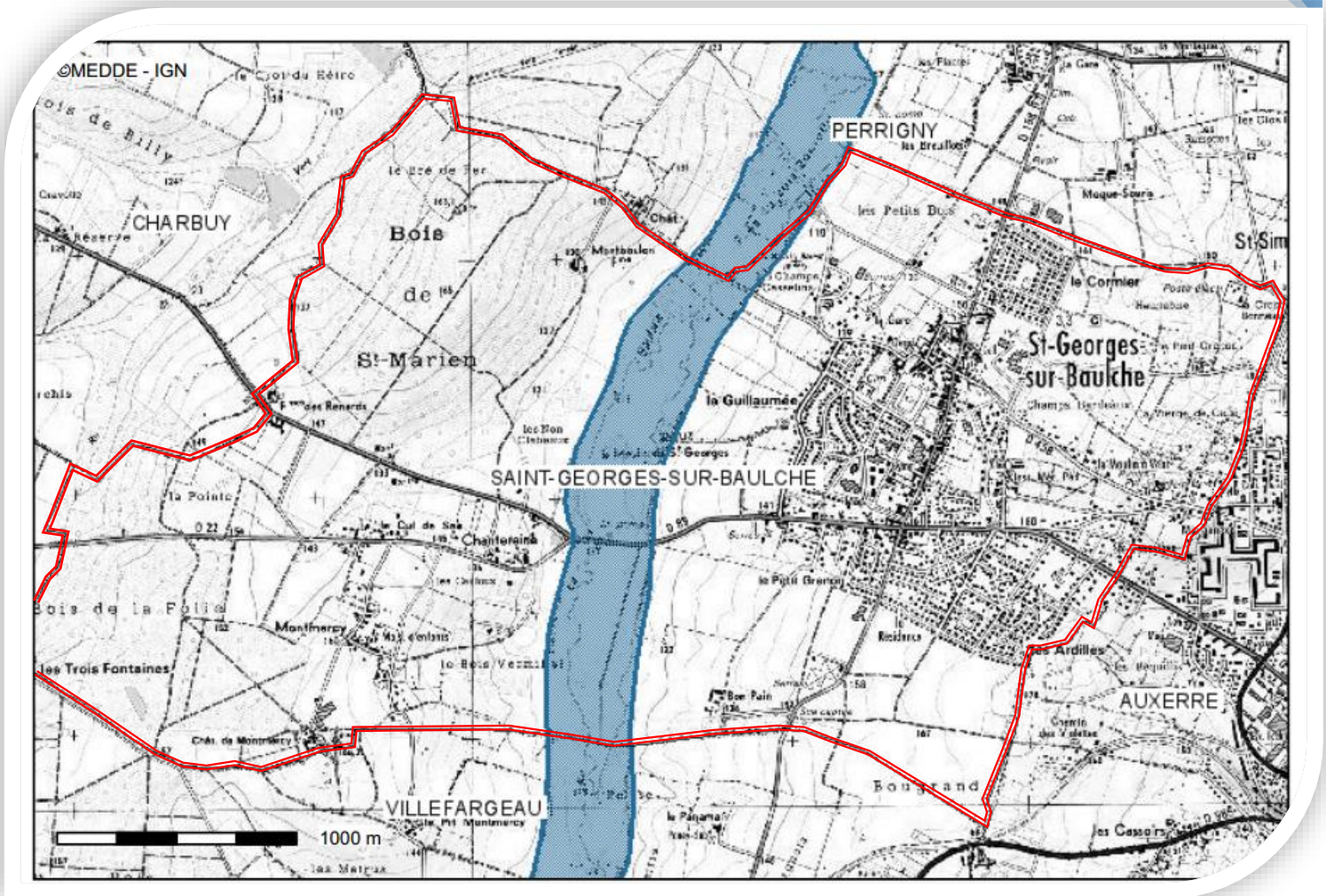
Depuis le 22 octobre 2010, la France dispose d'un nouveau zonage sismique divisant le territoire en 5 zones de sismicité croissante établies en fonction de la probabilité d'occurrence des séismes, la commune est classée en zone 1, le risque y est considéré comme très faible.

Le territoire de Saint-Georges-sur-Baulche est également concerné par un risque de retrait-gonflement des argiles allant de nul à moyen.

Carte 31 : le risque retrait-gonflement des argiles, source BRGM



Carte 32 : les plus hautes eaux connues, source cartorisque



La commune est concernée par le risque d'inondation du Ru de Baulche. Aucun plan de prévention des risques n'a été prescrit, mais une cartographie des plus hautes eaux connues (P.H.E.C.) existe.

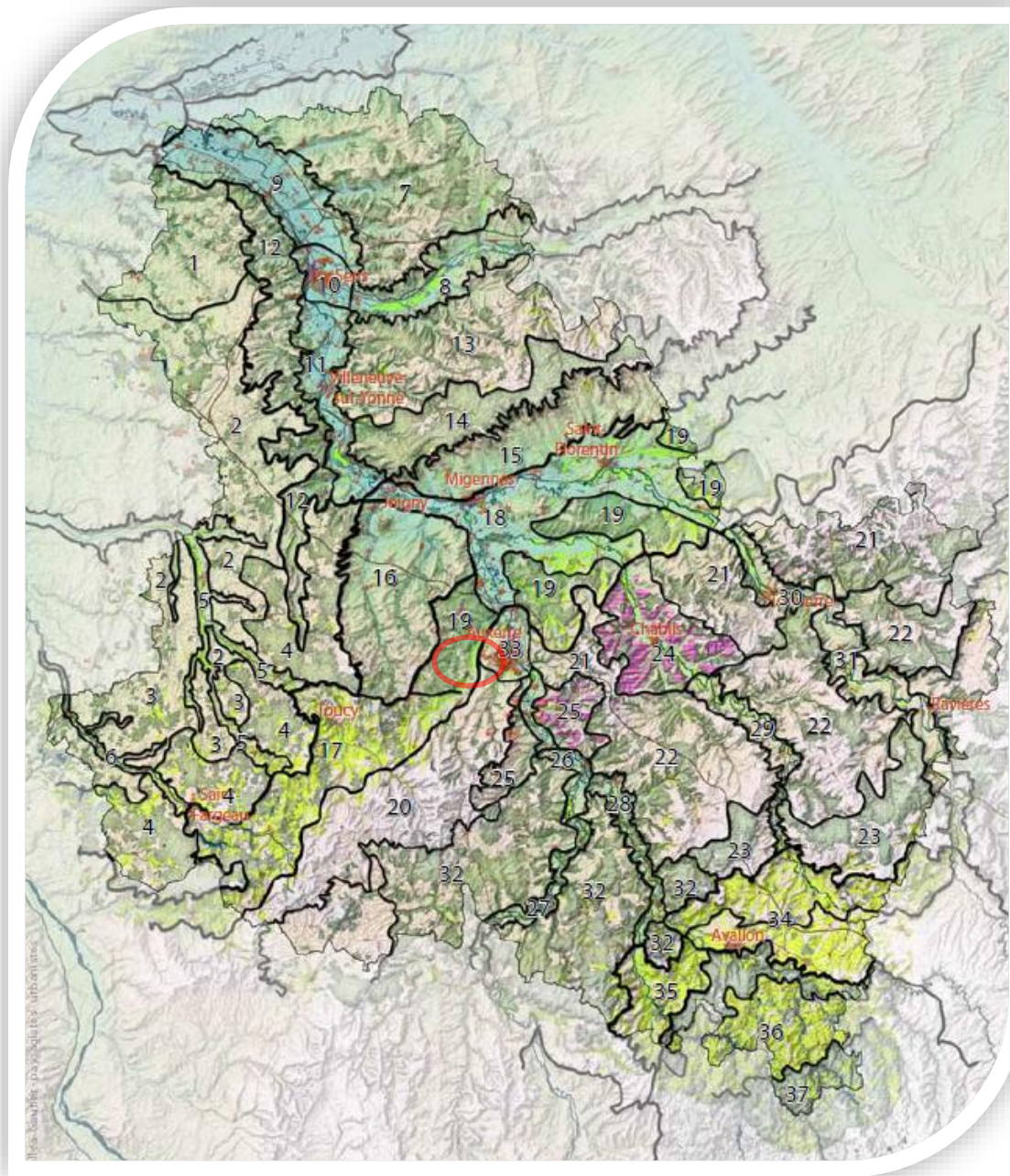
7.9. Synthèse

| Constats | Préconisations |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les capacités de prélèvement en eau sont largement dimensionnées pour envisager un accroissement de la population communale. ⇒ La capacité de traitement de la station d'épuration est suffisante pour envisager un accroissement de population. | <p>Les réseaux d'eau et d'assainissement ne constituent pas un frein au développement de la commune.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La qualité de l'air est plutôt bonne sur l'agglomération. ⇒ Une augmentation des concentrations de particules fines dans l'air est à signaler depuis 2005. ⇒ Les nuisances et pollutions présentes sur la commune sont principalement engendrées par le trafic routier. | <p>Afin de limiter les émissions de particules fines, mais également de GES, il est primordial de diminuer les déplacements utilisant de l'énergie fossile.</p> <p>Réduire la périurbanisation et les déplacements pendulaires et développer l'utilisation d'énergies renouvelables sont des objectifs à inscrire au PLU.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Un risque moyen de retrait/gonflement des argiles est identifié. ⇒ Un risque d'inondation du Ru de Baulche est à prendre en considération. | <p>Il convient d'assurer la protection des biens et des personnes.</p> <p>En ce qui concerne le risque lié aux argiles, un guide réalisé par l'Etat sera annexé au PLU.</p> <p>Pour ce qui est du risque d'inondation, le zonage et le règlement devront veiller à limiter les expositions.</p> |

8. Paysage et patrimoine

8.1. Organisation paysagère

Carte 33 : Unités de paysage de l'Yonne, source Atlas des paysages de l'Yonne



La commune de Saint-Georges-sur-Baulche est implantée à l'intersection de trois unités paysagères très différentes. Ainsi, à l'Ouest du Ru de Baulche, le territoire communal appartient à l'unité des collines boisées de la confluence (n°19), de l'autre côté du Ru au Sud du bourg à l'unité de la Forterre (n°20), quant à la partie urbanisée à l'agglomération d'Auxerre (n°33).

➔ Les collines boisées de la confluence

Il s'agit d'un ensemble paysager « en creux » dominé au Nord par les horizons de la côte d'Othe, au Sud par les contreforts du plateau « perchés » de la Forterre.

Le paysage agricole où les cultures dominent beaucoup moins nettement que sur le plateau de la Forterre est difficilement lisible. Prairies, cultures, maraîchage et bois y alternent, créant un paysage complexe. Ce phénomène est accentué par le réseau de haies, particulièrement présent, qui resserre fortement les horizons notamment à proximité du Ru de Baulche et entre le bois de Saint-Marien et de la Folie. Ces derniers quant à eux, remontent sur les pentes douces de la vallée du Ru et constituent des points d'appel qui jouent un rôle important.

Les constructions existantes sont beaucoup moins denses qu'au niveau du bourg, cette impression est renforcée par la présence d'une végétation associée qui les dissimule.

Les plans sont multiples et l'espace cloisonné. L'impression de verdure et de boisement, renforcée par les forêts du versant, reste dominante.

La configuration du territoire communal, coupé en deux parties égales par la vallée du Ru de Baulche, entraîne de nombreuses covisibilités entre les deux parties du territoire.

Photo 1 : Cône de vue depuis la ferme de Montboulon en direction du bourg de Saint-Georges



Au premier plan, la ripisylve du Ru de Baulche donne de la verticalité au paysage et dissimule le réseau de haie et la zone d'activité de la Guillaumée. Au second plan, le bourg de Saint-Georges domine la vue et marque l'horizon.

Photo 2 : Covisibilité depuis le bourg de Saint-Georges en direction de la ferme de Montboulon



Au premier plan la pente du versant Est de la vallée du Ru de Baulche, nettement plus marquée, stoppe la vue et dissimule complètement la végétation associée au Ru. L'horizon est marqué par le bois de Saint-Marien. La ferme de Montboulon est implantée en lisière du bois.

Photo 3 : Cône de vue depuis Montmercy en direction du Sud du bourg de Saint-Georges sur les prémices du plateau de la Forterre



Toujours au premier plan, la ripisylve du Ru de Baulche s'intensifie, mais la vallée plus encaissée efface la verticalité du paysage. Au second plan, le plateau de la Forterre vide de végétation tranche avec la vallée du Ru, les serres et la ferme de Bon pain sont nettement visibles. Les immeubles d'Auxerre marquent l'horizon.

➔ La Forterre

L'entité paysagère est caractérisée par un grand plateau à peine ondulé. Le paysage est essentiellement occupé par des cultures. Quelques bosquets et bandes boisées parsèment ce grand espace lumineux qui contraste avec le paysage boisé voisin. Le champ de vision est immense en direction du Sud et se ferme à l'horizon sur un front boisé qui semble rectiligne. Vers le Nord, le champ de vision bloque sur l'agglomération d'Auxerre et le bourg de Saint-Georges. Sur le territoire communal, l'horizontalité du paysage n'est perturbée que par la présence des constructions de Bon pain.

Sur le versant Est de la vallée du Ru qui sépare les collines boisées de la Forterre, s'étirent des restes de haies.

Photo 4 : Cône de vue depuis le Sud du bourg de Saint-Georges en direction de la Forterre



Au premier plan, rien ne vient perturber la vue. Au second plan, le paysage des collines boisées rompt avec la monotonie du premier plan.

Photo 5 : Cône de vue depuis le Sud du bourg de Saint-Georges en direction des collines boisées de l'autre côté du Ru



Au premier plan, la vue est parfaitement dégagée en direction du Ru situé en contrebas. La végétation du second plan tranche radicalement avec le premier plan.

➔ **L'Agglomération d'Auxerre**

L'entité paysagère de l'agglomération d'Auxerre correspond à la zone urbanisée, d'un seul tenant, qui s'étend du bourg de Saint-Georges à Monéteau. La liaison urbaine entre Saint-Georges-sur-Baulche et Auxerre est assurée par les RD 89 et 458. D'une commune à l'autre, les caractéristiques de l'urbanisation apparaissent très divergentes. D'un tissu pavillonnaire lâche avec de nombreuses parcelles de jardins, le paysage se transforme radicalement sur Auxerre avec la présence des nombreux immeubles collectifs du quartier Sainte-Geneviève. Le quartier des Brichères (d'Auxerre) au Sud de la RD 89 est plus en phase avec celui des Ardilles, les deux quartiers sont d'ailleurs séparés par des îlots de végétation relativement dense.

Photo 6 : Entrée de ville de Saint-Georges-sur-Baulche depuis la RD89 en provenance d'Auxerre (quartier des Brichères)



Excepté le panneau d'entrée/sortie d'agglomération, la transition entre Auxerre et Saint-Georges est imperceptible. Le dénivelé et la végétation dissimulent complètement Saint-Georges.

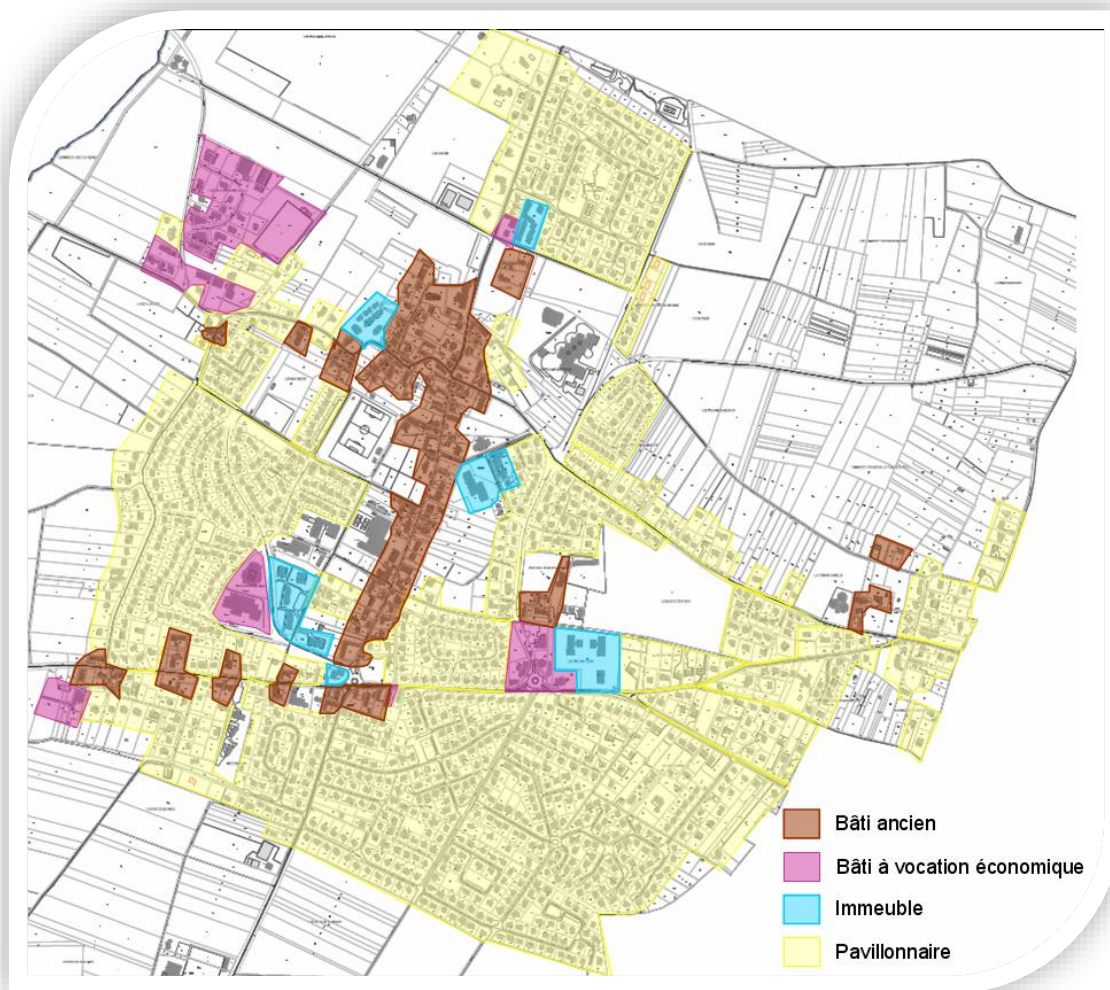
Photo 7 : Entrée de villes de Saint-Georges-sur-Baulche depuis la RD 458 en provenance d'Auxerre (quartier Sainte-Geneviève)



La transition entre Auxerre et Saint-Georges est beaucoup plus brutale. Encore une fois, le dénivelé et la végétation dissimulent complètement le bourg de Saint-Georges, ce qui renforce encore davantage la brutalité de la transition.

Plus en détail, la structure urbaine de la commune de Saint-Georges est caractérisée par quatre strates différentes, un tissu bâti ancien dense, un tissu bâti récent de type pavillonnaire, des petits collectifs éparpillés çà et là et du bâti d'activités.

Carte 34 : Structure urbaine du bourg



Le tissu bâti ancien est constitué essentiellement par des maisons rurales ou corps de ferme réhabilités en habitations qui présentent des implantations diversifiées, alignement, accolées les unes aux autres, voire même en pignon, d'autres observent une marge de recul tout en préservant une continuité bâtie typique des centres anciens par une clôture minérale. Certaines propriétés possèdent enfin un parc arboré clôt par un mur d'enceinte marquant. Les constructions présentent les caractéristiques de l'architecture traditionnelle bourguignonne avec ses tuiles et ardoises, enduits à pierre-vue, cheminées très hautes, prenant naissance à l'égoût du toit. L'architecture varie peu, plan carré ou rectangulaire.

Initialement le bourg ancien s'est développé à l'intersection des RD158 et 458. Peu à peu l'urbanisation s'est étendue le long de la RD158 en direction du hameau de Grenon. Ce hameau s'est développé le long de la RD89. Son bâti discontinu s'étend entre l'entrée de bourg actuelle à l'Ouest et l'intersection avec la RD158.

Le hameau de Montmercy, hormis quelques constructions récentes, est également constitué d'habitations traditionnelles, dont la taille des parcelles est nettement plus importante que celle du centre bourg.

Carte 35: cadastre napoléonien de 1808

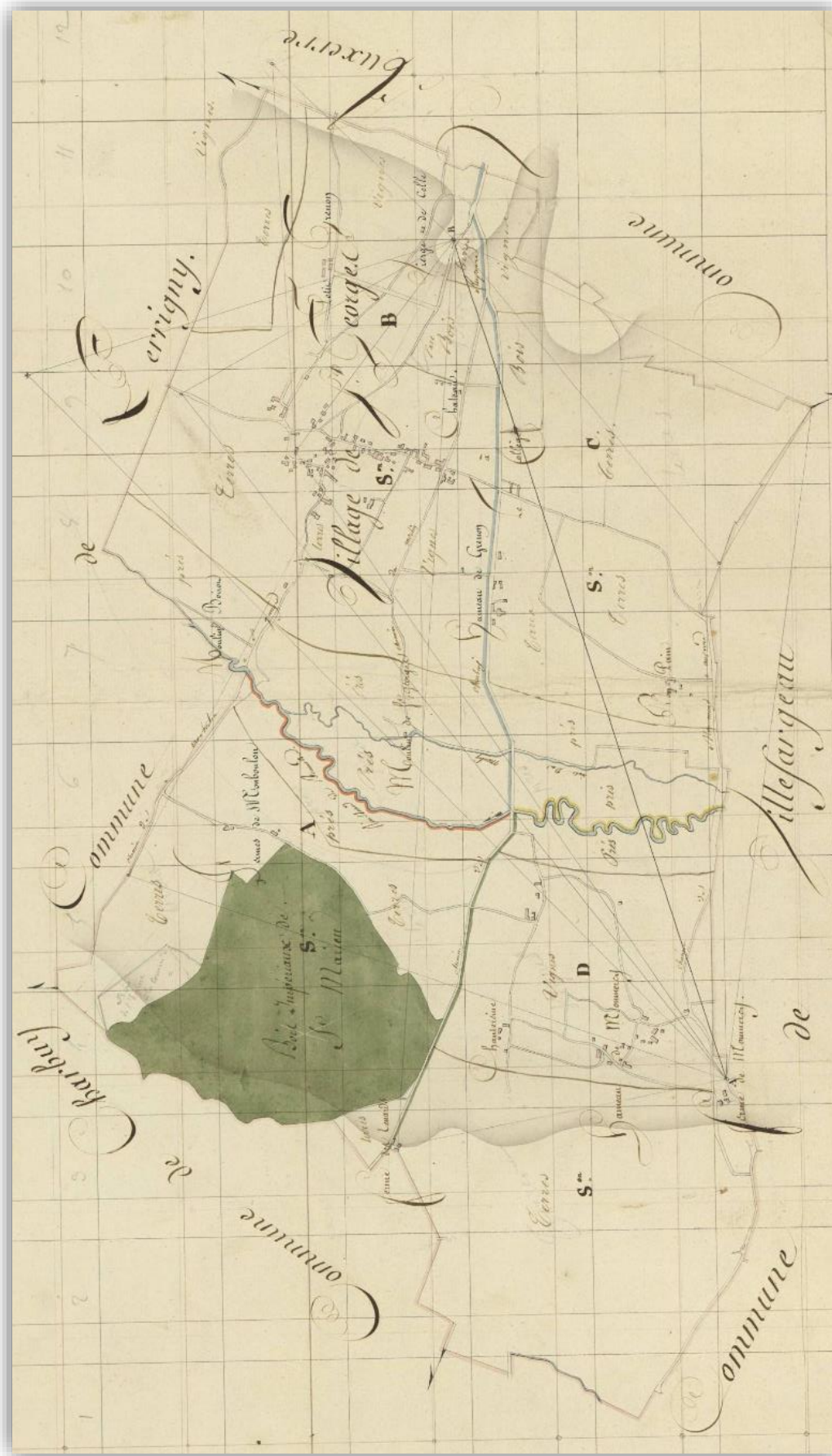


Photo 8 : le bâti ancien



Depuis les années 60, la commune a connu un fort développement pavillonnaire par la réalisation de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble de taille variée à densité faible et plus rarement au coup par coup. La présence de quelques immeubles est à signaler (lotissement des Cormiers, La Guillaumée, Les Ardilles, Les Coudriers...).

Les constructions récentes présentent des volumes plus complexes (décrochement, garage...). Les toitures, bien que majoritairement à deux pans, se voient ornées de lucarnes ou de fenêtre de toit assurant ainsi l'éclairage des pièces de vie dans les combles.

La taille du parcellaire présente une tendance à la baisse par rapport aux terrains du vieux village, sans pour autant réduire la consommation d'espaces. La forme se rapproche d'un carré avec des constructions implantées avec des marges de reculs de l'ordre de 4 à 6 mètres, voire plus. La trame végétale est plus fournie avec l'apparition de haies hautes, faisant office de clôtures visuelles.

Le bâti à vocation économique s'est principalement implanté sur les pourtours des zones d'habitats à l'exception de quelques enseignes implantées au sein du tissu bâti. Les bâtiments, de par leur volume et matériau, diffèrent des autres constructions, le choix de l'architecture correspond à l'optimisation de la fonctionnalité.

Photo 9 : le bâti récent

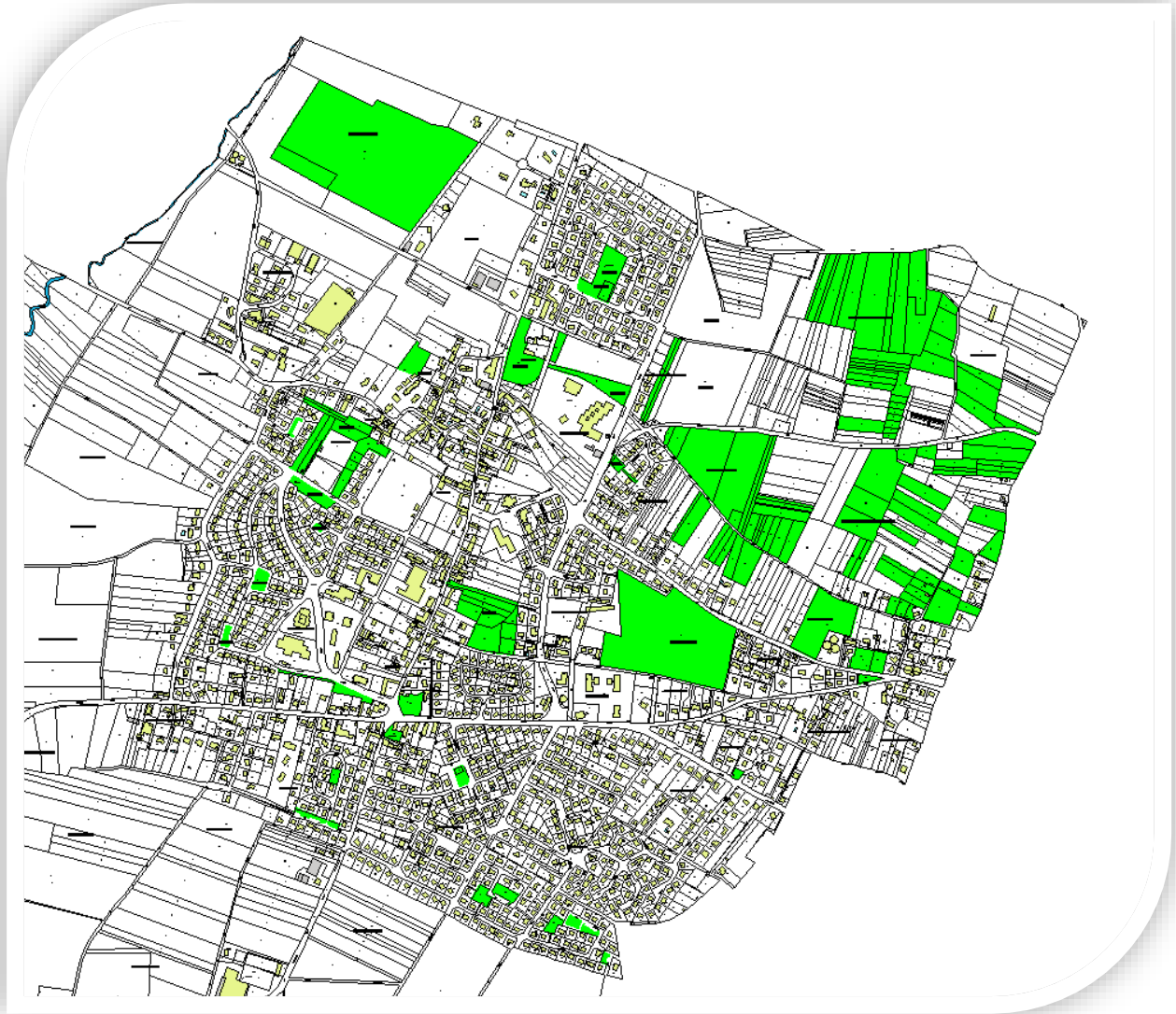


Quant à lui, le bâti agricole est composé de grands bâtiments organisés autour d'une cour. Aujourd'hui seule une vieille ferme est encore utilisée comme exploitation. D'autres bâtiments agricoles, beaucoup plus récents traduisent également le maintien de la vocation. Certains bâtiments s'intègrent plus ou moins bien dans le paysage de la commune

Photo 10 : le bâti agricole



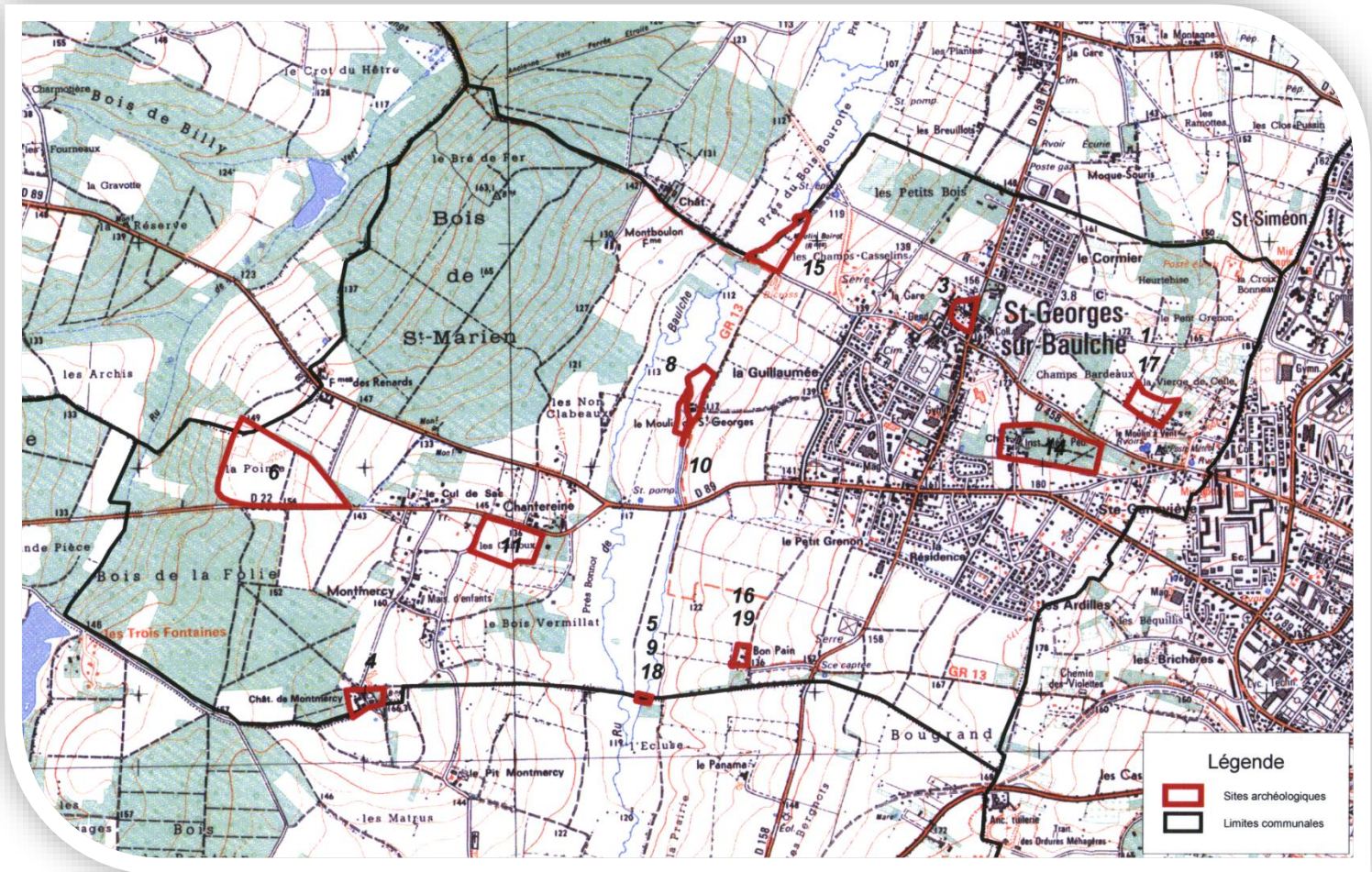
Carte 36 : principaux éléments de la trame verte du bourg de la commune



De nombreux ilots verts sont recensés sur le bourg de la commune, notamment de nombreux espaces publics et quelques boisements privés.

8.2. Le patrimoine archéologique

Carte 37 : sites archéologiques identifiés sur la commune, source DRAC



A ce jour, pas moins de 19 entités sont identifiées sur le territoire communal.

En application de l'article L531-14 et R531-18 du Code du Patrimoine, 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 de la vannerie, 21000 Dijon (tel : 03 80 68 50 18 ou 03 80 68 50 20).

L'article R523-1 du Code du Patrimoine prévoit que : « les opérations d'aménagement, de constructions d'ouvrage 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 et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».

Conformément à l'article R523-8 du même Code, « En dehors des cas prévus au 1° de l'article R523-4, les autorités compétentes pour autoriser les aménagements, ouvrage ou travaux mentionnés au même article, ou pour recevoir la déclaration mentionnée au dernier alinéa de l'article R523-7, peuvent décider de saisir le Préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance ».

8.3. Le patrimoine bâti

La commune compte de nombreux éléments relevant du patrimoine urbain et paysager. L'église Saint-Georges qui a donné son nom à la commune (qui au Moyen-âge s'appelait Berciacus), fut vraisemblablement édifée au retour des Croisades (1192-1212). L'Église conserve quelques vestiges architecturaux de la transition du XIIe et XIIIe siècle, contreforts, un pilier engagé et le clocher avec des têtes de diables prises dans la pierre. Elle a subi au travers des siècles beaucoup de modifications, réparations en 1739, agrandissement du chœur en 1751, la tribune, l'installation de cloches dont la seconde fut parrainée par Etienne Fermier, Seigneur du lieu en 1657 et fut remplacée en 1808 puis 1811 et est aujourd'hui inscrite au titre objet sur la liste des Monuments historiques (PM89004207) depuis le 26/07/1984. Les réfections totales du sol, des murs intérieurs, des vitraux et des bancs vétustes furent effectuées en 1966 à la fois avec l'aide de la municipalité et des paroissiens.

Le monument principal à l'intérieur de l'église est la statue de Saint-Georges, soldat romain à pied, en uniforme d'époque et tenant à la main les rênes d'un cheval qui a disparu. Cette statue était initialement installée au-dessus de la porte d'entrée de l'église, sous le porche, mais fut descendue et posée à l'entrée de la sacristie. Elle fut sculptée par un certain Noël Marie en 1683, à la demande de la fabrique, en pierre polychrome. Cette statue est aujourd'hui classée au titre objet des Monuments historiques depuis 21/01/1987 (PM89001073).

Photo 11 : église Saint-Georges



Photo 12 : à proximité de l'église, le calvaire



Photo 13 : puits et pompes à eau



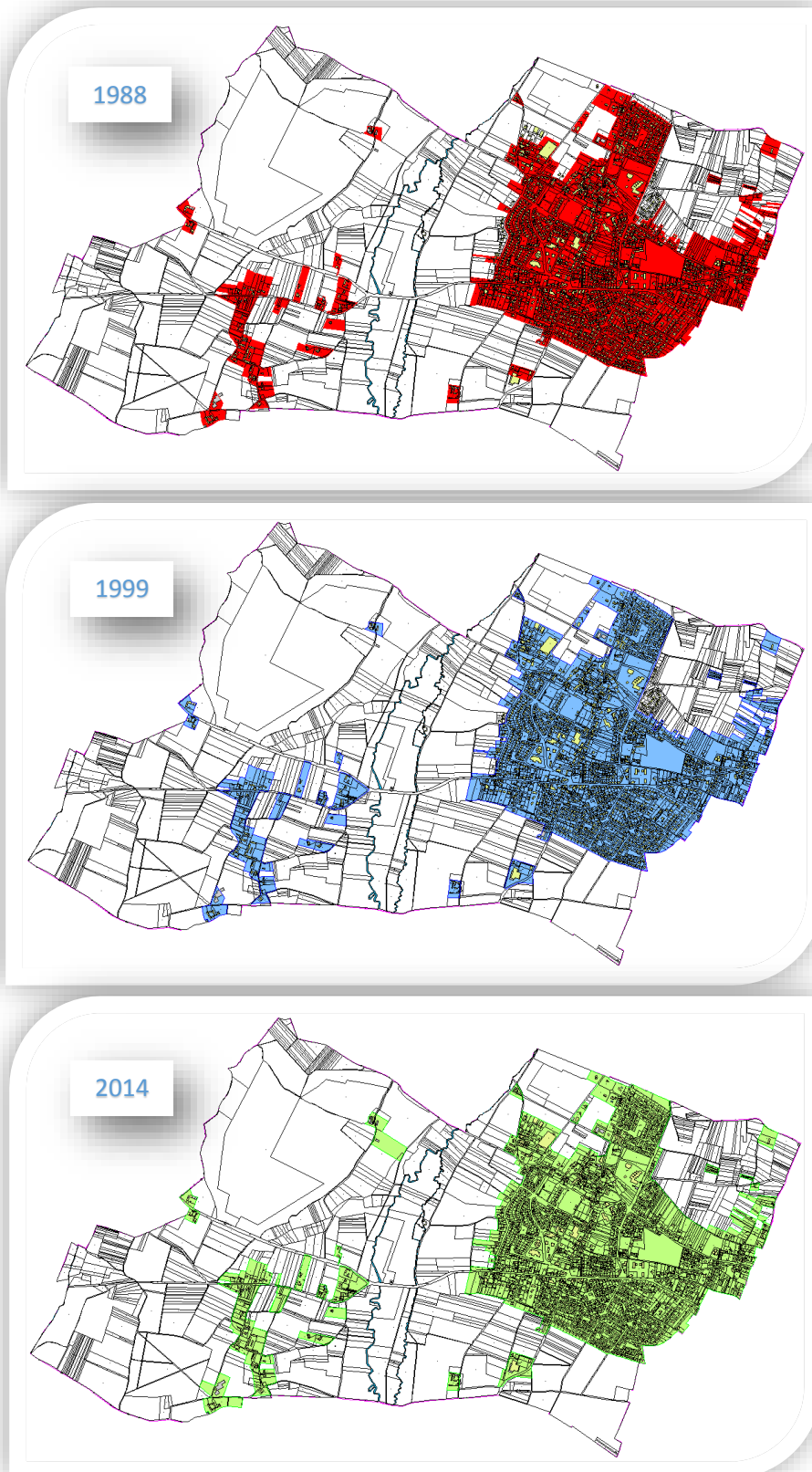
8.4. Synthèse

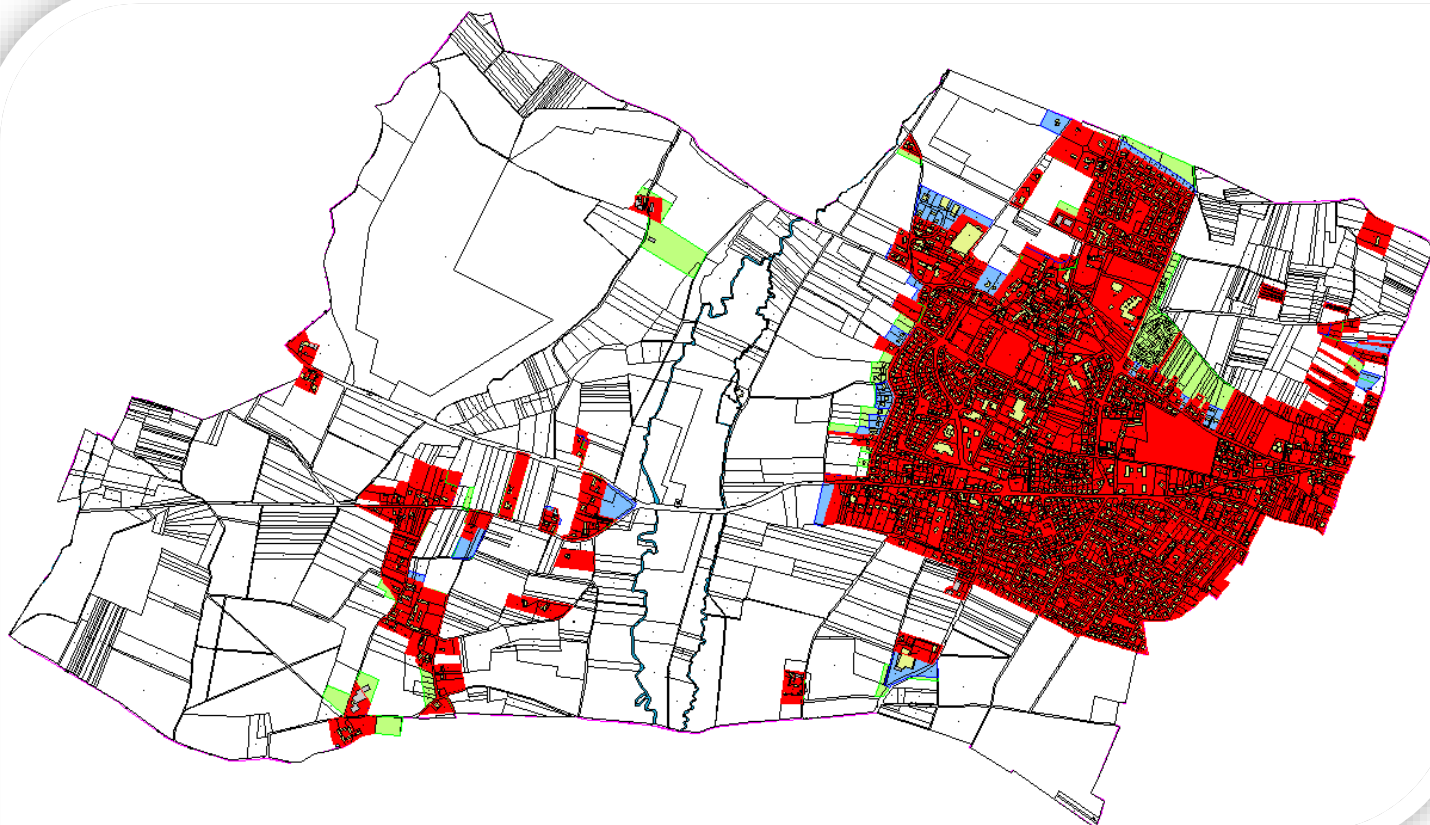
| Constats | Préconisations |
|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le vallon du Ru de Baulche génère des covisibilités entre la partie Est et Ouest du territoire. ⇒ Le vallon est marqué par la présence d'un réseau de haie. ⇒ Les bois de Saint-Marien et de la folie marquent les horizons. ⇒ Le grand paysage ouvert au Sud du bourg tranche avec les collines boisées de l'Ouest. | <p>Classer le vallon du Ru de Baulche dans un zonage et un règlement adapté (inconstructible) permettant la préservation des co-visibilités entre Est et Ouest. Le réseau de haies et la ripisylve du Ru mériteraient une mesure de protection supplémentaire.</p> <p>Les lisières des bois de Saint-Marien et de la folie sont à préserver par des outils spécifiques type EBC.</p> <p>Le reliquat de bocage dans la partie Ouest du territoire est à protéger au même titre que les lisières des bois de Saint-Marien et de la folie.</p> <p>Le zonage et le règlement du grand paysage ouvert au Sud du bourg doivent permettre l'implantation de constructions en lien avec les activités existantes (agriculture et serre de Bon Pain), mais avec des prescriptions visant à assurer une bonne intégration des constructions dans ce paysage.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La structure urbaine du bourg est caractérisée par quatre entités, le bâti ancien, le développement pavillonnaire récent, les constructions d'usage (activités économiques) et les constructions au gabarit plus imposant (type immeuble ou collège). ⇒ De nombreux poumons verts sont recensés sur le bourg. ⇒ La transition entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche est caractérisée par un reliquat de bocage. | <p>Le zonage pourrait reprendre la délimitation des quatre entités bâties.</p> <p>Les poumons verts mériteraient d'être conservés, notamment ceux situés en domaine privé.</p> <p>Le zonage et le règlement doivent préserver les éléments de bocage existant entre Saint-Georges-sur-Baulche et la ville centre, voire les recréer.</p> |
| <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Des éléments archéologiques et patrimoniaux à préserver. | <p>Certains éléments pourraient faire l'objet de mesures de protection visant à assurer leur conservation dans le temps.</p> |

9. Analyse de la consommation de l'espace et de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

9.1. Analyse de la consommation de l'espace depuis 1988

Carte 38 : Espaces artificialisés le 24/04/1988, le 24/08/1999 et le 11/2014





L'analyse de la consommation de l'espace depuis 1988 est basée sur l'étude des photographies aériennes de l'IGN du 24/04/1988, du 24/08/1999 et d'une étude de terrain fin 2014.

Tableau 33 : bilan de l'étalement urbain

| Date | Superficie des zones artificialisées | Evolution | Evolution annuelle moyenne |
|------------------------|--------------------------------------|--------------------------------|----------------------------|
| 24/04/1988 | 233,2370 ha | - | - |
| 24/08/1999 | 244,8285 ha | + 11,5915 ha (+4,97 %) | 1,054 ha |
| 11/2014 | 260,9387 ha | + 16,1102 ha (+6,58 %) | 1,074 ha |
| Bilan 1988-2014 | | + 27,7017 ha (+11,88 %) | 1,065 ha |

Depuis 1988, la superficie des zones artificialisées de Saint-Georges-sur-Baulche s'est accrue de plus de 11 %, évoluant d'environ 233 ha à 261 ha. La superficie des zones artificialisées en 2014 correspond à 27 % de la superficie totale de la commune. Sur la période 1988/2014, l'évolution annuelle moyenne correspond à environ 1 ha d'étalement urbain supplémentaire par an. Ce dernier s'est principalement réalisé sur des espaces agricoles (environ 95 %).

Il est important de signaler que l'évolution de l'étalement urbain reste stable depuis 1988.

Tableau 34 : évolution de la densité

| Date | Superficie des zones artificialisées | Nombre de logements (INSEE) | Densité |
|------|--------------------------------------|-----------------------------|------------------|
| 1988 | 233,2370 ha | 1 329 logs. (1990) | 5,7 logs/ha |
| 1999 | 244,8285 ha | 1 448 logs | 5,91 logs/ha |
| 2014 | 260,9387 ha | 1 671 logs | 6,40 logs/ha |
| | | Bilan 1988-2014 | + 0,7 (+ 12,3 %) |

La densité des zones artificialisées de la commune est en nette progression, celle-ci est passée de 5,7 logs/ha en 1988 (estimation basée sur les données de l'INSEE de 1990) à environ 6,4 logs/ha en 2014. Pour rappel, depuis 2000, la densité de l'ensemble de la production de logements est supérieure à 15,2 logs/ha (voir paragraphe « La construction neuve et les dynamiques foncières récentes »).

9.2. Bilan du POS

De nombreux secteurs constructibles du POS n'ont pas été urbanisés. C'est notamment le cas d'une bonne partie du secteur terres et vignes de Grenon et de la Vierge de Celle classés en 1NAa et 3NA, des secteurs à proximité du collège 1NAa et UC, d'une partie du secteur NBx de Bon Pain, d'une zone 1NAa aux Champs plateaux dans le prolongement de la zone d'activités et d'une partie de la zone 1NAa le long de l'avenue du Château.

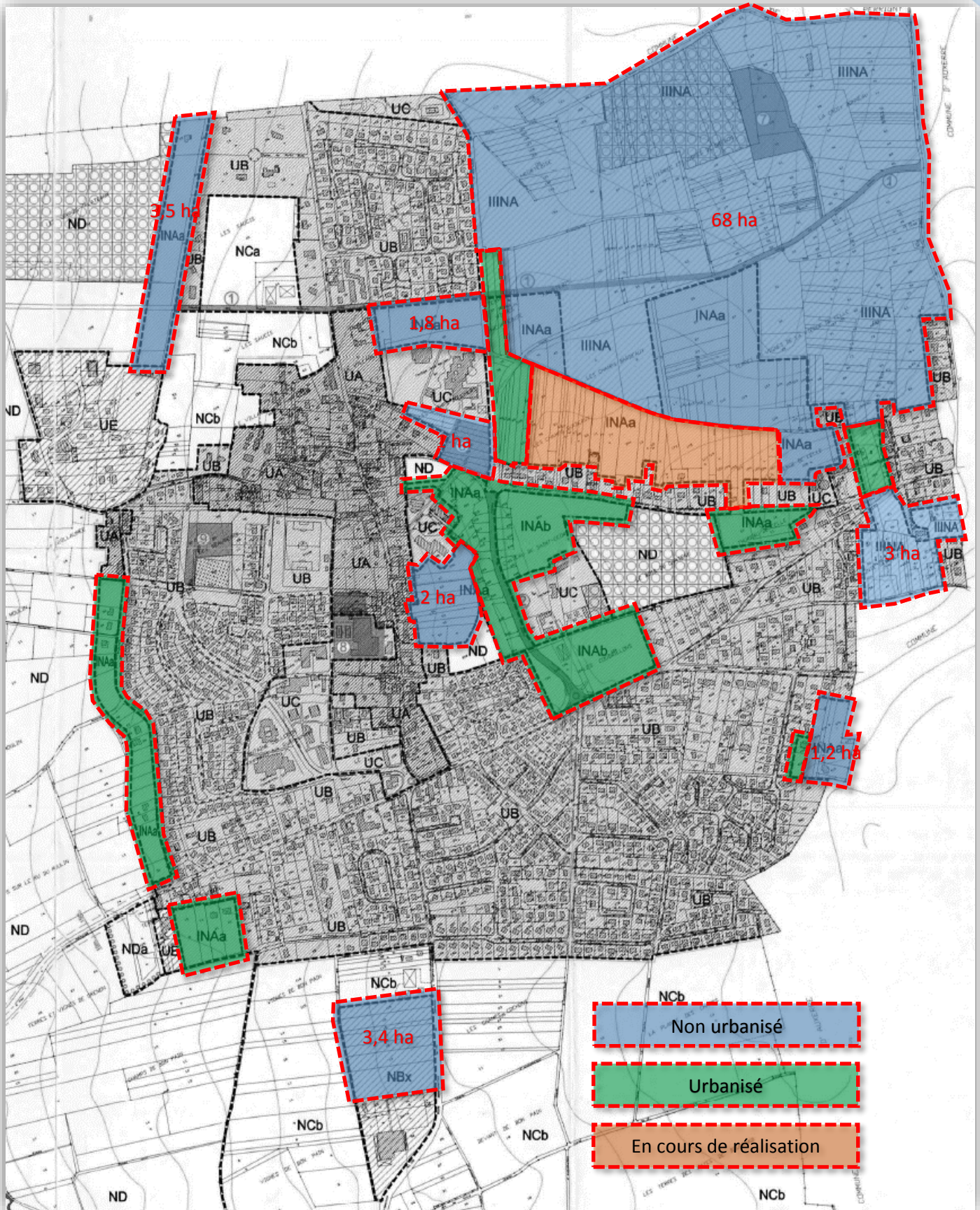
Au total, plus de 80 ha de zone constructible destinés à l'habitation et près de 3,5 ha de zone constructible destinés aux activités économiques n'ont pas été urbanisés.

A signaler, un projet d'environ 70 logements est en cours entre la rue de la tour et le chemin de la Vierge de Celle.

Carte 39 : projet en cours, Vierge de Celle



Carte 40 : zonage du POS



9.3. Capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

Carte 41 : Vue d'ensemble des capacités de densification, voir plan joint en annexe du rapport



- Capacité de mutation des espaces bâtis (fond de parcelle, jardins, piscines...).**
- Espaces verts ou équipements collectifs.**
- Capacité de densification des espaces bâtis (dents creuses).**

Trois types d'espaces sont distingués, les secteurs mutables en bleu qui peuvent faire l'objet de changement d'affectation du sol, de démolition ou de division parcellaire. Les secteurs verts correspondent aux espaces verts et équipements communaux (stade), aux parcs et boisements divers. Les secteurs identifiés en rose correspondent aux espaces immédiatement disponibles pour recevoir une urbanisation, certains de par leur taille, nécessitent des aménagements de VRD (4 secteurs identifiés à enjeux). Ce potentiel théorique est basé sur le périmètre de la tache urbaine de 2014.

Tableau 35 : capacité de densification et de mutation des espaces bâtis du bourg

| Sur le bourg de Saint-Georges-sur-Baulche | | | |
|--|---------------|-----------------------------|-----------------|
| Capacité de densification | | Capacité de mutation | |
| Secteurs à enjeux | Autres | Habitat | Economie |
| 5,1756 ha | 3,0308 ha | 13,8474 ha | 1,2879 ha |

Sur le bourg de la commune, les dents creuses représentent une superficie cumulée d'environ 8,2 ha, dont 5,2 ha concentrés sur 4 secteurs à enjeux. Le reste, environ 3 ha, est réparti sur des secteurs de taille plus modeste (20 secteurs, soit une taille moyenne de 1 500 m² environ).

Toujours sur le bourg, la capacité de mutation représente une superficie importante de l'ordre de 15,13 ha, dont 1,3 ha pour les zones d'activités. Ce potentiel reste très aléatoire à mobiliser, il s'agit bien souvent de fonds de parcelle utilisés en jardin qui peuvent faire l'objet d'une division parcellaire compte tenu de la taille de la parcelle d'origine.

Tableau 36 : capacité de densification et de mutation des espaces bâtis de Montmercy

| Sur Montmercy | |
|----------------------------------|-----------------------------|
| Capacité de densification | Capacité de mutation |
| 2,0503 ha | 6,6770 ha |

Sur le hameau de Montmercy, la capacité de densification représente environ 2,1 ha, la capacité de mutation environ 6,7 ha.

Tableau 37 : capacité de densification

| | |
|---------------------|-------------------|
| Bourg de la commune | 8,2064 ha |
| Montmercy | 2,0503 ha |
| Total | 10,2567 ha |

La capacité de densification totale ressort à environ 10,26 ha.

Pour le calcul du potentiel de logements, les secteurs à enjeux, de par leur taille, nécessitent des aménagements de VRD, un coefficient de 25 % est appliqué. Pour les autres espaces, un coefficient de rétention foncière de 30 % est appliqué, ces espaces ne nécessitent pas d'aménagement de VRD de par leur taille limitée et leur accès direct à une voie ouverte à la circulation.

La capacité de mutation n'est pas prise en compte dans le calcul du potentiel de logements, car beaucoup trop aléatoire pour être estimée. Cependant, le projet de zonage devra tenir compte de cette capacité, une zone tampon classée en 2AU pourrait permettre de conserver une marge de manœuvre vis-à-vis de cette capacité et en fonction de la mobilisation de ce potentiel être ouverte ou non à l'urbanisation.

Tableau 38 : potentiel de production de logements des dents creuses et besoin en foncier supplémentaire

| | |
|--|---------------|
| <i>Superficie cumulée des dents creuses</i> | 10,2567 ha |
| <i>Coefficient de VRD sur les secteurs à enjeux (25 % de 5,1756 ha)</i> | 1,2939 ha |
| <i>Rétention foncière sur les autres secteurs (30 % de 5,0811 ha)</i> | 1,5243 ha |
| <i>Superficie réellement mobilisable</i> | 7,4385 ha |
| <i>Production de logements estimée (densité de 25 logs/ha = PLH)</i> | 186 logements |
| <i>Besoin en logement à l'horizon 2025 (20 logs/an PLH)</i> | 240 logements |
| <i>Production restante</i> | 54 logements |
| <i>Superficie nette à ouvrir pour la production restante (densité de 25 logs/ha)</i> | 2,16 ha |
| <i>Superficie brute à ouvrir pour la production restante (VRD 25 %)</i> | 2,7 ha |

En se basant sur l'objectif de production de logements et sur la densité du PLH jusqu'en 2025, la capacité de densification actuelle permettrait d'absorber 186 logements, il resterait à produire 54 logements. En conservant la densité minimale du PLH et le coefficient de VRD de 25 %, la superficie brute supplémentaire à ouvrir à l'urbanisation à l'horizon 2025 est de 2,7 ha.

Avec la capacité de mutation identifiée, les 2,7 ha pourraient être classés en zone 2AU et être ouverts en fonction du nombre de logements produits.

Spécifiquement sur le hameau de Montmercy, par un choix de zonage adapté, la capacité de mutation pourrait être utilement limitée. En effet, le hameau n'a pas vocation à recevoir de nombreux logements, seuls les secteurs de dents creuses pourraient être urbanisés afin d'optimiser les réseaux présents et finaliser l'urbanisation le long des voies.

9.4. Synthèse

Constats

- ⇒ Depuis 1988, l'étalement urbain se situe à un niveau d'environ 1 ha par an.
- ⇒ La densité des zones urbaines est en progression.
- ⇒ Depuis 2000, la densité des nouvelles opérations apparait supérieure à 15,2 logs/ha.
- ⇒ Les capacités de densification du bourg et du hameau de Montmercy sont estimées à 10,26 ha par une production estimée de 186 logements.
- ⇒ La superficie à ouvrir à l'urbanisation en plus des dents creuses est estimée à 2,7 ha.

Préconisations

Un objectif chiffré de lutte contre l'étalement urbain à inscrire dans le PADD pourrait se traduire par une réduction d'environ 50 % du rythme d'étalement urbain, soit 0,5 ha par an. A l'horizon 2025, l'étalement urbain serait ainsi contenu à 5 ha, laissant une marge de manœuvre pour des éventuelles modifications de PLU.

Un objectif plus ambitieux nécessiterait d'augmenter soit la densité des nouvelles opérations fixée par le PLH, soit mobiliser d'autres espaces au sein du tissu urbain (stade, espace vert des lotissements, jardins, parcs...).

Un objectif chiffré de réduction de la consommation de l'espace à inscrire dans le PADD pourrait se traduire par une augmentation générale de la densité des espaces urbanisés de 10 %, soit une densité d'environ 7 logs/ha au terme du PLU.

Un second objectif chiffré consisterait à augmenter la densité des nouvelles opérations d'aménagement de plus de 150 % par exemple, soit 25 logs/ha au lieu de 15,2 actuellement.

Explication des choix retenus

1. PADD

1.1. Objectif 1-1 : Participer à l'effort de logement des populations de la CA

L'objectif de production de logements fixé par le Conseil municipal est basé d'une part sur les objectifs du Plan local de l'habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération de l'auxerrois et d'autre part sur le niveau de production de logements observé sur la commune de Saint-Georges-sur-Baulche depuis 2000, qui converge vers un objectif de production de **20 logements par an**. Ainsi, **sur la période d'application du PLU de 12 ans (2014-2025), l'objectif ressort à 240 logements**.

Il est à noter que le PLH et le diagnostic du PLU font état de taux de vacance et de résidences secondaires faibles (respectivement de 5 % et 2 %) à stabiliser. Au vu de ces données, aucun objectif de reprise de ces types de logements n'est fixé dans le cadre du PADD (les outils fiscaux seront cependant mobilisés).

Par ailleurs, le PLH a mis en évidence la nécessité de répondre à la problématique du logement des populations spécifiques (personnes âgées, PMR, étudiants et jeunes actifs...). Le diagnostic du PLU a quant à lui mis en évidence le vieillissement de la population communale, relativement important depuis 1999, et la bonne représentation des étudiants au sein de cette population communale (9,5 % des 15/64 ans) en progression depuis 2006. Enfin, le parcours de résidentialisation, compte tenu de la prédominance des logements individuels de grande taille, n'est pas complet et génère un phénomène de gentrification de plus en plus présent.

Partant de ces constats, le Conseil municipal a décidé de **produire une résidence pour personnes en perte d'autonomie** pour accompagner le vieillissement de la population et accélérer le renouvellement de population et **une résidence étudiante et jeunes actifs** afin de casser les tendances observées précédemment. Compte tenu de la spécificité et des besoins inhérents à ce type de logements, ils seront **localisés en centre-ville à proximité des équipements collectifs et des transports en commun**, sur deux des quatre secteurs à enjeux identifiés dans l'analyse de la capacité de densification.

A titre d'information, la projection démographique à l'horizon 2025 est estimée à 3 716 habitants (source DDT).

1.2. Objectif 1-2 : Aménager l'espace de manière réfléchie

Partant des constats que la densité moyenne des espaces bâtis de la commune ressort à 6,4 logements/ha, chiffre relativement faible, et que la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis apparaît élevée, Le Conseil municipal s'est fixé comme objectif de **réduire le rythme d'étalement urbain de 50 % par rapport à celui observé depuis 1988**. L'objectif en 2025 est de contenir l'étalement urbain à 5 ha au maximum pour la production de logements. Un second objectif consiste à **augmenter la densité des espaces bâtis de 10 % minimum en donnant la priorité au principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres** en utilisant en priorité la capacité de densification (10 ha) encore disponible. L'objectif en 2025 est d'atteindre une densité moyenne de 7 logements/ha sur l'ensemble de la commune.

Afin de mobiliser le maximum de dents creuses pour parvenir à cet objectif et limiter la rétention foncière, le Conseil municipal va **mobiliser les outils fiscaux**.

Il ressort de l'analyse des permis de construire déposés depuis 2000, une production de 296 logements pour environ 19,5 ha de terrain consommé, soit une densité de 15,2 logements/ha.

Afin de lutter contre l'étalement urbain et assurer la compatibilité du PLU avec le PLH, le Conseil municipal a décidé de **relever la densité minimale à 25 logements/ha, VRD non compris, pour l'ensemble des tènements fonciers de plus de 2 000 m² de superficie**. Ce seuil minimum, relativement faible, a été fixé afin de répartir l'effort de densification sur le plus grand nombre de parcelles et éviter les effets de concentrations de logements sur un secteur donné. Cet objectif sera mis en œuvre par **la réalisation d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur les tènements fonciers de plus de 2 000 m²**.

Cette densité sera modulée en fonction des secteurs de la commune. En effet, le hameau de Montmercy de par son éloignement relatif par rapport aux équipements et de ses caractères ruraux et verts n'a pas vocation à être massivement densifié. L'objectif affiché consiste à **finaliser l'urbanisation du hameau** pour d'optimiser les réseaux existants et le foncier disponible. A contrario, quatre secteurs à enjeux de plus d'un hectare sont identifiés sur le bourg et méritent une majoration de la densité.

Enfin, le Conseil municipal conscient des enjeux environnementaux générés par une densification importante (ruissellement, nuisance...), mais également dans un souci de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par l'habitat, a fait le choix **de promouvoir le développement durable dans la construction, notamment par la réalisation d'un écoquartier** et de mesures règlementaires contraignantes (récupération des eaux de pluie...).

➔ Traduction réglementaire des objectifs 1-1 et 1-2 :

Ces objectifs se traduisent au niveau du plan de zonage par le bon dimensionnement de la superficie à ouvrir à l'urbanisation :

Tableau 39 : potentiel de production de logements des dents creuses et besoin en foncier supplémentaire, voir analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis.

| | |
|--|----------------------|
| <i>Superficie cumulée des dents creuses</i> | <i>10,2567 ha</i> |
| <i>Coefficient de VRD sur les secteurs à enjeux (25 % de 5,1756 ha)</i> | <i>1,2939 ha</i> |
| <i>Rétention foncière sur les autres secteurs (30 % de 5,0811 ha)</i> | <i>1,5243 ha</i> |
| <i>Superficie réellement mobilisable</i> | <i>7,4385 ha</i> |
| <i>Production de logements estimée (densité de 25 logs/ha = PLH)</i> | <i>186 logements</i> |
| <i>Besoin en logement à l'horizon 2025 (20 logs/an PLH)</i> | <i>240 logements</i> |
| <i>Production restante</i> | <i>54 logements</i> |
| <i>Superficie nette à ouvrir pour la production restante (densité de 25 logs/ha)</i> | <i>2,16 ha</i> |
| <i>Superficie brute à ouvrir pour la production restante (VRD 25 %)</i> | <i>2,7 ha</i> |

Par rapport aux deux objectifs précédents, le plan de zonage doit ouvrir à l'urbanisation 2,7 ha en supplément de la capacité de densification, pour faire face au besoin en logement.

Le Conseil municipal se voulant **intransigeant sur la consommation d'espace**, le choix a été fait de mobiliser le stade de football pour la production d'un écoquartier sur une superficie d'un hectare, ramenant ainsi le besoin en foncier supplémentaire à 1,7 ha.

Enfin, le Conseil municipal compte d'une part sur la mobilisation de la capacité de mutation du bourg, très importante de l'ordre de 13,8 ha, **mais également très aléatoire**, et d'autre part sur la majoration de l'objectif de densité, via les OAP, sur les quatre secteurs à enjeux de plus d'un hectare pour **faire face au besoin en logement sans consommer de nouveaux espaces**.

Le plan de zonage et les orientations d'aménagement et de programmation ont été élaborés dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain.

Cependant, la mise en œuvre de ce choix ambitieux se heurte à plusieurs problématiques. La première concerne la mobilisation des dents creuses de moins de 2 000 m² de superficie qui représentent au global près de 1,5 ha et dont la municipalité n'a aucune emprise. Le second point concerne la mobilisation de la capacité de mutation des espaces bâtis extrêmement aléatoire ou là encore la municipalité n'a aucune emprise.

La mise en place des outils fiscaux n'apporte qu'une réponse partielle à ces problématiques dans la mesure où de nombreuses possibilités de dérogations restent possibles. Il en est de même pour la majoration de la densité sur les quatre secteurs à enjeux qui atteint ses limites pour une commune de la taille de Saint-Georges-sur-Baulche.

Tableau 40 : traduction règlementaire des objectifs 1-1 et 1-2 du PADD

| |
|---|
| <i>La production du besoin en logement est assurée par la mobilisation prioritaire de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis au niveau du plan de zonage.</i> |
| <i>La réalisation de la résidence pour personnes en perte d'autonomie est garantie par la mise en place de l'orientation d'aménagement n°3 et par le règlement de la zone 1AUc.</i> |
| <i>La réalisation de la résidence pour étudiants et jeunes actifs est garantie par la mise en place de l'orientation d'aménagement n°2 et par le règlement de la zone 1AUb.</i> |
| <i>Le plan de zonage contient l'étalement urbain à sa situation actuelle pour la production du besoin en logement, en deçà de l'enveloppe de 5 ha fixée à l'objectif 1-2.</i> |
| <i>L'augmentation de la densité de la tâche urbanisée de la commune de +10 % est garantie en mobilisant prioritairement la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis et par la mise en place de densité minimale via les orientations d'aménagement.</i> |
| <i>La superficie de la tâche urbaine en 2025 est estimée à 271,1093 ha pour 1 911 logements, soit une densité moyenne de 7,04 ha conforme à l'objectif 1-2.</i> |
| <i>L'application de la densité minimale de 25 logements/ha est garantie par le bon dimensionnement du plan de zonage et par la mise en place des orientations d'aménagement, notamment l'orientation n°7.</i> |
| <i>Le principe de renouvellement urbain et de comblement des espaces libres est priorisé par le choix des secteurs ouvert à l'urbanisation. Le plan de zonage ne compte pas de zone d'extension.</i> |
| <i>La mise en place des outils fiscaux, le choix des secteurs à urbaniser et l'implication de la commune dans les projets d'urbanisme, vont permettre de limiter la rétention foncière à 30 %.</i> |
| <i>Le plan de zonage délimite une zone constructible UH sur le hameau de Montmercy permettant de finaliser l'urbanisation. La délimitation de cette zone est basée sur l'existant.</i> |
| <i>Les orientations d'aménagement garantissent la réalisation de projets urbains maîtrisés, notamment d'un point de vue de la densité et de la réalisation de logements sociaux.</i> |
| <i>Le stade de football est mobilisé pour accueillir l'écoquartier sur une superficie d'un hectare. L'orientation d'aménagement n°4 et le règlement de la zone 1AUc en fixe les conditions d'aménagement. Plusieurs dispositions règlementaires viennent encourager le développement durable dans la construction sur les autres zones du PLU (articles 4, 11, 12, 13 et 15).</i> |

1.3. Objectif 1-3 : Favoriser la cohésion sociale et la mixité

Le pourcentage de logements sociaux de la commune est de 7,3 % pour 114 logements sociaux de recensés. Avec l'objectif de produire 20 logements par an jusqu'en 2025, le nombre d'habitants de Saint-Georges-sur-Baulche s'approcherait du seuil des 3 500 habitants, la commune pourrait potentiellement rentrer dans le champ d'application de la loi SRU. Afin d'anticiper la mise en application de l'article 55 de cette loi, **le Conseil municipal a donc fixé l'objectif de réserver 35 % du besoin en logement pour la production de logements sociaux**. De plus, pour répartir l'effort de production de ce type de logements, éviter les effets de concentration et pour assurer la compatibilité du PLU avec le PLH, **les opérations d'aménagement de plus de 25 logements comporteront obligatoirement un minimum de 30 % de logements sociaux**.

Le diagnostic a mis en évidence la large prédominance de l'habitat individuel qui représente plus de 80 % du parc immobilier présent sur la commune, phénomène qui pénalise le renouvellement de population et limite le parcours de résidentialisation. Cela se traduit par une gentrification et un vieillissement de la population. Pour contrebalancer ces phénomènes, le choix a été fait de **limiter la production de logements individuels à 75 % maximum du besoin en logement**.

⇒ Traduction réglementaire :

La réalisation des 84 logements sociaux est garantie par la mise en œuvre des orientations d'aménagement et du règlement. Les OAP prévoient la réalisation de 91 logements sociaux au minimum, soit 38 % du besoin en logement.

L'OAP de la zone 2AU fixe une production de 32 logements sociaux minimum.

L'OAP n°1 fixe une production de 21 logements sociaux minimum.

L'OAP n°2 fixe une production de 22 logements sociaux minimum.

L'OAP n°3 fixe une production de 8 logements sociaux minimum.

L'OAP n°4 fixe une production de 8 logements sociaux minimum.

Les articles 2 des zones urbaines et des zones à urbaniser imposent la réalisation de 30 % minimum de logements sociaux en cas d'opération de plus de 25 logements.

Les orientations d'aménagement et le règlement limitent la production de logements individuels. Les OAP prévoient la réalisation de 107 logements collectifs au minimum, soit 45 % minimum, conforme à l'objectif du PADD.

L'OAP de la zone 2AU fixe une production de 100 % de logements collectifs (81 unités).

L'OAP n°1 fixe une production de 100 % de logements collectifs (26 unités).

L'OAP n°3 fixe une production maximale de 50 % de logements individuel.

Les articles 2 des zones urbaines et des zones à urbaniser reprennent les dispositions des OAP.

1.4. Objectif 1-4 : Maitriser les déplacements motorisés et les nuisances associées

Cet objectif vise avant tout :

- à inscrire la commune dans une démarche de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- à accroître les interconnexions de cheminements actifs (marche à pied, vélo...) et de transports en commun avec les communes voisines et plus particulièrement avec la commune centre Auxerre ;
- à poursuivre le maillage du bourg de Saint-Georges-sur-Baulche par les cheminements actifs dans le but d'améliorer les relations interquartiers ;
- à favoriser la découverte du territoire par les modes de déplacements actifs.

Dans un second temps, le Conseil municipal à souhaiter répondre aux problématiques identifiées par le diagnostic concernant :

- le trafic de transit sur la RD158 et la réalisation des grands projets de territoire de la CA (zone d'activités à Appoigny et contournement Sud d'Auxerre) en proposant un nouveau plan de circulation visant à sécuriser la RD158 ;
- le stationnement aux abords de la mairie/salle polyvalente/EHPAD/stade ponctuellement saturé en étoffant l'offre publique de stationnement ;
- le stationnement sauvage sur les voies publiques en imposant la réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement par logement.

➔ Traduction réglementaire :

| |
|---|
| <i>La réalisation du tronçon manquant de la coulée verte se matérialise sur le plan de zonage par la réservation d'emplacement (ER n°9 sur le plan de zonage).</i> |
| <i>La préservation des chemins ruraux se traduit par la délimitation de zones naturelles ou agricoles inconstructibles et par l'identification des haies bordant les chemins au titre de l'article L151-23 du CU.</i> |
| <i>La mise en œuvre du schéma directeur cyclable de la CA est en cours, les itinéraires ont par ailleurs été modifiés pour tenir compte des infrastructures existantes.</i> |
| <i>La poursuite du maillage du bourg par les cheminements pour modes de déplacements actifs se traduit au niveau des orientations d'aménagement qui fixent les conditions d'aménagement et d'interconnexions avec les espaces voisins.</i> |
| <i>La sécurisation de la RD158 nécessite une séparation/division des flux de circulation.</i> |
| <i>Le développement de l'offre de transport en commun n'a pas de traduction réglementaire directe, cependant, le choix des zones à urbaniser découle directement de la présence d'arrêts de bus. La localisation des arrêts pourra utilement être modifiée pour tenir compte des nouveaux aménagements.</i> |
| <i>Pour améliorer l'offre de stationnement publique à proximité du pôle Mairie/salle polyvalente/EHPAD/stade, le plan de zonage réserve un emplacement pour la création d'une aire de stationnement notamment à destination des bus (ER n°7 sur le plan de zonage).</i> |
| <i>De plus, la mobilisation du stade de football pour la création d'un écoquartier répond également à cet objectif, une aire de stationnement mutualisée entre la mairie et le nouveau quartier est prévue par l'orientation d'aménagement n°3 et par l'article 12 de la zone 1AUc.</i> |
| <i>Le règlement des zones urbaines et à urbaniser impose la réalisation d'un nombre minimum de places de stationnement par logement.</i> |

1.5. Objectif 1-5 : renforcer les pôles et les filières économiques existants

Cet objectif a pour but :

- de rééquilibrer la répartition des emplois au niveau de la Communauté d'agglomération ;
- de renforcer le poids économique de la commune par rapport à son poids démographique à l'échelle de la CA ;
- de réduire les émissions de gaz à effet de serre en réduisant la distance domicile/travail et les flux pendulaires importants ;
- de sécurisé la circulation sur la RD158 très accidentogène, améliorer la continuité du contournement d'Auxerre et la problématique des barrières de dégel ;
- de renforcer et d'accroître la visibilité des entreprises existantes ;
- d'accueillir de nouvelles filières pour contrebalancer la prédominance des grandes surfaces à l'échelle de la CA ;
- de disposer de nouvelles réserves foncières destinées aux activités économiques.

⇒ Traduction réglementaire :

L'extension modérée de la zone d'activité de La Guillaumée se traduit au niveau du plan de zonage par la création de la zone 1AUX1 d'une superficie d'un hectare le long de la rue des champs Casselins. La superficie totale de la zone d'activités est ainsi portée à 9 ha.

Le développement des activités vertes au niveau de la zone de Bon Pain se traduit par une modification du périmètre de la zone d'activités actuelle. La partie Nord en direction du bourg de la commune dans le prolongement de l'activité existante et non utilisée est conservée, mais réduite.

Cette zone découle de la volonté du Conseil municipal de sécuriser la traversée du bourg par la RD158 et en améliorant du même coup le contournement d'Auxerre et renforcer l'activité existante.

L'orientation d'aménagement n°5 et le règlement de la zone 1AUX2 encadrent la réalisation de cet objectif.

1.6. Objectif 2-1 : Préserver le caractère du bourg originel et les éléments les plus remarquables du patrimoine bâti

Par la mise en œuvre de cet objectif, la collectivité entend :

- préserver son cadre de vie ;
- préserver les caractéristiques du bâti ancien (alignement des constructions, respect des codes architecturaux de la région...) façonnant l'identité rural du bourg ;
- valoriser son patrimoine bâti et mettre en valeur l'environnement.

⇒ Traduction réglementaire :

Le zonage délimite une zone UA incluant les constructions anciennes le long de la rue de l'église et de la Grande rue (RD158), le règlement, notamment à l'article UA11, fixe les mesures permettant de conserver les caractéristiques les plus remarquables (alignement, hauteur, forme des toitures...).

Le plan de zonage identifie un certain nombre d'éléments au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme que le règlement soumet à permis de démolir.

1.7. Objectif 2-2 : Adapter les équipements collectifs à la croissance démographique

Cet objectif vise à faire face :

- à l'afflux de population généré par la mise en œuvre de l'objectif 1-1 ;
- aux problématiques de stationnement identifiées par le diagnostic ;
- à la transformation du stade de football en écoquartier en recréant un pôle sportif en dehors du tissu urbain (pour éviter les nuisances sonores et réduire les problématiques de stationnement à proximité de la mairie/salle polyvalente...) ;
- anticiper le déploiement de la fibre optique à l'échelle de la CA prévu dans le cadre de la convention signée entre cette dernière et Orange.

⇒ Traduction réglementaire :

Le plan de zonage délimite des zones UE destinées aux équipements collectifs et réserves des emplacements (bassin d'orages, stationnement...). Le droit de préemption urbain pourra également être utilement mobilisé.

L'amélioration de l'offre publique de stationnement à proximité du pôle mairie/salle polyvalente se traduit par la réservation des emplacements n°7 et n°10 sur le plan de zonage et par un principe de mutualisation de l'aire de stationnement de l'écoquartier (orientation d'aménagement n°3).

1.8. Objectif 2-3 : Préserver les espaces de respiration du bourg et sauvegarder la transition verte entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche

La mise en œuvre de cet objectif concourt à :

- préserver le cadre de vie ;
- atténuer les effets de la mise en œuvre de l'objectif 1-2 sur le relèvement de l'objectif de densité ;
- conserver des espaces favorables à la cohésion sociale, en lien avec l'objectif 1-3 ;
- préserver la transition verte entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche ;
- compléter les objectifs 3-2 et 3-3.

⇒ Traduction réglementaire :

Le plan de zonage délimite des zones naturelles dans le bourg de la commune. L'emplacement réservé n°8 vise à préserver un boisement à proximité du collège pour en faire un lieu de rassemblement pour les élèves. Les orientations d'aménagement fixent des principes de préservation de certains éléments verts (écoquartier...).

Le plan de zonage délimite entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche des zones naturelles (avec EBC), des zones de jardins (Nj) et des emplacements réservés (n°9 et 16) en vue de la remise en bon état de la continuité verte.

1.9. Objectif 3-1 : Conserver les fenêtres visuelles les plus remarquables et assurer le développement et l'intégration paysagère des constructions et installations agricoles

Par la mise en œuvre de cet objectif, la collectivité entend :

- préserver son cadre de vie ;
- valoriser et préserver l'environnement ;
- préserver les covisibilités entre la partie Est et Ouest du territoire ;
- préserver le grand paysage agricole au Sud du bourg.
- compléter l'objectif 2-1.

⇒ Traduction réglementaire :

Le plan de zonage intègre à la zone naturelle les éléments boisés et les éléments verts isolés. Des mesures de protection supplémentaires sont définies (EBC et identification au titre du L151-23 du CU).

Le plan de zonage délimite de part et d'autre du Ru de Baulche, au niveau des coteaux de la vallée, des zones Ap inconstructible permettant de préserver les covisibilités entre Est et Ouest du territoire.

Dans les zones A, l'article 11 du règlement interdit les implantations isolées des constructions.

1.10. Objectif 3-2 : Améliorer la qualité écologique et paysagère du Ru de Baulche

Le Ru de Baulche, principal élément hydrographique animant le territoire de la commune, présente une sensibilité particulière aux pollutions de toute nature (ruissellement urbain, pesticides...). La mise en œuvre de cet objectif :

- vise à réduire les impacts du ruissellement sur la qualité écologique et chimique du Ru de Baulche, par l'implantation de bassins d'orages permettant de ralentir l'écoulement des eaux urbaines ;
- participe à la sensibilisation de la population sur la question de la ressource en eau par l'intermédiaire de la zone de loisirs, spécialement aménagée à cet effet avec un bassin « libellule »... ;
- participe à la mise en valeur et à la protection de l'environnement par la préservation des éléments animant la vallée (ripisylve, haies associées...) ;
- s'inscrit en complément de l'objectif 2-3.

⇒ Traduction réglementaire :

Le zonage délimite une zone naturelle inondable inconstructible aux abords immédiats du Ru de Baulche. Ce zonage est complété par la délimitation d'une zone tampon Ap inconstructible de part et d'autre de la zone naturelle inondable.

Le plan de zonage réserve 5 emplacements pour la création de bassins d'orages, notamment au niveau de la zone de loisirs NI.

Le plan de zonage identifie la ripisylve du Ru de Baulche et les haies associées au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme (EBC).

1.11. Objectif 3-3 : Préserver les réservoirs de biodiversité de la trame verte et les continuités écologiques associées

Cet objectif permet :

- de garantir la fonctionnalité des réservoirs de biodiversité et des continuités écologiques associées indispensable à la préservation de la biodiversité et au développement des espèces ;
- d'assurer la mise en valeur de l'environnement par la préservation des éléments (paysager) les plus marquants ;
- de compléter les objectifs 2-3 et 3-2.

⇒ Traduction réglementaire :

Le zonage intègre les bois de Saint-Marien, de la Folie et ceux participant à la transition verte entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche en zone naturelle avec EBC.

Le zonage identifie la trame bocagère en EBC ou au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme en fonction de l'importance de cette dernière.

1.12. Objectif 3-4 : Protéger les espaces naturels sensibles

Ce dernier point permet d'assurer la protection des éléments les plus sensibles du territoire communale, soit de par leur taille (petits bosquets, haies...), soit de par leur rôle écologique (zones humides...) et de mettre en valeur l'environnement. Cet objectif s'inscrit en complément des points 2-3, 3-1, 3-2 et 3-3.

⇒ Traduction réglementaire :

Les éléments boisés les plus sensibles font l'objet d'un double classement en zone naturelle et en espace boisé.

Les zones humides identifiées sur le territoire de la commune sont intégrées à la zone naturelle, le règlement en fixe les mesures de protection et compensatoires (article N15).

2. OAP

2.1. Orientation d'aménagement n°1

L'orientation d'aménagement n°1 est établie sur un secteur jugé à enjeux par la collectivité, sa localisation par rapport aux équipements collectifs, par rapport aux arrêts de bus et aux itinéraires du Schéma directeur cyclable en font un secteur privilégié pour l'urbanisation.

Le choix a ainsi été fait de majorer la densité minimale à 30 logements par hectare (objectif 1-2 du PADD), soit une production minimale de 26 logements. La production est de fait orientée vers le logement collectif à 100 % (objectif 1-3 du PADD).

De par la desserte du secteur et la présence des équipements collectifs, notamment sportifs, à proximité, la collectivité a décidé de réserver une partie de la production de logements (40 %) à destination des étudiants et jeunes actifs (objectif 1-1 du PADD). Pour des questions de faisabilité de l'opération, le taux est limité à 40 %.

Compte tenu de ce qui précède (bonne desserte, logements étudiants et jeunes actifs...), 80 % minimum du programme de logements doit être affecté à la réalisation de logements sociaux, soit 21 logements.

Une partie du secteur est réservée à l'amélioration de l'offre en stationnement (objectif 1-4 du PADD), dans la continuité de l'aire existante. Ce principe concourt également à améliorer l'accessibilité au gymnase, en dehors des horaires d'ouverture du Collège.

Concernant la desserte du secteur, un seul accès est défini face à la rue Georges Pompidou, facilitant l'aménagement du carrefour. L'accès sur la rue des champs Bardeaux est interdit pour des questions de sécurité et de fluidité du trafic (notamment de bus).

Cette orientation apporte une réponse à la problématique du logement des personnes spécifiques (étudiants et jeunes actifs) à l'échelle de la CA. Elle permet de diversifier l'offre de logements, de lutter efficacement contre l'étalement urbain et les émissions de gaz à effet de serre.

2.2. Orientation d'aménagement n°2

L'orientation d'aménagement n°2 est établie sur un secteur jugé à enjeux par la collectivité, sa localisation par rapport aux équipements collectifs, particulièrement le parc communal, par rapport aux arrêts de bus et à l'EHPAD en font un secteur privilégié pour l'urbanisation.

La densité minimale est fixée à 25 logements par hectare, conformément à l'objectif 1-2 du PADD. La collectivité n'a pas jugé utile de relever ce taux considérant que ce dernier établit un juste équilibre entre densification, préservation du bourg ancien et des espaces verts (objectif 2-3 du PADD).

Le secteur étant limitrophe à l'EHPAD, la collectivité a logiquement décidé de réserver une partie de la production de logements (80 %) à destination des personnes en perte d'autonomie afin de mutualiser, le cas échéant, la prise en charge collective des besoins de ces personnes et la fourniture de service paramédicaux. Pour des questions de faisabilité de l'opération, le taux est limité à 80 %. De ce qui précède, 80 % minimum du programme doit donc être affecté à la réalisation de logements sociaux.

Pour assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti ancien, la production est exclusivement orientée vers l'individuel groupé.

Cette typologie a le double avantage de présenter une implantation (accolée) cohérente vis-à-vis des constructions anciennes avoisinantes et de favoriser les économies d'énergies pour moins d'émissions de GES.

Pour ne pas surcharger encore davantage le trafic routier sur la RD158 compte tenu des autres projets (sur la zone 1AUa notamment) (objectif 1-4 du PADD), les accès devront être réalisés avec les amorces existantes sur l'avenue du Château et la rue Général De Billy. Les accès sur la RD158 sont réservés pour l'utilisation de modes de déplacements actifs (marche à pied...).

Etant donné le public spécifique visé par le projet, celui-ci doit être accessible à l'ensemble des PPA (personne malvoyante...).

Cette orientation apporte une réponse similaire à la précédente sur les mêmes enjeux.

2.3. Orientation d'aménagement n°3

Cette orientation a été définie, dans le cadre de la volonté forte de la collectivité, pour limiter au maximum l'étalement urbain généré par la production de logements. Cependant, elle détermine un bon compromis entre densification (objectif 1-2 du PADD) et préservation et mise en valeur de l'environnement (objectif 2-3 du PADD) en réservant une partie du projet à la réalisation d'un verger conservatoire de la région. Ce dernier point s'inscrit pleinement dans le cadre du projet de la collectivité, la réalisation d'un écoquartier, la promotion du développement durable dans la construction (objectif 1-2 du PADD) et la sensibilisation de la population à la préservation de l'environnement.

Par ailleurs, la mobilisation du stade de football implique « une optimisation et une rentabilité » particulière de l'opération afin que cette dernière puisse présenter un bilan (environnemental, social et financier) positif permettant d'être acceptée par le plus grand nombre. Aussi, certains compromis ont dû être mis en place, notamment dans le choix de la segmentation de l'offre de logements. Celle-ci limite cependant la production de logements individuels à 50 %.

Le projet prévoit également une production de 30 % de logements sociaux compte tenu de sa position centrale autour des équipements collectifs et des services/commerces.

Les vestiaires du stade seront conservés pour être réutilisés par la collectivité.

Par ailleurs, l'orientation fixe les principes d'accès, de stationnement et de collecte des ordures ménagères. L'accès unique sur la rue de Rome vise à orienter le trafic généré par l'opération en dehors des lotissements voisins. La circulation des véhicules à l'intérieur du projet n'est pas autorisée (sauf ponctuellement pour la défense incendie, les déménagements...) pour dégager un maximum de foncier à la production de logements et limiter l'imperméabilisation des sols. Pour les mêmes raisons, l'aire de stationnement doit être mutualisée avec les services de la mairie. La localisation du point d'apport volontaire des déchets traduit le souci de limiter les déplacements motorisés superflus et de faciliter le ramassage pour en réduire les coûts. Il doit être enterré pour en assurer la bonne insertion dans le paysage urbain.

2.4. Orientation d'aménagement n°4

L'orientation d'aménagement n°4 est établie sur un secteur jugé à enjeux par la collectivité, sa localisation par rapport aux commerces, par rapport aux transports en commun et RD89, en font un secteur privilégié pour l'urbanisation.

La densité minimale est fixée à 25 logements par hectare, conformément à l'objectif 1-2 du PADD. Le taux de densité n'est pas majoré pour tenir compte du relatif éloignement de la zone par rapport aux équipements de la collectivité, bien que desservie par une ligne de bus et des cheminements doux à proximité (rampe Sainte-Geneviève, chemin de l'abreuvoir). Le niveau de densité tient également compte de la présence de la ceinture verte (entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche) qu'il convient de restaurer (objectif 2-3 du PADD).

Conformément au PADD, l'orientation d'aménagement fixe un objectif de production de logements sociaux de 30 %.

Pour assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant (pavillonnaire), la production est exclusivement orientée vers l'individuel groupé. Cette typologie a le double avantage de présenter une implantation (accolée) cohérente vis-à-vis des constructions avoisinantes et de favoriser les économies d'énergies pour moins d'émissions de GES.

2.5. Orientation d'aménagement n°5

L'orientation d'aménagement se borne à fixer les principes d'accessibilité de la zone, afin notamment d'anticiper la réalisation des grands projets de territoire (contournement Sud d'Auxerre et zone d'activités d'Appoigny) qui risque très certainement d'augmenter fortement le trafic de transit sur la RD158 accidentogène. Il s'agit de sécuriser les flux de circulation (objectif 1-4 du PADD). Elle vise également à améliorer la continuité du contournement Sud d'Auxerre et la problématique des barrières de dégel.

Le tronçon de la RD158 situé entre la limite communale et les serres de Bon Pain présente un enchaînement de virages très accidentogènes qu'il convient de modifier. L'orientation d'aménagement en fixe le principe.

De plus, pour limiter le recours systématique des Baulchois aux véhicules motorisés pour se rendre au commerce existant, le chemin existant est à aménager pour l'utilisation des modes de déplacements actifs (entretien et signalétique).

Par ailleurs, pour assurer l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement, l'écran végétal en entrée de territoire est à conserver. Ce principe reste modeste dans son application, les réflexions sur l'aménagement de la zone, encore au stade préliminaire, empêchent pour le moment la mise en place de principes et prescriptions plus poussés en matière d'insertion paysagère.

2.6. Orientation d'aménagement n°6

L'orientation d'aménagement n°6 constitue la traduction directe des objectifs 1-2 et 1-3 du PADD sur les tènements fonciers de plus de 2 000 m² de superficie.

2.7. Orientation de programmation de la zone 2AU

L'orientation de programmation est définie sur un secteur jugé à enjeux par la collectivité, sa localisation par rapport aux équipements collectifs, par rapport aux arrêts de bus et aux itinéraires du Schéma directeur cyclable, sa superficie importante, en font un secteur privilégié pour l'urbanisation.

Compte tenu de ce qui précède, la collectivité a fait le choix de majorer la densité minimale à 50 logements par hectare conformément à l'objectif 1-2 du PADD, soit un minimum de 81 logements. Corolaire de la densité élevée, le choix a été fait d'orienter la production vers des logements collectifs uniquement (objectif 1-3 du PADD).

Le boisement existant jouxtant le collège et la végétation en périphérie de la zone doivent être conservés afin d'atténuer la sensation de densité et favoriser l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement (objectif 2-3 du PADD). Ces éléments constituent par ailleurs, des barrières naturelles contre les nuisances de toute nature (bruit, pollutions de l'air...) et l'espace boisé un lieu de vie pour les élèves du collège et les futurs habitants (objectif 1-3).

Sa position privilégiée à proximité du collège implique une production de logements à la typologie adaptée favorisant le renouvellement de la population, particulièrement pour l'accueil de jeunes familles. La répartition par typologie a donc privilégié la production de type T3 (45 à 55 % du programme de logements).

La bonne desserte du secteur par les transports en commun a amené la collectivité à majorer l'objectif de production de logements sociaux à 40 % du programme de logements, soit 32 unités minimum (objectif 1-3 du PADD).

Pour assurer la continuité des cheminements pour modes de déplacements actifs (marche à pied, vélo...) depuis le lotissement du Cormier en direction du collège, l'orientation d'aménagement en fixe les principes (objectif 1-4 du PADD).

Enfin, concernant la desserte du secteur, les principes d'aménagement retenus visent à assurer la bonne intégration du projet par rapport à l'existant en limitant au maximum les impacts générés par l'augmentation du trafic (objectif 1-4 du PADD). L'accès au secteur doit être réalisé depuis la RD158 par la rue des Noyers. Cette dernière ne sera pas ouverte à la circulation publique pour canaliser le trafic induit sur la RD158 et éviter le trafic de transit dans le lotissement du Cormier avec toutes les problématiques sous-jacentes.

Cette orientation permet ainsi de répondre aux problématiques identifiées par le diagnostic concernant le parcours de résidentialisation et de diversification de l'offre de logements, de gentrification de la population... Elle permet également de lutter efficacement contre l'étalement urbain et les émissions de gaz à effet de serre.

La programmation de cette zone (à long terme, classée en 2AU) va permettre d'assurer une concertation avec les populations voisines, dans la mesure où le projet d'aménagement sera soumis à une enquête publique (l'ouverture à l'urbanisation de la zone étant soumise à modification du PLU).

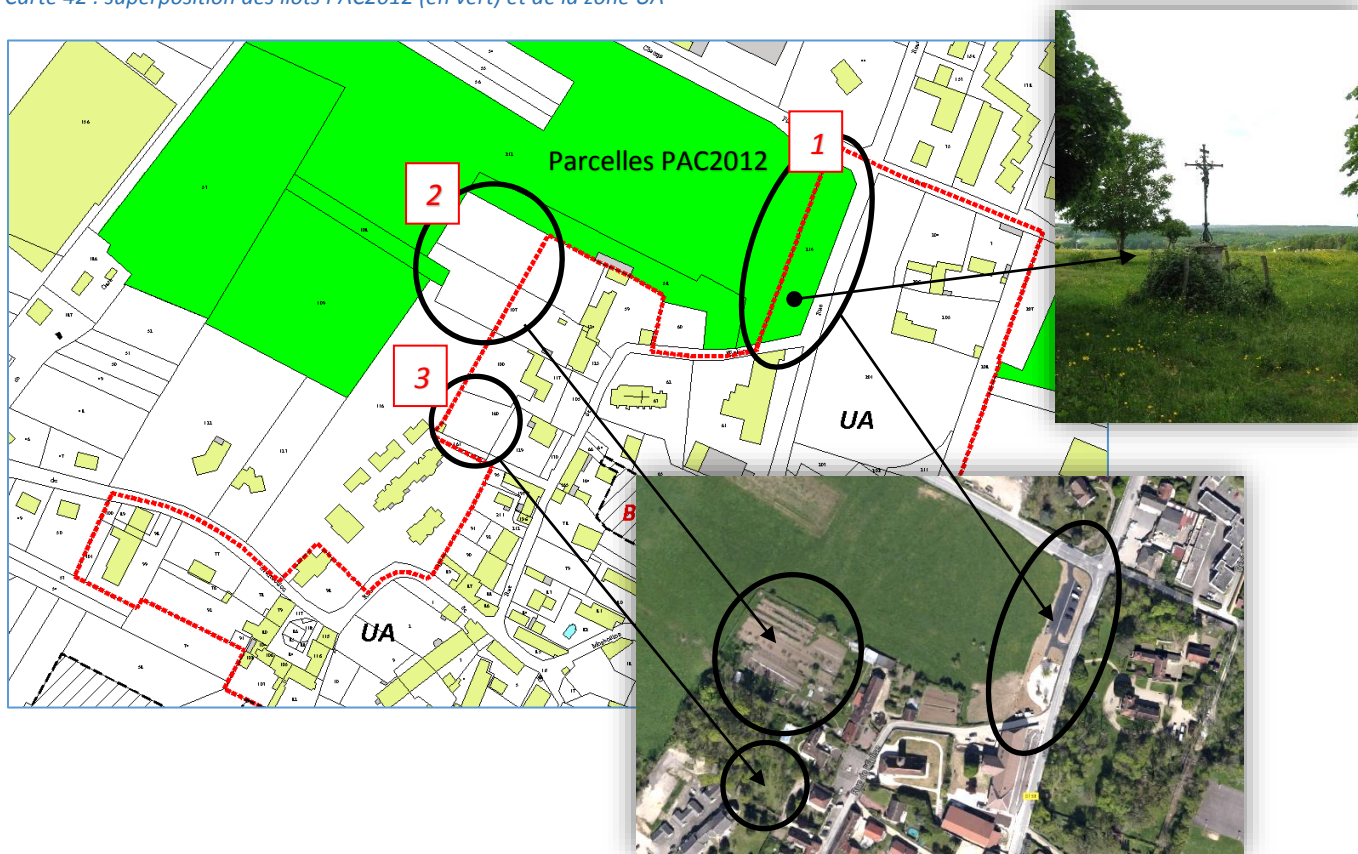
3. Zonage

3.1. Zone UA

La délimitation de la zone UA, d'un seul tenant, englobe les constructions anciennes situées le long de la RD158, de la rue de l'église et de la rue de Montboulon, conformément à l'objectif 2-1 du PADD. Pour les autres constructions anciennes isolées identifiées sur le bourg, le règlement de la zone UB en préserve les principales caractéristiques. Ce choix est guidé par le souci de ne pas complexifier outre mesure le plan de zonage en délimitant des micro zones UA à la parcelle. Il en découle un règlement homogène et facilement appréhendable pour les deux zones UA et UB.

1 Il est à signaler, le long de la RD158 à l'extrémité Nord de la zone UA, une extension de 1 995 m² sur des prairies permanentes recensées à la PAC2012. Cette extension correspond à l'inclusion de la parcelle 000 AC 214 au sein de la zone UA. Cette parcelle accueille en fait un calvaire et une aire publique de stationnement.

Carte 42 : superposition des îlots PAC2012 (en vert) et de la zone UA



2 Par rapport au POS, la zone UA du PLU présente quelques évolutions qui affinent et affirment la vocation de la zone. Par exemple, les équipements collectifs ont été intégrés dans une zone qui leur est spécifiquement dédiés. L'évolution la plus notable concerne deux fonds de parcelle, occupés par des potagers, reclassés en zone Aa.

3 Enfin, la zone présente une seconde extension, permettant la densification de l'existant.

Les deux points précédents clarifient la délimitation de la zone UA par rapport au POS.

3.2. Zone UB

La zone UB comprend le reste des constructions d'habitation du bourg. Les constructions spécifiques (équipements collectifs, activités économiques...) disposent quant à elles d'un zonage adapté.

La délimitation des contours extérieurs de cette zone s'appuie en grande partie sur celle du POS. Cinq changements sont à signaler :

- 1 - le long de la RD158 en direction de Bon Pain, la zone UB est étendue de 943 m² sur un ilot PAC2012 recensé en prairie permanente, pour permettre l'évolution des constructions existantes.
- 2 - A proximité de la rue de la gare, la zone UB est étendue de 6 531 m² sur un ilot PAC2012 recensé en prairie permanente. Ce secteur est composé de nombreuses parcelles de jardin (7 524 m²) qui pourraient, avec un accès adapté être urbanisées. C'est dans cette optique que la collectivité a réservé l'emplacement n°11. Pour optimiser/rentabiliser au mieux les infrastructures à créer, la collectivité a fait le choix de l'extension de la zone UB (pour urbaniser des deux côtés de la nouvelle voie).
- Le long du boulevard de la Guillaumée, le trait de zonage est établi sur la base d'une distance de 40 mètres comptés depuis l'alignement de la voie. Toutes les constructions disposent ainsi de la même profondeur constructible, ce qui n'était pas forcément le cas du POS (zone 1NAa). Le trait de zonage n'a que peu évolué afin de conserver une transition entre espace urbain et espace agricole de qualité en ne permettant pas la construction en double rideau (habitations et annexes). Il s'agit également de la mise en œuvre de l'objectif 3-2 du PADD.
- 3 - Sur le secteur des champs plateaux, le zonage se limite aux constructions existantes pour ne pas grignoter d'espace naturel et compromettre le développement de l'exploitation agricole à proximité. Dans la même logique, la zone 1NAa du POS, de l'autre côté de la voie, est supprimée.
- Sur le secteur de La Verge de Celle, le projet en cours a été intégré à la zone UB (classement en 1NAa au POS).

Carte 43 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone UB



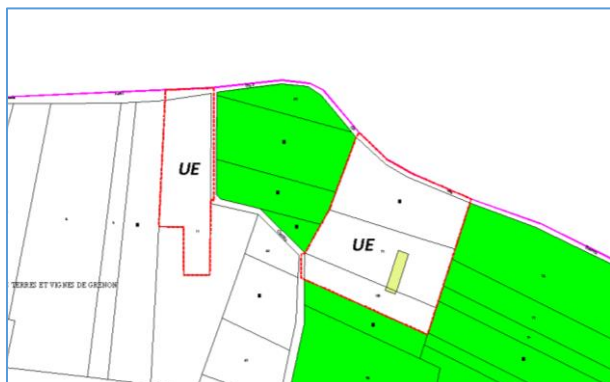


A l'intérieur de la zone UB, peu de changement est à signaler. La suppression de la zone UC du POS (équipements collectifs et immeubles collectifs) permet de simplifier la réglementation applicable aux équipements collectifs, les secteurs d'immeubles sont intégrés à la zone UB. Les zones 1NAa et 1NAb du POS urbanisées ont été intégrées à la zone UB.

3.3. Zone UE

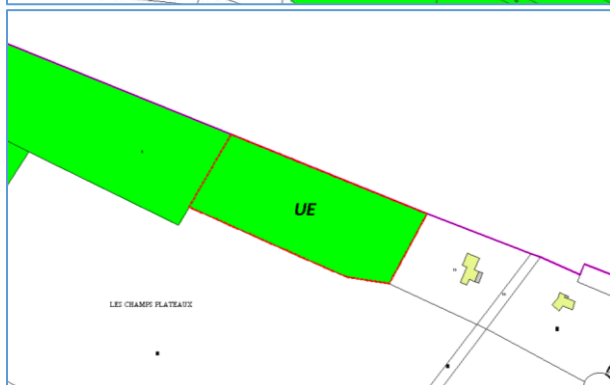
La zone UE délimite exclusivement les équipements collectifs ou de services publics présents ou à venir sur l'ensemble du territoire de Saint-Georges-sur-Baulche, y compris en zone A et N (excepté entre les bras du Ru de Baulche). Ce choix permet de les localiser rapidement sur le plan de zonage.

Carte 44 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone UE



Bassin de rétention des eaux pluviales existantes.

Transformateur ERDF.



Bassin de rétention des eaux pluviales en cours de calibrage (emplacement réservé n°1) (objectif 3-2 du PADD).

Zone située entièrement sur un îlot PAC (1,26 ha, prairie permanente).



Bassin d'orage (pour stocker le surplus de la station d'épuration) en cours de calibrage (emplacement réservé n°2) (objectifs 2-2 et 3-2 du PADD).

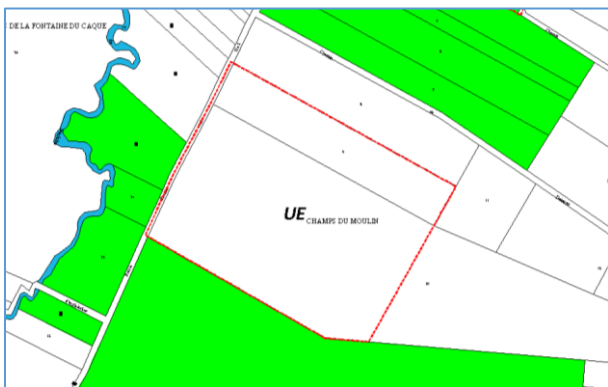
Zone située partiellement sur un îlot PAC (8473 m², prairie permanente).

Suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique et à la demande du service gestionnaire, la modification du périmètre du bassin d'orage résulte de l'avancer de l'étude de calibrage.

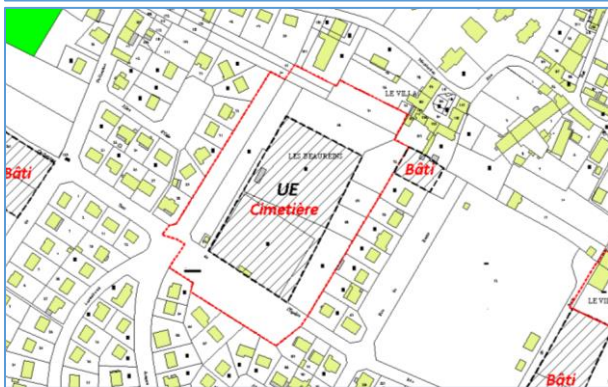


Zone destinée à recevoir les installations « en dures » de la zone de loisirs (objectif 2-2 du PADD).

Zone située partiellement sur un îlot PAC (6010 m², maïs).



Bassin d'orage et bassin « libellule » en cours de calibrage (emplacement réservé n°3) (objectifs 2-2 et 3-2 du PADD).

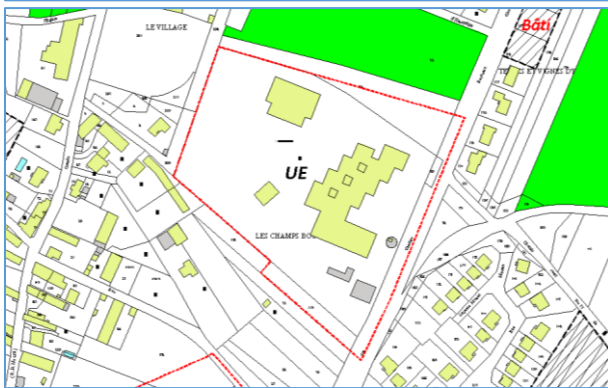


Cimetière.

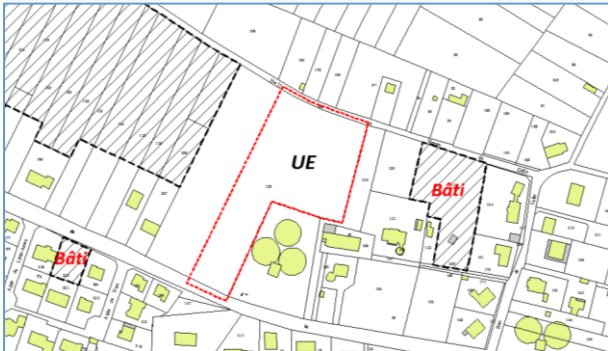


Mairie.

Salle polyvalente et aire de stationnement en projet (emplacement réservé n°7) (objectifs 1-4 et 2-2 du PADD) et EHPAD.

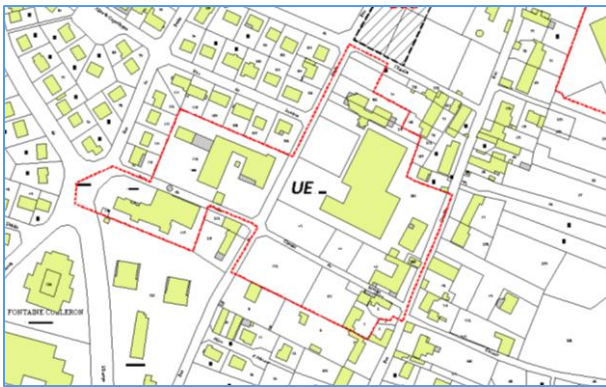


Collège et espace boisé à préserver (emplacement réservé n°8) (objectif 2-3 du PADD).

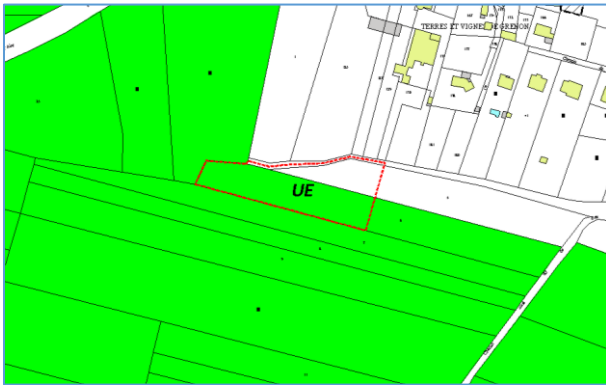


Accès au projet de lotissement, aire de stationnement et espace vert (emplacement réservé n°16) (objectifs 1-4, 2-2 et 2-3 du PADD).

Suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique et à la découverte de vestige archéologique, la modification du périmètre des zones UB et UE est rendu nécessaire.

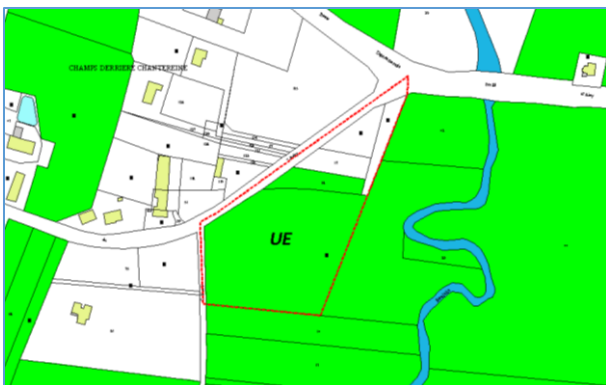


Pôle sportif et écoles.



Bassin de rétention des eaux pluviales en cours de calibrage (emplacement réservé n°5) (objectif 3-2 du PADD).

Zone située partiellement sur un ilot PAC (3836 m², prairie permanente).



Bassin de rétention des eaux pluviales en cours de calibrage (emplacement réservé n°4) (objectif 3-2 du PADD).

Zone située partiellement sur un ilot PAC (1,18 ha, prairie permanente).



Propriété du Conseil départemental, projet d'équipements collectifs en cours.

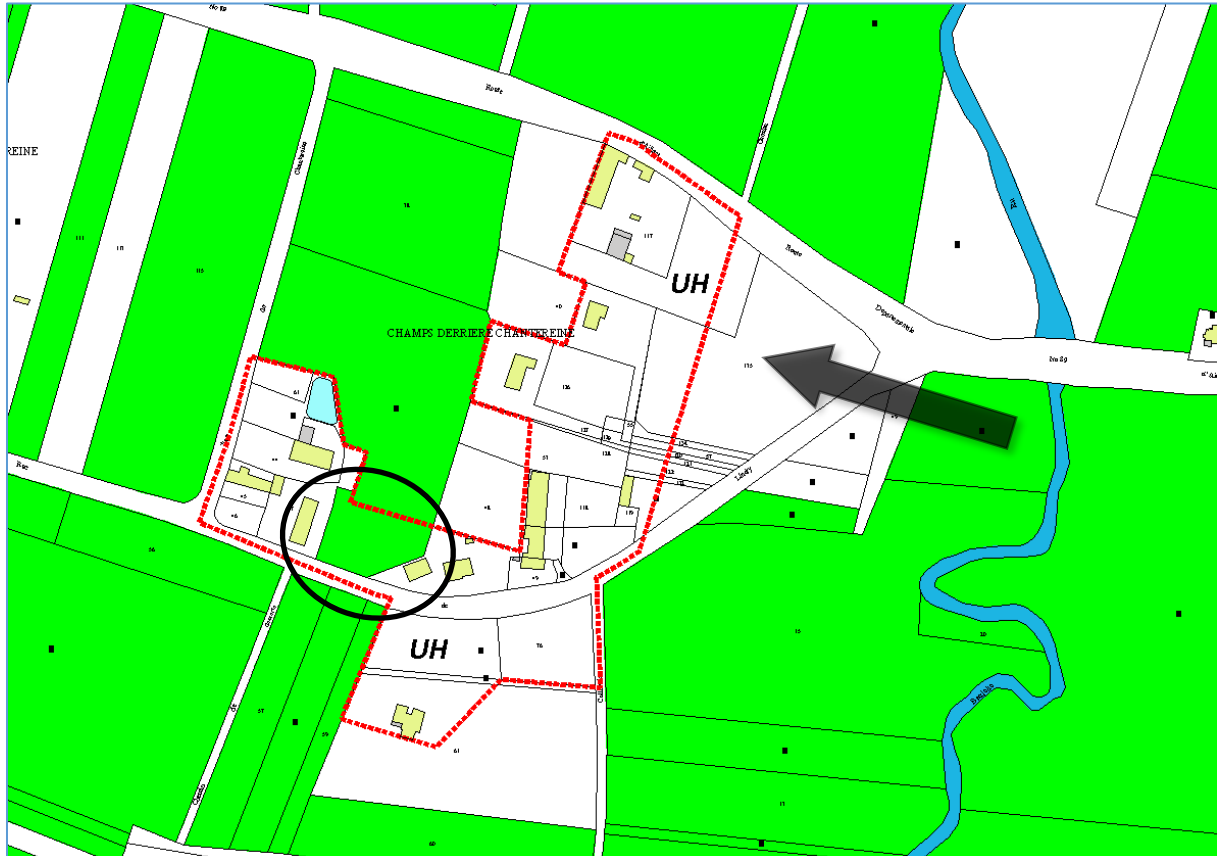
Zone située partiellement sur un ilot PAC (1,43 ha, maïs).

La consommation d'espace agricole des zones UE est importante, de l'ordre de 5,7 ha, principalement pour la création de bassins de rétention des eaux pluviales (pour réduire les pollutions et le lessivage du Ru de Baulche) à hauteur de 3,67 ha de prairie permanente. Le restant (2,03 ha de maïs) se partage entre la zone de loisirs et le CD89.

3.4. Zone UH

Le périmètre de la zone UH s'appuie sur les constructions existantes à Montmercy et champs derrière Chantereine. La délimitation de la zone UH ne prévoit pas d'extension de l'urbanisation. Cette zone cherche à optimiser les réseaux et finaliser l'urbanisation du hameau (objectif 1-2 du PADD) sans dénaturer le paysage (objectif 3-1). **Suite à l'enquête publique, la zone UH de Montmercy a fait l'objet de modifications mineures.**

Carte 45 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone UH

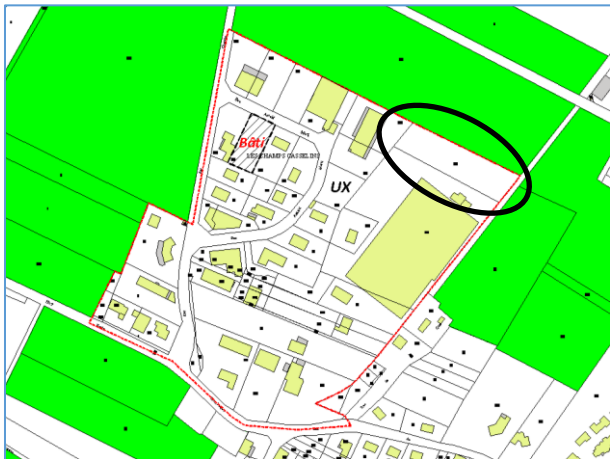


A champs derrière Chantereine la délimitation de la zone UH intègre également la logique de préservation du Ru de Baulche (objectif 3-2 du PADD). Il est à noter une consommation d'espace agricole d'environ 1 631 m² (prairie permanente). Il s'agit d'un secteur enclavé par des constructions.

3.5. Zone UX

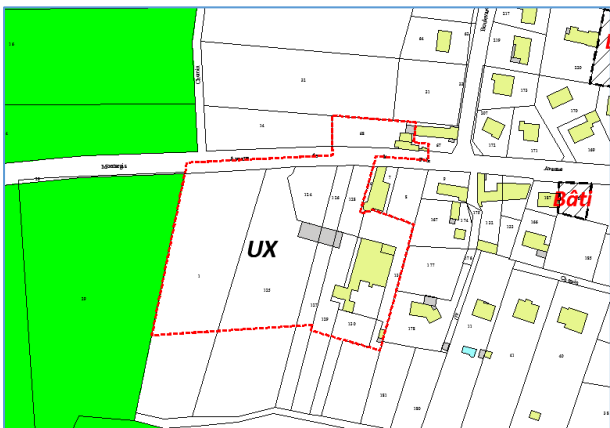
La zone UX délimite 5 secteurs regroupant des activités économiques. Le périmètre de la zone UX est calé sur l'existant.

Carte 46 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone UX



Zone d'activités de La Guillaumée.

Par rapport au POS, une extension est à signaler (en partie classée en zone 1NAa au POS) permettant l'évolution des activités concernées.



Le périmètre de la zone UX est basé sur la délimitation des zones NDa et UE du POS, outre la simplification du zonage cela autorise l'évolution de l'activité en place.

Suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique et à la demande de l'entreprise, le périmètre de la zone a été réduit.



Centre commercial, initialement classé en zone UC du POS (immeubles collectifs).



Pôle commercial, initialement classé en 1NAb au POS.



Bon Pain, périmètre défini autour de l'existant avec, par rapport au POS, l'intégration d'une aire de stationnement existante à la zone.

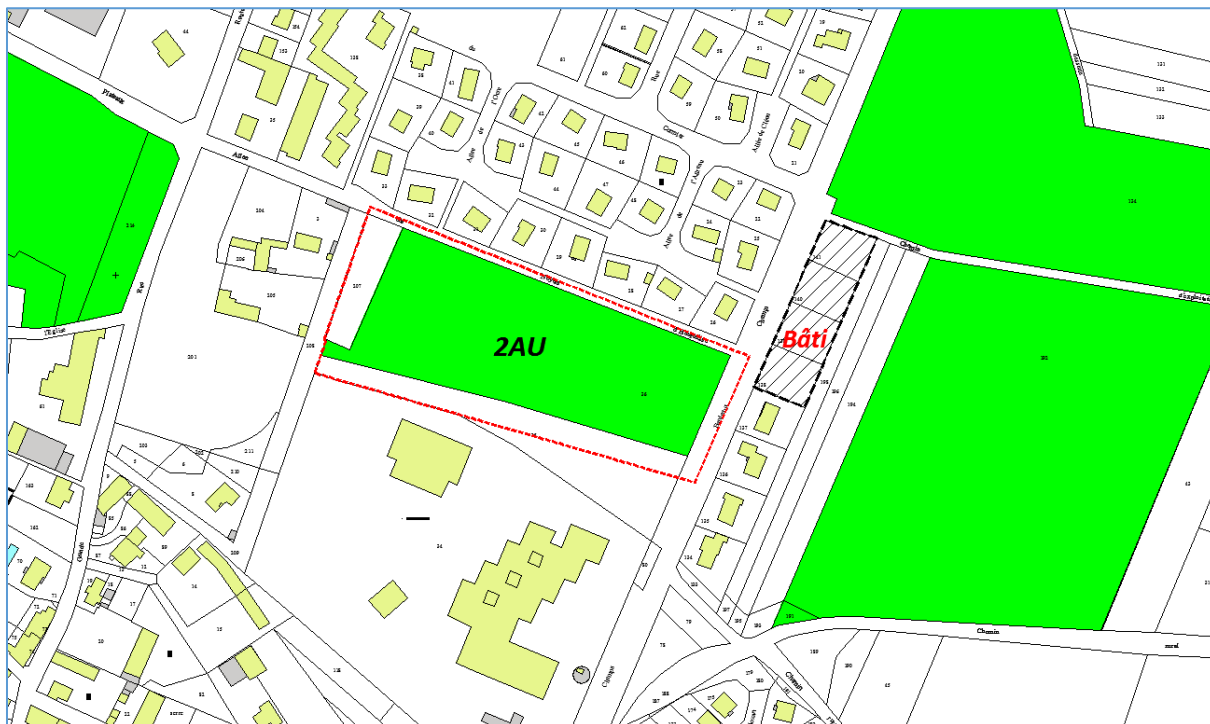
3.6. Zone 2AU

La zone 2AU correspond à un secteur identifié à enjeux pour plusieurs facteurs :

- sa localisation vis-à-vis des équipements collectifs ;
- sa proximité par rapport aux arrêts de bus et aux itinéraires cyclables du SDC ;
- sa taille importante.

Ce secteur a donc été privilégié pour recevoir une urbanisation de qualité répondant à des objectifs renforcés en matière de densité et de mixité.

Carte 47 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone 2AU



Un îlot PAC2012 (prairie permanente) est inscrit dans la zone, il représente une superficie d'environ 1,26 ha.

Suite à l'enquête publique et à la demande des riverains de la zone, ce secteur fait l'objet d'un classement en zone 2AU. Cette modification va permettre d'associer les riverains à l'aménagement de cette zone, son ouverture nécessitant une modification du PLU et donc, une nouvelle enquête publique.

3.7. Zone 1AUa

La délimitation de cette zone se justifie pour les mêmes raisons que la zone précédente (2AU). Cependant, compte tenu de sa meilleure proximité avec les équipements collectifs notamment sportifs, cette zone est réservée pour la construction d'une résidence étudiante et jeune actif (objectif 1-1 du PADD).

3.8. Zone 1AUb

La délimitation de cette zone se justifie pour les mêmes raisons que la zone précédente. Cependant, compte tenu de sa proximité directe avec l'EHPAD et d'un parc communal, cette zone est réservée pour la construction d'une résidence pour personne en perte d'autonomie (objectif 1-1 du PADD).

3.9. Zone 1AUc

Le choix de la zone 1AUd (stade de football) résulte de la volonté communale de limiter au maximum l'étalement urbain généré par la production de logements (objectif 1-2 du PADD). Sa localisation à proximité des équipements collectifs et commerces et sa taille importante le définissent comme un secteur stratégique voué à recevoir une urbanisation de qualité. De ce qui précède, cette zone a naturellement été choisie pour la construction d'un écoquartier (objectif 1-2 du PADD).

3.10. Zone 1AUd

Cette zone a été définie de par sa taille, sa position par rapport aux arrêts de bus et aux commerces.

3.11. Zone 1AUX1

La traduction réglementaire de l'objectif 1-5 du PADD se matérialise par la création de cette zone. L'extension de la ZA de La Guillaumée atteint 1 ha environ. L'extension se localise en façade de la rue des champs Casselins pour des questions de coûts de VRD.

Carte 48 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone 1AUX1



La zone 1AUX1 recouvre entièrement un ilot PAC2012 (prairie permanente) sur une superficie d'environ 9 088 m².

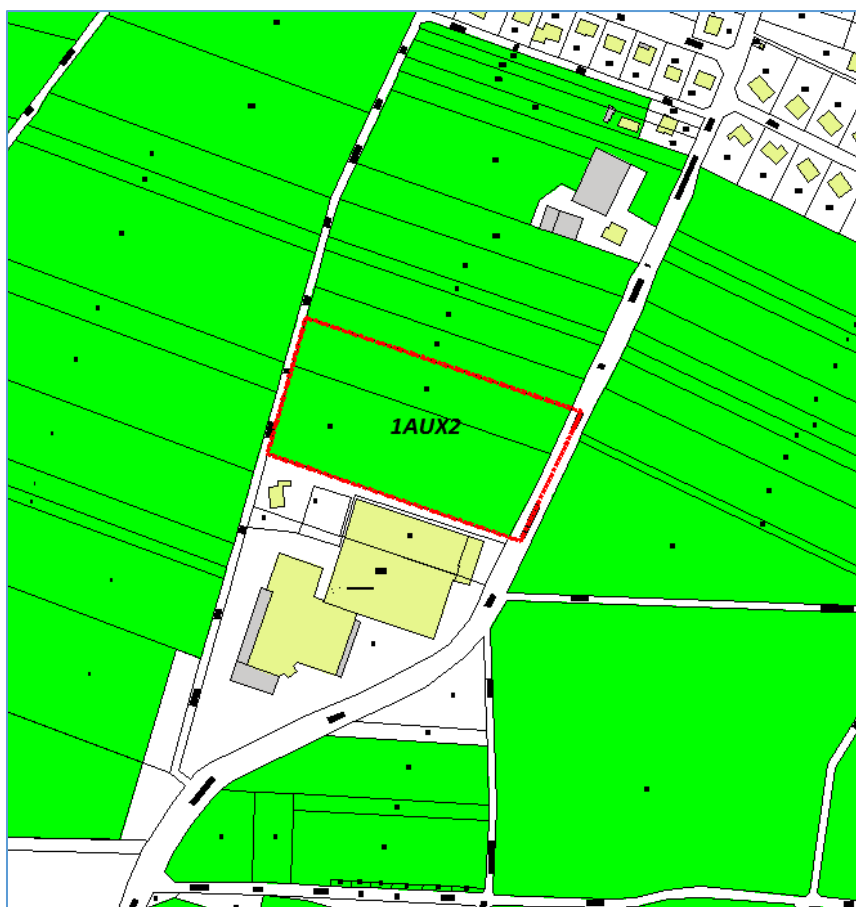
3.12. Zone 1AUX2

La zone 1AUX2 résulte de la traduction réglementaire des objectifs 1-5 et 3-1 du PADD. Initialement la zone d'activités (NBx au POS) faisait la liaison entre l'activité existante et le bourg de Saint-Georges-sur-Baulche tout le long de la RD158. La collectivité a fait le choix, **suite à la consultation des PPA et de l'enquête publique, de réduire une partie de la zone non utilisée**. Plusieurs facteurs ont contribué à cette modification de zonage :

- réduire la consommation d'espace agricole ;
- la continuité urbaine entre le bourg et l'activité existante aurait porté atteinte au paysage, particulièrement à l'entrée de ville en bloquant les perspectives sur ce dernier ;
- la traversée de la RD158 par les engins agricoles aurait pu être altérée (même exploitation des deux côtés de la RD), par ailleurs la nouvelle zone fait l'économie de superficie recensée à la PAC2012 ;
- la mise en œuvre de l'objectif 1-4 du PADD visant à sécuriser la RD158, améliorer la continuité du contournement d'Auxerre et la problématique des barrières de dégel.

Enfin, le restant de la zone a été conservé en l'état pour permettre le développement de l'activité en place. Cela représente une superficie de 15 825 m² intégralement recensée à la PAC2012 en « autres gels ».

Carte 49 : superposition des ilots PAC2012 (en vert) et de la zone 1AUX2



3.13. Zones A, Aa et Ap

Le reste des ilots déclarés à la PAC2012 a été classé en zone agricole, à l'exception des ilots situés entre le chemin rural de la prairie et le chemin rural des non Clabeaux et des Cailloutis (vallée du Ru de Baulche, objectif 3-2 du PADD) et la zone humide d'Heurtebise (objectif 3-4 du PADD) classés en zone naturelle.

Deux secteurs spécifiques ont été établis. Le premier « Aa », est localisé à proximité du bourg. Sa réglementation permet de tenir compte de la présence d'habitation à proximité de la zone et des enjeux de développement futur de l'urbanisation, particulièrement entre Saint-Georges-sur-Baulche et Auxerre. Ainsi, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas générer de distance d'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles.

Le second secteur « Ap » concerne les coteaux du Ru de Baulche. La réglementation de ce secteur vise à établir une zone tampon entre l'urbanisation et la vallée du Ru de Baulche ou les constructions autres que celle nécessaire aux équipements collectifs ou de services publics (alimentation en eau potable, station d'épuration...) sont interdites. Il s'agit de fixer une barrière à l'étalement urbain et protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD.

3.14. Zones N, Ni, Nj et Nl

Est classé en zone naturelle, le reste du territoire de la commune. Cela comprend les éléments boisés, la vallée du Ru de Baulche (Ni) et la zone humide identifiée au lieu-dit Heurtebise (objectif 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD). Quelques espaces verts du bourg sont également inscrits en zone naturelle (objectif 2-3 du PADD).

Trois secteurs particuliers ont été délimités. **Un secteur Ni pour tenir compte des risques d'inondation du Ru de Baulche.** Un secteur Nj regroupant des jardins et un secteur Nl pour la zone de loisirs communale (objectif 2-2 du PADD). La réglementation du secteur Nj vise à encadrer l'implantation d'abris de jardin, mais dans une certaine limite afin d'assurer la bonne intégration de ces constructions dans l'environnement. Cela permet de répondre à l'objectif 2-3 du PADD. Enfin, le secteur Nj n'est pas ou peu équipé.

La localisation de la zone de loisirs Nl répond à un double objectif, valorisation du Ru de Baulche et sensibilisation de la population à la protection de l'environnement. La collectivité a fait le choix d'implanter la zone de loisirs à proximité d'un bassin d'orage dit « à libellule », ce qui a fortement limité les possibilités d'implantation. Par ailleurs, la desserte de la zone par les cheminements doux était également un prérequis, particulièrement par le GR13, afin de limiter les émissions de GES et les surfaces de stationnement. La délimitation de la zone répond à l'ensemble de ces critères. Une étude spécifique a permis d'en affiner les contours et de déterminer les mesures à mettre en œuvre pour limiter tant que possible les impacts négatifs sur le Ru de Baulche. La consommation d'espaces agricoles référencés à la PAC2012 s'élève à 1,89 ha.

3.15. Consommation d'espace agricole

Tableau 41 : consommation d'espace agricole par zone

| Zone | Consommation d'espace agricole, superficie en ha (% de la commune) | Type d'espace consommé |
|----------------------|--|--|
| UA | <i>Non comptabilisé, régularisation de l'existant (0,2 ha).</i> | <i>Prairie permanente</i> |
| UB | Deux secteurs : 0,09 ha 0,65 ha | Prairie permanente Prairie permanente |
| UE | Six secteurs : 1,26 ha 0,85 ha 0,60 ha 0,38 ha 1,18 ha 1,43 ha | Prairie permanente Prairie permanente Maïs Prairie permanente Prairie permanente Maïs |
| UH | Quatre secteurs : 0,16 ha 0,25 ha 0,15 ha 0,08 ha | Prairie permanente Maïs Maïs Prairie temporaires |
| 2AU | Un secteur : 1,26 ha | Prairie permanente |
| 1AUX1 | Un secteur : 0,90 ha | Prairie permanente |
| 1AUX2 | Un secteur : 1,52 ha | Autres gels |
| Total U et AU | Quinze secteurs : 10,76 ha (1,12 %) | 6,81 ha de prairie permanente 2,43 ha de maïs 1,52 ha de autres gels |
| N, Ni | <i>Deux secteurs : 48,6 ha (vallée du Ru de Baulche) 0,5 ha (zone humide Heurtebise) Non comptabilisé, il ne s'agit pas de consommation d'espace à proprement parlé.</i> | <i>45,87 ha de prairie permanente 2,61 ha de maïs 0,62 ha de « autres gels »</i> |
| NI | Un secteur : 1,89 ha | Maïs |
| Total N | Un secteur : 1,89 ha (0,2 %) | Maïs |
| Total | Seize secteurs : 12,65 ha (1,3 %) Soit 3,97 % de la SAU (318 ha) | 6,81 ha de prairie permanente 4,32 ha de maïs 1,52 ha de autres gels |

La mise en œuvre du PLU va consommer 12,65 ha recensés à la PAC2012, soit 3,97 % de la SAU. Ce chiffre, important au demeurant, comprend l'intégralité des espaces consommés y compris par les bassins de rétention et zone 2AU. Cette dernière représente à elle seule 1,26 ha. Il est rappelé que cette zone est soumise à une modification du PLU et une approbation du SCoT pour être ouverte à l'urbanisation. Par ailleurs, les bassins de rétention des eaux pluviales représentent 3,67 ha, soit plus de 29 % de la consommation totale d'espace agricole. Les bassins sont en cours de calibrage par le gestionnaire du réseau, les superficies consommées seront très probablement inférieures à la provision du PLU.

Le reste de la consommation d'espace agricole est engendré par l'extension des zones d'activités (2,42 ha), par l'habitat et par l'implantation d'équipements collectifs (2,03 ha).

Ce chiffre est également à mettre en perspective avec la superficie de la commune, largement inférieure à la moyenne nationale (1 488 ha), et la SAU de la commune très faible également par rapport à la moyenne nationale (741 ha).

3.16. L151-15 du CU

Article L151-15 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

La mise en application de l'article L151-15 du CU découle de l'objectif 1-3 du PADD. Le choix des secteurs résulte quant à lui de la volonté communale de faire porter l'effort de production de logements sociaux à l'ensemble des promoteurs immobiliers intervenant à Saint-Georges-sur-Baulche (publics et privés). Cela permet également d'assurer la compatibilité du PLU avec le PLH.

3.17. L151-19 et L151-23 du CU

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

Extrait de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysages et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

La mise en application des articles L151-19 et L151-23 du CU résulte de la traduction réglementaire des objectifs 2-1, 2-3, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD.

3.18. L151-26 du CU

Article L151-26 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut imposer, dans des secteurs qu'il délimite au sein des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, une densité minimale de constructions. »

La mise en application de l'article précédent provient de la traduction réglementaire des objectifs 1-2 et 1-4 du PADD. Les zones 2AU, 1AUa, 1AUb et 1AUd sont concernées, compte tenu de la présence d'arrêts de bus à leur proximité.

3.19. L151-41 du CU

Extrait de l'article L151-41 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués des emplacements réservés, aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts, aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en vue de la réalisation de programmes de logements. »

La mise en application de l'article L151-41 du CU découle de la traduction réglementaire des objectifs 1-4, 2-2, 2-3 et 3-2.

Tableau 42 : liste des emplacements réservés

| Numéro | Bénéficiaire | Superficie | Destination |
|--------|--------------|-----------------------|--|
| 1 | Commune | 12 642 m ² | Création d'un bassin de rétention |
| 2 | Commune | 10 479 m ² | Agrandissement de la station d'épuration |
| 3 | Commune | 32 635 m ² | Création de bassins de décantation/rétention |
| 4 | Commune | 14 633 m ² | Création d'un bassin de rétention |
| 5 | Commune | 5 303 m ² | Création d'un bassin de rétention |
| 6 | Commune | 848 m ² | Agrandissement de la place du marché |
| 7 | Commune | 2 574 m ² | Agrandissement du parking et du CSC |
| 8 | Commune | 2 079 m ² | Espace vert |
| 9 | Commune | 2 459 m ² | Prolongement de la voie verte |
| 10 | Commune | 700 m ² | Création d'un parking et cheminement doux |
| 11 | Commune | 1592 m ² | Création d'une voirie |
| 12 | Commune | 50 m ² | Amélioration du carrefour |
| 13 | Commune | 1 469 m ² | Élargissement de la voirie |
| 14 | Commune | 15 m ² | Amélioration du carrefour |
| 15 | Commune | 1 013 m ² | Élargissement de la voirie |
| 16 | Commune | 13 227 m ² | Création d'équipements publics type parking |
| 17 | Commune | 2 646 m ² | Amélioration du carrefour |

3.20. L113-1 du CU

Extrait de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements. »

La mise en application de cet article relève de la traduction réglementaire des objectifs 2-3, 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD.

3.21. Superficie des zones du PLU

| Zone | Superficie en ha (% de la commune) |
|-----------------------|------------------------------------|
| UA | 17,4698 (1,81) |
| UB | 150,2083 (15,55) |
| UE | 26,8502 (2,78) |
| UH | 15,6451 (1,62) |
| UX | 15,6509 (1,62) |
| 1AUa | 1,0701 (0,11) |
| 1AUb | 1,6157 (0,17) |
| 1AUc | 2,1129 (0,22) |
| 1AUd | 1,0366 (0,11) |
| 1AUX1 | 1,0007 (0,10) |
| 1AUX2 | 1,5826 (0,16) |
| 2AU | 1,7757 (0,18) |
| Total U et AU | 236,0186 (24,44) |
| A | 167,4108 (17,33) |
| Aa | 35,2384 (3,65) |
| Ap | 140,4429 (14,54) |
| Total A | 343,0921 (35,52) |
| N | 289,3758 (30,02) |
| Ni | 84,6201 (8,76) |
| Nj | 8,8044 (0,91) |
| NI | 3,8616 (0,40) |
| Total N | 386,6619 (40,04) |
| Total | 965,7726 (100) |
| L151-15 du CU | 173,4373 (17,96) |
| L151-19/L151-23 du CU | 0 |
| L151-26 du CU | 4,7663 (0,49) |
| L151-41 CU (ER) | 10,4352 (1,08) |
| L113-1 du CU (EBC) | 282,1606 (29,21) |

4. Règlement

4.1. Zone UA

| Article | Justifications |
|---------|--|
| UA1 | <p>La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles ou sonores ou des risques générés par des activités à risque.</p> |
| UA2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de s'assurer de la bonne prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation dans les projets d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la densité. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le second point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. ⇒ Le troisième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ La quatrième disposition constitue l'application directe de l'objectif 1-3 du PADD. ⇒ Le cinquième point correspond à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le sixième point vient compléter les dispositions de l'article UA1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques afin d'en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone. ⇒ Le septième point complète les dispositions de l'article UA1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques à risque. ⇒ Le huitième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le neuvième point complète les dispositions de l'article UA1 en fixant les conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère. ⇒ Le dernier point vient compléter les dispositions de l'article UA1 sur les pollutions visuelles. |
| UA3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. ⇒ Le troisième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains. ⇒ Le dernier point vient en complément du second et tend à encadrer la circulation automobile dans les projets d'urbanisme. |

| | |
|------------|---|
| <p>UA4</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. <p>Sur l'alimentation en eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les quatre premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le cinquième point a pour double objectif de réduire les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau. ⇒ Le dernier point permet de réduire les risques de pollution du réseau public de distribution de l'eau. <p>Sur l'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point contribue d'une part à la juste facturation de l'utilisation du service public de traitement de l'eau et découle de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Sur les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux prescriptions correspondent à la traduction des orientations du SDAGE. Elles permettent d'assurer la mise en œuvre de l'objectif 3-2 du PADD en réduisant les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche. <p>Sur l'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cette disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. Il est rappelé que l'ensemble du réseau électrique du bourg est enfoui. |
| <p>UA5</p> | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| <p>UA6</p> | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points garantissent une bonne insertion des nouvelles constructions, par le respect de l'alignement, dans le centre ancien. Cependant, l'implantation des constructions avec une marge de recul est autorisée afin de favoriser la densification du tissu bâti en cas de division parcellaire par exemple (double rideau). En cas de recul des constructions, les dispositions de l'article UA11 imposent la réalisation d'un mur à l'alignement des voies afin de conserver la caractéristique majeure du tissu bâti ancien, le front bâti continu. De par le gabarit moins imposant des constructions de moins de 20 mètres carrés, la distance de recul minimale exigée est moindre. ⇒ L'obligation de retrait par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive vise à limiter les impacts des nuisances générées par de telles installations (sonores notamment). |

| | |
|------|---|
| UA7 | <p>⇒ La première prescription réglementaire favorise d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple). L'implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et, en cas de division parcellaire, d'accès. L'article UA3 impose la même largeur minimale d'accès. La marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> <p>⇒ Le second point permet d'éviter, dans la mesure du possible, les vis-à-vis.</p> <p>⇒ Le dernier point contribue à sécuriser les installations de piscines en conservant un passage suffisamment large autour de ladite installation.</p> |
| UA8 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien. |
| UA9 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti ancien. L'article UA13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée. |
| UA10 | L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits, dans le centre ancien. |
| UA11 | <p>Sur les généralités :</p> <p>⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant.</p> <p>Sur la forme des toitures :</p> <p>⇒ La première prescription vise à interdire les toits plats, incompatibles avec le caractère ancien de la zone UA, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD.</p> <p>⇒ La seconde disposition garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect de la pente des toitures de la région, dans le centre ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD.</p> <p>Sur la couverture des toitures :</p> <p>⇒ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région, dans le centre ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD.</p> <p>⇒ Les deux dernières dispositions visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</p> |

| | |
|-------------|--|
| <p>UA11</p> | <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du centre ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans le centre ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. <p>Sur les ouvertures et menuiseries :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans le centre ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |
| <p>UA12</p> | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point permet de s'assurer de la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le quatrième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point vise à favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point résulte de la mise en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les secondes et quatrième prescriptions visent à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Les troisièmes et cinquièmes points visent à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. <p>Pour les constructions destinées aux commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières dispositions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. |

| | |
|-------------|---|
| <p>UA12</p> | <p>⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :</p> <p>⇒ Le premier point permet à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD.</p> <p>⇒ Le second point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD.</p> <p>⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation.</p> |
| <p>UA13</p> | <p>⇒ Le premier point, en cohérence avec les dispositions de l'article UA4 sur la gestion des eaux pluviales, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. Il ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche (en limitant l'imperméabilisation des sols).</p> <p>⇒ Les deux dernières dispositions permettent d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. L'obligation de recourir aux essences locales permet de limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes.</p> |
| <p>UA14</p> | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| <p>UA15</p> | <p>⇒ La première disposition vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif, découle de l'application de l'objectif 1-2 du PADD.</p> <p>⇒ Le second point concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en application de l'objectif 1-2 du PADD.</p> <p>⇒ En cas de réhabilitation/rénovation d'une construction, les performances énergétiques de ladite construction doivent correspondre aux exigences de celles d'une construction neuve afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre, en application de l'objectif 1-2 du PADD.</p> |
| <p>UA16</p> | <p>⇒ La première disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. Il est rappelé que l'ensemble du réseau téléphonique du bourg est enfoui.</p> <p>⇒ Le dernier point permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique, conformément à l'objectif 2-2 du PADD.</p> |

4.2. Zone UB

| Article | Justifications |
|---------|--|
| UB1 | Idem que UA1. |
| UB2 | Idem que UA2. |
| UB3 | Idem que UA3. |
| UB4 | Idem que UA4. |
| UB5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| UB6 | <p>⇒ Les deux premiers points favorisent la densification par la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies. L'implantation des constructions avec une marge de recul est autorisée afin de favoriser la densification du tissu bâti en cas de division parcellaire par exemple (double rideau). En cas de recul des constructions, les dispositions de l'article UB11 imposent la réalisation d'un mur à l'alignement des voies afin de conserver un front bâti continu. De par le gabarit moins imposant des constructions de moins de 20 mètres carrés, la distance de recul minimale exigée est moindre.</p> <p>⇒ L'obligation de retrait par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive vise à limiter les impacts des nuisances générées par de telles installations (sonores notamment).</p> |
| UB7 | <p>⇒ La première prescription réglementaire favorise d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple). L'implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et, en cas de division parcellaire, d'accès. L'article UB3 impose la même largeur minimale d'accès. La marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> <p>⇒ Le second point permet d'éviter, dans la mesure du possible, les vis-à-vis.</p> <p>⇒ Le troisième point contribue à sécuriser les installations de piscines en conservant un passage suffisamment large autour de ladite installation.</p> <p>⇒ Le dernier point permet de limiter les impacts des nuisances générées par les activités économiques. Cette disposition s'inscrit en complément des articles UB1 et UB2.</p> |

| | |
|------|--|
| UB8 | La réglementation de cet article cherche à limiter, dans la mesure du possible, les vis-à-vis. |
| UB9 | La réglementation de cet article, en cohérence avec les dispositions de l'article UB4 sur la gestion des eaux pluviales, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. Il ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche (en limitant l'imperméabilisation des sols). |
| UB10 | L'objectif premier de la réglementation de cet article est d'encourager la construction de logements collectifs par la majoration des possibilités de construction. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 1-3 du PADD. L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits. |
| UB11 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant. <p>Sur la forme des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription réglementaire vise à limiter les abus sur la définition des toitures dites plates. ⇒ La seconde disposition garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect de la pente des toitures de la région, dans le tissu bâti existant. <p>Sur la couverture des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les premiers et troisièmes points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région. Les couvertures métalliques sont autorisées afin de diversifier et moderniser les couvertures des toitures. ⇒ Le second point assure la bonne intégration des toitures métalliques et vise à empêcher la réverbération du soleil. ⇒ Les deux dernières dispositions visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires. <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. <p>Sur les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assurent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |

| | |
|------|---|
| UB12 | Idem que UA12. |
| UB13 | Idem que UA13. |
| UB14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| UB15 | Idem que UA15. |
| UB16 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. Il est rappelé que l'ensemble du réseau téléphonique du bourg est enfoui. ⇒ Le dernier point permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique, conformément à l'objectif 2-2 du PADD. |

4.3. Zone UE

| Article | Justifications |
|---------|---|
| UE1 | De par la nature même de la zone, de l'utilisation qui en est faite et de ses localisations, toutes les constructions et installations non nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs sont logiquement interdites. Cet article correspond à la traduction réglementaire de l'objectif 2-2 du PADD. |
| UE2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de s'assurer de la bonne prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation dans les projets d'urbanisme. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point correspond à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le dernier point correspond à la mise en œuvre de l'objectif 3-2 du PADD. |
| UE3 | Non réglementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs. |
| UE4 | Idem que UA. |
| UE5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| UE6 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de faciliter l'accessibilité aux nouvelles constructions permise par la nature même de la voie (douce et sécuriser) et de sa localisation en cœur de bourg et permet également de prendre en compte les constructions déjà existantes à l'alignement. |

| | |
|------|--|
| | <p>⇒ Le second point encadre, dans la mesure où l'article UE10 n'est pas réglementé, la marge de recul par rapport à la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> |
| UE7 | <p>L'implantation en limites séparatives favorise d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'accolement des constructions. L'implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum est exigée dans la mesure où l'article UE10 n'est pas réglementé, la marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> |
| UE8 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs.</p> |
| UE9 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs. L'article UA13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée.</p> |
| UE10 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs.</p> |
| UE11 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs.</p> |
| UE12 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs.</p> |
| UE13 | <p>⇒ La première disposition réglementaire découle de l'application des objectifs 3-2 et 3-3 du PADD.</p> <p>⇒ Le second point, en cohérence avec les dispositions de l'article UE4 sur la gestion des eaux pluviales, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. Il ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche (en limitant l'imperméabilisation des sols).</p> <p>⇒ Les deux dernières dispositions permettent d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. L'obligation de recourir aux essences locales permet de limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes.</p> |
| UE14 | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| UE15 | <p>Idem que UA 15.</p> |
| UE16 | <p>Non règlementé afin de faciliter la réalisation des équipements collectifs.</p> |

4.4. Zone UH

| Article | Justifications |
|---------|--|
| UH1 | La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles ou sonores ou des risques générés par des activités à risque. De plus, de par la nature même de la zone (hameau) et de son caractère naturel, de ses localisations éloignées des équipements communaux et de la capacité des réseaux existants, la densification de l'existant en double rideau est interdite. |
| UH2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. ⇒ Le second point vient compléter les dispositions de l'article UH1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques afin d'en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone. ⇒ Le troisième point complète les dispositions de l'article UH1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques à risque. ⇒ Le quatrième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le cinquième point complète les dispositions de l'article UH1 en fixant les conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère. ⇒ Le dernier point vient compléter les dispositions de l'article UH1 sur les pollutions visuelles. |
| UH3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. ⇒ Le troisième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains. ⇒ Le quatrième point vient en complément du second et tend à encadrer la circulation automobile dans les projets d'urbanisme. ⇒ Le dernier point fait référence aux dispositions légales en vigueur, pour assurer la sécurité des riverains et des usagers de la route. |
| UH4 | Idem que UA4. |
| UH5 | Non réglementé conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |

| | |
|------|---|
| UH6 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points favorisent la densification par la possibilité d’implanter les constructions à l’alignement des voies. L’implantation des constructions avec une marge de recul est autorisée afin de favoriser l’insertion paysagère des nouvelles constructions. En cas de recul des constructions, les dispositions de l’article UH11 imposent la réalisation d’un mur à l’alignement des voies afin de conserver un front bâti continu. De par le gabarit moins imposant des constructions de moins de 20 mètres carrés, la distance de recul minimale exigée est moindre. ⇒ L’obligation de retrait par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive vise à limiter les impacts des nuisances générées par de telles installations (sonores notamment). |
| UH7 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription réglementaire favorise d’une part, la densification du tissu bâti et d’autre part, les économies d’énergies en permettant l’implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées par exemple). L’implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum est exigée, l’objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et d’accès (pour l’entretien de la parcelle). L’article UH3 impose la même largeur minimale d’accès. ⇒ Le second point permet d’éviter, dans la mesure du possible, les vis-à-vis. ⇒ Le troisième point contribue à sécuriser les installations de piscines en conservant un passage suffisamment large autour de ladite installation. |
| UH8 | Idem que UB8. |
| UH9 | La réglementation de cet article, en cohérence avec les dispositions de l’article UH4 sur la gestion des eaux pluviales, découle de l’application de l’objectif 3-2 du PADD. Il ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche (en limitant l’imperméabilisation des sols). Par rapport à la zone UB, l’emprise au sol des constructions est plus restrictive afin de prendre en compte les spécificités de la zone UH (zone à caractère naturelle, grandes parcelles...). |
| UH10 | La réglementation de cet article permet de limiter l’impact visuel des nouvelles constructions dans l’environnement. Il s’agit de la traduction réglementaire de l’objectif 3-1 du PADD. |

| | |
|------|---|
| UH11 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant. <p>Sur la forme des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription vise à interdire les toits plats, incompatibles avec le caractère naturel de la zone. ⇒ La seconde disposition garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect de la pente des toitures de la région. <p>Sur la couverture des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région. ⇒ Les deux dernières dispositions visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires. <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. <p>Sur les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |
| UH12 | Idem que UA12. |
| UH13 | Idem que UA13. |
| UH14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| UH15 | Idem que UA15. |
| UH16 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. ⇒ Le dernier point permet d'anticiper le futur déploiement de la fibre optique, conformément à l'objectif 2-2 du PADD. |

4.5. Zone UX

| Article | Justifications |
|---------|--|
| UX1 | La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui d'une part, ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone du fait des nuisances générées, notamment les habitations, et d'autre part, fortes consommatrices d'espaces (type carrière ou grande surface). |
| UX2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. ⇒ Le second point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. |
| UX3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. ⇒ Le troisième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains. Par rapport aux autres zones U, la largeur minimale est majorée d'un mètre pour tenir compte des gabarits plus importants des véhicules susceptibles de desservir la zone UX. |
| UX4 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. <p>Sur l'alimentation en eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les quatre premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le cinquième point a pour double objectif de réduire les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau. ⇒ Le dernier point permet de réduire les risques de pollution du réseau public de distribution de l'eau. <p>Sur l'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point contribue d'une part à la juste facturation de l'utilisation du service public de traitement de l'eau et découle de l'objectif 3-2 du PADD. |

| | |
|------|---|
| UX4 | <p>Sur les eaux pluviales :</p> <p>⇒ Les prescriptions correspondent à la traduction des orientations du SDAGE. Elles permettent d'assurer la mise en œuvre de l'objectif 3-2 du PADD en réduisant les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche.</p> <p>Sur l'électricité :</p> <p>⇒ Cette disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. Il est rappelé que l'ensemble du réseau électrique du bourg est enfoui.</p> |
| UX5 | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| UX6 | <p>⇒ Les deux premiers points favorisent la densification par la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies. L'implantation des constructions avec une marge de recul est autorisée afin de favoriser la circulation des véhicules de gros gabarits. De par le gabarit moins imposant des constructions de moins de 20 mètres carrés, la distance de recul minimale exigée est moindre.</p> <p>⇒ L'obligation de retrait par rapport aux emprises publiques recevant une installation sportive vise à limiter les impacts des nuisances générées par les activités économiques.</p> |
| UX7 | <p>L'implantation en limites séparatives favorise d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'accolement des constructions. L'implantation des constructions avec une marge de recul de 5 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapprochée pour des questions de salubrité, de circulation, de défense incendie et, en cas de division parcellaire, d'accès. La marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> |
| UX8 | <p>L'implantation des constructions avec une marge de recul de 5 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre deux constructions pour des questions de salubrité, de circulation et de défense incendie.</p> |
| UX9 | <p>Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification. L'article UX13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée.</p> |
| UX10 | <p>L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits. Il encourage par ailleurs, la construction de bâtiments respectant la pente des toitures de la région, par la majoration des possibilités de construction.</p> |
| UX11 | <p>Sur les généralités :</p> <p>⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant.</p> <p>Sur la couverture des toitures :</p> <p>⇒ Les dispositions visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires.</p> |

| | |
|------|--|
| UX11 | <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition règlementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |
| UX12 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point permet de s'assurer de la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le quatrième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point vise à favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les secondes et quatrièmes prescriptions visent à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Les troisièmes et cinquièmes points visent à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. <p>Pour les constructions destinées aux commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières dispositions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. <p>Pour les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le second point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. |
| UX13 | Idem que UE13. |

| | |
|-------------|---|
| UX14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| UX15 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif, découle de l'application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le second point concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le dernier point fait référence aux dispositions légales en vigueur. |
| UX16 | La réglementation de cet article garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions. |

4.6. Zone 1AUa

| Article | Justifications |
|--------------|--|
| 1AUa1 | La réglementation de cet article découle de la mise en application de l'objectif 1-1 du PADD concernant la production de la résidence étudiante et jeunes actifs. |
| 1AUa2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de s'assurer de la bonne prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation dans les projets d'urbanisme. Il s'agit de la traduction réglementaire des objectifs 1-1 et 1-2 du PADD. ⇒ Les deuxièmes et troisièmes points assurent la conformité avec les objectifs 1-1, 1-2 et 1-3 du PADD et répondent directement aux problématiques identifiées par le diagnostic (parcours de résidentialisation, gentrification...). ⇒ Le dernier point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. |
| 1AUa3 | Idem que 1AUa3. |
| 1AUa4 | Idem que UA4. |
| 1AUa5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUa6 | Le premier point permet de prendre en compte les reculs minimums demandés par le CD89. Idem que UH6. |
| 1AUa7 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription réglementaire favorise d'une part, la densification du tissu bâti et d'autre part, les économies d'énergies en permettant l'implantation des constructions en limites séparatives (maisons accolées |

| | |
|--------|--|
| | <p>par exemple). L'implantation des constructions avec une marge de recul de 3 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapproché pour des questions de salubrité et, en cas de division parcellaire, d'accès. L'article UB3 impose la même largeur minimale d'accès. La marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant.</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le second point permet d'éviter, dans la mesure du possible, les vis-à-vis. ⇒ Le troisième point contribue à sécuriser les installations de piscines en conservant un passage suffisamment large autour de ladite installation. |
| 1AUa8 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. |
| 1AUa9 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. L'article 1AUa13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée. |
| 1AUa10 | Idem que 1AUa10. |
| 1AUa11 | Idem que 1AUa11. |
| 1AUa12 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point permet de s'assurer de la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le quatrième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point vise à favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point résulte de la mise en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. |
| 1AUa13 | Idem que UA13. |
| 1AUa14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUa15 | Idem que UX15. |
| 1AUa16 | Idem que UB16. |

4.7. Zone 1AUb

| Article | Justifications |
|---------|--|
| 1AUb1 | La réglementation de cet article découle de la mise en application de l'objectif 1-1 du PADD concernant la production de la résidence pour personnes en perte d'autonomie et la prise en charge collective des besoins associés. |
| 1AUb2 | Idem 1AUb2. |
| 1AUb3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. ⇒ Le troisième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains. ⇒ Le quatrième point vient en complément du second et tend à encadrer la circulation automobile dans les projets d'urbanisme. ⇒ Le cinquième point garantit la mise en accessibilité de la zone. ⇒ Le dernier point, en application de l'objectif 1-4 du PADD, vise à ne pas aggraver le trafic et les difficultés de circulation sur la RD158. |
| 1AUb4 | Idem que UA4. |
| 1AUb5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUb6 | Idem que 1AUa6. |
| 1AUb7 | Idem que 1AUb7. |
| 1AUb8 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. |
| 1AUb9 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. L'article 1AUb13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée. |
| 1AUb10 | Idem que 1AUa10. |

| | |
|--------|--|
| 1AUb11 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme par rapport à l'existant. ⇒ Le second point garantit la mise en accessibilité de la zone. <p>Sur la forme des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription réglementaire vise à limiter les abus sur la définition des toitures dites plates. ⇒ La seconde disposition garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect de la pente des toitures de la région, dans le tissu bâti existant. <p>Sur la couverture des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les premiers et troisièmes points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région. Les couvertures métalliques sont autorisées afin de diversifier et moderniser les couvertures des toitures. ⇒ Le second point assure la bonne intégration des toitures métalliques et vise à empêcher la réverbération du soleil. ⇒ Les deux dernières dispositions visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires. <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. <p>Sur les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'existant. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |
| 1AUb12 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point permet de s'assurer de la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le quatrième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le cinquième point vise à favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le dernier point garantit la mise en accessibilité de la zone. <p>Pour les constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point résulte de la mise en application de l'objectif 1-4 du PADD. Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. |
| 1AUb13 | Idem que UA13. |

| | |
|---------------|---|
| 1AUb14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUb15 | Idem que UX15. |
| 1AUb16 | Idem que UB16. |

4.8. Zone 1AUc

| Article | Justifications |
|--------------|---|
| 1AUc1 | La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation résidentielle de la zone, pour des motifs de pollutions visuelles ou sonores ou des risques générés par des activités à risque. |
| 1AUc2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de s'assurer de la bonne prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation dans les projets d'urbanisme, notamment en ce qui concerne la densité. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 1-2 du PADD. De par la particularité de la zone (stade de football), seules les constructions et installations destinées à l'habitation sont concernées par les OAP. De fait, les constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs sont autorisées sans condition compte tenu du fait que la réalisation de l'écoquartier n'est pas encore programmée. ⇒ Le second point vient compléter les dispositions de l'article 1AUc1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques afin d'en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone. ⇒ Le troisième point complète les dispositions de l'article 1AUc1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques à risque. ⇒ Le quatrième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le cinquième point complète les dispositions de l'article 1AUc1 en fixant les conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère. ⇒ Le sixième point vient compléter les dispositions de l'article 1AUc1 sur les pollutions visuelles. ⇒ Les deux derniers points assurent la conformité avec les objectifs 1-1, 1-2 et 1-3 du PADD et répondent directement aux problématiques identifiées par le diagnostic (parcours de résidentialisation, gentrification...). |
| 1AUc3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. |

| | |
|-------|--|
| | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. ⇒ Le troisième point vise à assurer une accessibilité minimale à tous les terrains. |
| 1AUc3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le quatrième point vient en complément du second et tend à encadrer la circulation automobile dans les projets d'urbanisme. ⇒ Les deux derniers points concourent à encadrer le trafic automobile généré par l'aménagement de la zone. |
| 1AUc4 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points, d'ordre général, font référence aux dispositions légales en vigueur. <p>Sur l'alimentation en eau potable :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les quatre premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le cinquième point a pour double objectif de réduire les risques de contamination en cas de pollution d'un réseau et d'assurer une juste facturation de l'utilisation du service public de distribution de l'eau. ⇒ Le dernier point permet de réduire les risques de pollution du réseau public de distribution de l'eau. <p>Sur l'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières prescriptions font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point contribue d'une part à la juste facturation de l'utilisation du service public de traitement de l'eau et découle de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Sur les eaux pluviales :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux prescriptions correspondent à la traduction des orientations du SDAGE. Elles permettent d'assurer la mise en œuvre de l'objectif 3-2 du PADD en réduisant les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche. <p>Sur l'électricité :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cette disposition garantit une bonne intégration paysagère des nouvelles constructions, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. Il est rappelé que l'ensemble du réseau électrique du bourg est enfoui. <p>Sur les déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Cette disposition, conforme à l'objectif 1-2 du PADD, ambitionne de réduire les émissions de gaz à effet de serre générées par le ramassage des ordures par rapport à la méthode traditionnelle du « porte à porte » et à en limiter les coûts. Pour en assurer l'insertion paysagère, les conteneurs seront enterrés. |
| 1AUc5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUc6 | Idem que 1AUa6. |

| | |
|--------|--|
| 1AUc7 | Idem que UB7. |
| 1AUc8 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. |
| 1AUc9 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. L'article 1AUc13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée. |
| 1AUc10 | L'objectif premier de la réglementation de cet article est d'encourager la construction de logements à énergie positive par la majoration des possibilités de construction. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 1-2 du PADD. L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits. |
| 1AUc11 | Idem que 1AUa11. |
| 1AUc12 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points font référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point permet de s'assurer de la praticité des infrastructures nécessaire au bon usage du vélo, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le quatrième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le dernier point vise à favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point résulte de la mise en application des objectifs 1-2 et 1-4 du PADD. L'objectif premier de cette disposition est d'encourager la construction de logements à énergie positive par la minoration des exigences en matière de places de stationnement. ⇒ Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. <p>Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux bureaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les secondes et quatrième prescriptions visent à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain, il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Les troisièmes et cinquièmes points visent à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. <p>Pour les constructions destinées aux commerces :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premières dispositions font référence aux dispositions légales en vigueur. |

| | |
|--------|---|
| | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le troisième point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. |
| 1AUc12 | <p>Pour les constructions destinées à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet à limiter les surfaces dédiées au stationnement des véhicules pour favoriser la densification et limiter le ruissellement urbain. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le second point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point permet de gérer, sur un espace spécifique, le chargement et déchargement des véhicules de livraison et éviter les difficultés de circulation. |
| 1AUc13 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point, en cohérence avec les dispositions de l'article 1AUc4 sur la gestion des eaux pluviales, découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. Il ambitionne de limiter les impacts du ruissellement urbain sur la qualité écologique du Ru de Baulche (en limitant l'imperméabilisation des sols). ⇒ Les deux dispositions suivantes permettent d'assurer la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. L'obligation de recourir aux essences locales permet de limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. ⇒ Le dernier point vise également à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. L'obligation de recourir à des arbres à feuilles caduques permet de favoriser l'ensoleillement l'hiver et, à contrario, de se protéger du soleil l'été. |
| 1AUc14 | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| 1AUc15 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif, découle de l'application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le second point concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le dernier point, compte tenu de la nature du projet (écoquartier), exige a minima la construction de logements passifs suivant les normes fixées. Cependant, le règlement de la zone encourage vivement la construction de logements à énergie positive. |
| 1AUc16 | <p>Idem que UB16.</p> |

4.9. Zone 1AUd

| Article | Justifications |
|--------------|--|
| 1AUd1 | Idem que 1AUc1. |
| 1AUd2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire permet de s'assurer de la bonne prise en compte des orientations d'aménagement et de programmation dans les projets d'urbanisme. Il s'agit de la traduction réglementaire de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le troisième point vient compléter les dispositions de l'article 1AUd1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques afin d'en assurer la compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone. ⇒ Le quatrième point complète les dispositions de l'article 1AUd1 en fixant les conditions d'implantation de certaines activités économiques à risque. ⇒ Le cinquième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. ⇒ Le sixième point complète les dispositions de l'article 1AUe1 en fixant les conditions de stationnement des caravanes afin d'en assurer l'intégration paysagère. ⇒ Le septième point vient compléter les dispositions de l'article 1AUd1 sur les pollutions visuelles. ⇒ Les deux derniers points assurent la conformité avec les objectifs 1-1, 1-2 et 1-3 du PADD et répondent directement aux problématiques identifiées par le diagnostic (parcours de résidentialisation, gentrification...). |
| 1AUd3 | Idem que UH3. |
| 1AUd4 | Idem que UA4. |
| 1AUd5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUd6 | Idem que 1AUa6. |
| 1AUd7 | Idem que UB7. |
| 1AUd8 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. |

| | |
|---------------|--|
| 1AUd9 | Cet article n'est pas réglementé afin de favoriser la densification du tissu bâti. L'article 1AUd13 impose cependant une part minimale de surface non imperméabilisée. |
| 1AUd10 | Idem que UA10. |
| 1AUd11 | Idem que 1AUa11. |
| 1AUd12 | Idem que UA12. |
| 1AUd13 | Idem que UA13. |
| 1AUd14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUd15 | Idem que UX15. |
| 1AUd16 | Idem que UB16. |

4.10. Zone 1AUX1

| Article | Justifications |
|----------------|--|
| 1AUX1-1 | La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui d'une part, ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone du fait des nuisances générées, notamment les habitations, et d'autre part, fortes consommatrices d'espaces. |
| 1AUX1-2 | La réglementation de cet article vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. |
| 1AUX1-3 | Idem que UX3. |
| 1AUX1-4 | Idem que UX4. |
| 1AUX1-5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |

| | |
|-----------------|---|
| 1AUX1-6 | Idem que UX6. |
| 1AUX1-7 | Idem que UX7. |
| 1AUX1-8 | Idem que UX8. |
| 1AUX1-9 | Idem que UX9. |
| 1AUX1-10 | Idem que UX10. |
| 1AUX1-11 | Idem que UX11. |
| 1AUX1-12 | Idem que UX12. |
| 1AUX1-13 | Idem que UE13. |
| 1AUX1-14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUX1-15 | Idem que UX15. |
| 1AUX1-16 | Idem que UX16. |

4.11. Zone 1AUX2

| Article | Justifications |
|---------|---|
| 1AUX2-1 | La réglementation de cet article vise à interdire les constructions et installations qui ne sont pas compatibles avec la vocation économique de la zone du fait des nuisances générées, notamment les habitations. De par la vocation « verte » de la zone, les industries sont interdites (difficultés d'intégration paysagère...). |
| 1AUX2-2 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. |

| | |
|-----------------|--|
| 1AUX2-3 | Idem que UX3. |
| 1AUX2-4 | Idem que UX4. |
| 1AUX2-5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUX2-6 | Idem que UX6. |
| 1AUX2-7 | Idem que UX7. |
| 1AUX2-8 | Idem que UX8. |
| 1AUX2-9 | Idem que UX9. |
| 1AUX2-10 | Idem que UX10. |
| 1AUX2-11 | Idem que UX11. |
| 1AUX2-12 | Idem que UX12. |
| 1AUX2-13 | Idem que 1AUd13. |
| 1AUX2-14 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| 1AUX2-15 | Idem que UX15. |
| 1AUX2-16 | Idem que UX16. |

4.12. Zone 2AU

La zone 2AU est soumise à une modification du PLU pour être ouverte à l'urbanisation, le règlement de cette zone sera élaboré à cette occasion. Le règlement comprend déjà les premières réflexions de la commune.

4.13. Zones A, Aa et Ap

| Article | Justifications |
|---------|---|
| A1 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. |
| A2 | <p>Dispositions communes à toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. ⇒ Le second point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ La rédaction des deux points suivants est conforme au Code de l'urbanisme. ⇒ Le dernier point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour la zone Aa :</p> <p>La réglementation permet de tenir compte de la présence d'habitation à proximité de la zone et des enjeux de développement futur de l'urbanisation, particulièrement entre Saint-Georges-sur-Baulche et Auxerre. Ainsi, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées à condition de ne pas générer de distance d'implantation vis-à-vis des habitations et immeubles.</p> <p>Pour la zone Ap :</p> <p>La réglementation de la zone Ap vise à établir une zone tampon entre l'urbanisation et la vallée du Ru de Baulche ou les constructions autres que celle nécessaire aux équipements collectifs ou de services publics (alimentation en eau potable, station d'épuration...) sont interdites. Il s'agit de fixer une barrière à l'étalement urbain et protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD.</p> |
| A3 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point rend obligatoire l'accès d'un terrain à une voie ouverte à la circulation automobile afin d'en assurer l'accessibilité notamment pour son aménagement et son entretien, mais également pour en assurer la défense incendie. ⇒ La deuxième disposition, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier le bon dimensionnement des voies des projets d'urbanisme. |
| A4 | Idem que UX4. |

| | |
|-----|---|
| A5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| A6 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. La réglementation de cet article concourt à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement en cherchant à atténuer les effets de masse générés par des bâtiments au gabarit important. Elle permet également de sécuriser la circulation des engins agricoles, notamment pour les accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile. |
| A7 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'implantation des constructions avec une marge de recul de 5 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapprochée pour des questions de salubrité, de circulation des engins agricoles et de défense incendie. La marge de recul peut être majorée en fonction de la hauteur du bâtiment à édifier pour éviter les effets de masse en cas de construction d'un bâtiment au gabarit imposant. |
| A8 | Non règlementé, les dispositions concernant le site d'implantation de l'article A11 sont plus complètes, car applicable également aux éléments végétaux. |
| A9 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. Dans la zone Ap, l'emprise au sol des extensions des constructions destinées à l'habitation est moins importante que dans la zone A pour protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD. |
| A10 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect des hauteurs maximales existantes et des gabarits. La réglementation de la zone Ap est plus stricte afin de protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD. |
| A11 | <p>Sur les généralités :</p> <p>⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme dans l'environnement.</p> <p>Site d'implantation :</p> <p>⇒ Les deux dispositions réglementaires permettent d'éviter la création de nouveaux points d'appels visuels dans le paysage. Il s'agit de l'application réglementaire de l'objectif 3-1 du PADD.</p> <p>Sur la forme des toitures :</p> <p>⇒ La première prescription vise à interdire les toits plats, incompatibles avec le caractère naturel de la zone, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD.</p> <p>⇒ La seconde disposition garantit la bonne intégration des nouvelles constructions, par le respect de la pente des toitures de la région, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD.</p> |

| | |
|-----|--|
| A11 | <p>Sur la couverture des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les deux premiers points garantissent la bonne intégration et la cohérence des nouvelles constructions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. ⇒ Les autres points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires et de couvertures métalliques. <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. <p>Sur les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |
| A12 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Les trois points font référence aux dispositions légales en vigueur. <p>Pour les constructions destinées à l'habitation :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Le second point résulte de la mise en application de l'objectif 1-4 du PADD. ⇒ Le dernier point vise à favoriser l'utilisation de modes de déplacement alternatifs à l'automobile, en application de l'objectif 1-4 du PADD. |
| A13 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire découle de l'application des objectifs 3-2 et 3-3 du PADD. ⇒ Le second point est destiné à l'entretien des espaces libres pour éviter les friches. ⇒ Pour le troisième point, l'obligation de recourir aux essences locales permet de limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. ⇒ Le dernier point assure la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. |
| A14 | <p>Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| A15 | <p>Idem que UX15.</p> |
| A16 | <p>Idem que UX16.</p> |

4.14. Zones N, Ni, Nj et Nl

| Article | Justifications |
|---------|---|
| N1 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. |
| N2 | <p>Dispositions communes à toutes les zones :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point permet d'assurer une rétrocompatibilité entre le règlement du POS et celui du PLU en permettant de déroger à certaines règles du règlement de ce dernier pour les constructions édifiées sous le régime du POS. ⇒ Le second point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ La rédaction des deux points suivants est conforme au Code de l'urbanisme. ⇒ Le cinquième point vise à encadrer et limiter le ruissellement et la pollution des eaux pluviales générés par une modification morphologique ou d'usage du sol. Ce point découle de l'application de l'objectif 3-2 du PADD. <p>Pour la zone Ni : La réglementation de cet article assure la protection de la continuité écologique du Ru de Baulche, conformément aux objectifs 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD.</p> <p>Pour la zone Nj : La réglementation de cet article, compte tenu de la nature de la zone, autorise l'implantation d'abris de jardin, mais dans une certaine limite afin d'assurer la bonne intégration de ces constructions dans l'environnement.</p> <p>Pour la zone Nl : La réglementation de cet article, compte tenu de la nature de la zone, autorise l'implantation de constructions et installations de loisirs, mais d'assurer la bonne intégration de ces constructions dans l'environnement.</p> |
| N3 | Idem que A3. |
| N4 | Idem que UA4. |
| N5 | Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR). |
| N6 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'objectif premier de la réglementation de cet article consiste à protéger les chemins existants et les haies associées, conformément aux objectifs 1-4 et 3-3 du PADD. La marge de recul permet par ailleurs d'éviter les effets de masse le long des chemins. Elle concourt à assurer une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement en cherchant à atténuer les effets de masse générés par des bâtiments au gabarit important. Elle permet également de sécuriser la circulation, notamment pour les accès sur les voies ouvertes à la circulation automobile. |

| | |
|-----|---|
| N7 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'implantation des constructions avec une marge de recul de 5 mètres minimum est exigée, l'objectif étant de conserver un couloir suffisamment important entre la construction à édifier et la limite séparative qui en est le plus rapprochée pour des questions de salubrité et d'entretien, de circulation et de défense incendie. |
| N8 | Non règlementé compte tenu de la nature de la zone. |
| N9 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'emprise au sol des extensions et des nouvelles constructions est très limitée afin de protéger les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD. |
| N10 | Rédaction conforme au Code de l'urbanisme. L'ensemble des dispositions de cet article garantit la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement en préservant les relations visuelles entre la partie Est et Ouest du territoire et les éléments naturels participants à la préservation de la biodiversité. Il s'agit de l'application réglementaire des objectifs 3-1, 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD. |
| N11 | <p>Sur les généralités :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point, d'ordre général, constitue un garde-fou pour la collectivité qui lui permet d'apprécier la bonne intégration des projets d'urbanisme dans l'environnement. <p>Sur la forme des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription vise à interdire les toits plats, incompatibles avec le caractère naturel de la zone, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. <p>Sur la couverture des toitures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Le premier point garantit la bonne intégration et la cohérence des extensions par rapport à l'existant, par l'utilisation d'éléments de couverture des toitures de la région, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. ⇒ Les autres points visent à limiter les impacts visuels de l'utilisation de panneaux solaires et de couvertures métalliques. <p>Sur les parements extérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première prescription permet de conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 2-1 du PADD. ⇒ Le deuxième point fait référence aux dispositions légales en vigueur. ⇒ Les dispositions réglementaires suivantes garantissent la bonne intégration des nouvelles constructions dans l'environnement, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. <p>Sur les ouvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ L'ensemble des dispositions réglementaires assure la bonne intégration des extensions des constructions dans l'environnement, conformément à la mise en œuvre de l'objectif 3-1 du PADD. <p>Sur l'aménagement des abords des constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La disposition réglementaire permet de limiter les impacts visuels des éléments mentionnés. |

| | |
|-----|--|
| N12 | Idem que A12. |
| N13 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition réglementaire découle de l'application des objectifs 3-2 et 3-3 du PADD. ⇒ Le second point est destiné à l'entretien des espaces libres pour éviter les friches. ⇒ Pour le troisième point, l'obligation de recourir aux essences locales permet de limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. |
| N14 | <p style="text-align: center; color: red;">Sans objet conformément à l'article 157 de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 d'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).</p> |
| N15 | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La première disposition vise à garantir la neutralité des prélèvements en eau d'un point de vue quantitatif, découle de l'application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le second point concourt à réduire les émissions de gaz à effet de serre, en application de l'objectif 1-2 du PADD. ⇒ Le troisième point assure la protection des zones humides, conformément à l'objectif 3-4 du PADD et des dispositions du SDAGE. ⇒ Le quatrième point permet d'assurer la préservation des berges (et de la ripisylve) du Ru de Baulche, conformément aux objectifs 3-2 et 3-3 du PADD. ⇒ Le cinquième point assure la protection de la continuité écologique du Ru de Baulche, conformément aux objectifs 3-2, 3-3 et 3-4 du PADD. |
| N16 | Idem que UX16. |

5. Prise en compte et compatibilité avec les documents supracommunaux

5.1. Compatibilité avec le SDAGE

En rouge, les numéros correspondent à la nomenclature du SDAGE 2016/2021

| | Dispositions du SDAGE | Compatibilité du PLU |
|---|--|--|
| Défi 1 : Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques | | |
| <p>Disposition 6/8 : Renforcer la prise en compte des eaux pluviales par les collectivités</p> | <p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU; ⇒ les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ; ⇒ les prescriptions relatives au ruissellement urbain soient intégrées au règlement du PLU. Elles poursuivent notamment la limitation de l'imperméabilisation des sols en zone urbaine. <p>A titre préventif, il est recommandé de prévoir la réduction des impacts du ruissellement en amont des politiques d'aménagement du territoire, via les documents d'urbanisme.</p> | <p>La commune est en train de se doter d'un zonage spécifique, les premiers éléments ont été intégrés au plan de zonage du PLU sous la forme d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention et de dépollutions des eaux pluviales.</p> <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).</p> <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire). Le plan de zonage détermine une zone naturelle et des zones Ap inconstructibles sur les coteaux de la vallée du Ru de Baulche pour ne pas aggraver le ruissellement, la préservation des haies et de la ripisylve du Ru y contribuent également.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| <p>Disposition 7/9 : Réduire les volumes collectés et déversés par temps de pluie</p> | <p>Favoriser, en fonction de leur impact effectif sur le milieu naturel :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ l'assainissement non collectif ; ⇒ le piégeage des eaux pluviales à la parcelle et leur dépollution si nécessaire avant réutilisation ou infiltration, si les conditions pédogéologiques le permettent. | <p>L'intégralité des zones urbaines de la commune est en assainissement collectif.</p> <p>Des emplacements réservés pour la création de bassins de rétention et de dépollutions des eaux pluviales avec filtration naturelle sont délimités sur le plan de zonage.</p> <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</p> |
| <p>Disposition 8 : Privilégier les mesures alternatives et le recyclage des eaux pluviales</p> | <p>Il est recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas le débit et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement.</p> <p>Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit.</p> <p>La non-imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration ou leur recyclage sont à privilégier. Les conditions de restitution des eaux stockées vers un réseau ou par infiltration ne doivent pas entraîner de préjudice pour l'aval.</p> | <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</p> <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).</p> |

Défi 2 : Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques

| | | |
|---|---|--|
| <p>Disposition 12/16 : Protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons</p> | <p>Le maintien de la ripisylve ou la mise en place de zones tampons végétalisées doit permettre de protéger les cours d'eau et plans d'eau figurant sur les cartes IGN au 1/25000ème des pollutions diffuses.</p> <p>En zone vulnérable, le maintien ou la reconstitution d'une bande rivulaire tampon enherbée ou boisée, non traitée et non fertilisée, d'au moins 5 mètres de large, doit être systématique au minimum le long de tous les cours d'eau soumis aux bonnes conditions agroenvironnementales.</p> | <p>Le plan de zonage détermine une zone naturelle et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée. La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 Code de l'urbanisme.</p> <p>La réglementation de l'article N15 vient compléter le zonage en assurant la préservation des bergers et de la ripisylve du Ru.</p> |
| <p>Disposition 14/18 : Conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</p> | <p>Dans les zones d'influence des milieux aquatiques ou des eaux souterraines sensibles aux phénomènes de ruissellement et d'érosion, la commune peut définir dans son PLU des objectifs de densité de ces éléments régulateurs par secteurs pertinents.</p> <p>La commune peut encourager des aménagements fonciers ruraux permettant de favoriser le placement pertinent de ces éléments et de répartir l'effort entre les propriétaires concernés.</p> <p>La commune peut classer les éléments fixes du paysage les plus utiles afin de les protéger. Ces éléments fixes du paysage doivent être préservés ou strictement compensés lors d'opérations d'aménagement foncier rural.</p> | <p>La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> |
| <p>Disposition 16/20 : Limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</p> | <p>Il est recommandé que le PLU permettent la création de dispositifs tampons (prairie inondable, mare végétalisée, enherbement des fossés...) à l'exutoire des réseaux, permettant la décantation et la filtration des écoulements avant rejet au milieu naturel.</p> | <p>Des emplacements réservés pour la création de bassins de rétention et de dépollutions des eaux pluviales sont délimités sur le plan de zonage.</p> |

Défi 5 : Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future

| | | |
|---|---|--|
| <p>Disposition 41/55/128 : Protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire</p> | <p>Il est recommandé d'avoir recours en priorité à des dispositions contractuelles ou volontaires pour assurer la maîtrise de l'usage des sols dans les périmètres de protection réglementaire. Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.</p> | <p>Déjà réalisé.</p> |
| <p>Disposition 45/59 : Prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable de manière différenciée en zone urbanisée et en zone rurale</p> | <p>En zone urbanisée, la gestion des eaux usées et des eaux pluviales doit limiter le rejet des eaux pluviales polluées à l'amont des prises d'eau.</p> <p>En zone rurale, il s'agit de lutter contre le ruissellement. Les dispositions qui visent à réduire les risques d'entraînement des polluants sont mises en œuvre de manière renforcée dans les zones protégées destinées à l'alimentation en eau potable.</p> | <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</p> <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).</p> <p>Le plan de zonage détermine une zone naturelle et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée. La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> |
| <h3><i>Défi 6 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</i></h3> | | |
| <p>Disposition 46/60 : Limiter l'impact des travaux et aménagement sur les milieux aquatiques continentaux et les zones humides</p> | <p>Tout projet soumis à autorisation ou à déclaration prend en compte ses impacts sur la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides et/ou sur le lit mineur, les berges et le fuseau de mobilité, pendant et après travaux.</p> | <p>La réglementation de la zone N (article N2 et N15) intègre cette disposition.</p> |
| <p>Disposition 48/61 : Entretenir les milieux de façon à favoriser les habitats et la biodiversité</p> | <p>L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces. Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles.</p> | <p>La réglementation de la zone N (article N15) intègre cette disposition.</p> |

| | | |
|--|---|---|
| <p>Disposition 53/64 : Préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral</p> | <p>Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU, en zone non constructible ou en zone naturelle à préserver. L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.</p> | <p>Le plan de zonage détermine une zone naturelle et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée. La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> |
| <p>Disposition 55/65/67 : Limiter le colmatage du lit des cours d'eau dans les zones de frayères à migrateurs</p> | <p>Il est préconisé que les boisements d'accompagnement des cours d'eau soient inscrits comme « EBC » dans le PLU.</p> | <p>La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> |
| <p>Disposition 60/78 : Décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique</p> | <p>Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.</p> | <p>La réglementation de la zone N (article N2) intègre cette disposition.</p> |
| <p>Disposition 78/83 : Modalité d'examen des projets soumis à déclaration ou à autorisation en zones humides</p> | <p>Dans le cadre de l'examen des projets soumis à autorisation ou à déclaration entraînant la disparition de zones humides, il peut être demandé au pétitionnaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ de délimiter précisément la zone humide dégradée ; ⇒ d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques. <p>Les mesures compensatoires doivent obtenir un gain équivalent sur ces aspects, en priorité dans le bassin versant impacté et en dernier ressort à une échelle plus large. Elles prévoient l'amélioration et la pérennisation de zones humides encore fonctionnelles ou la recréation d'une zone humide équivalente sur le plan fonctionnel et de la biodiversité, d'une surface au moins égale à la surface dégradée et en priorité sur la même masse d'eau. A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.</p> | <p>La réglementation de la zone N (article N15) intègre cette disposition.</p> |

| | | |
|---|--|--|
| Disposition 83/83/87 : Protéger les zones humides par les documents d'urbanisme | Afin de conserver l'intérêt des zones humides en termes de biodiversité et de fonctionnalité en tant qu'espaces et sites naturels, les SCoT, PLU et cartes communales doivent être compatibles avec la protection des zones humides. | Les zones humides identifiées sur la commune font l'objet d'un classement en zone N inconstructible. La réglementation de la zone N (article N15) intègre cette disposition. |
| Disposition 91/91 : Intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion | Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques. | La réglementation de chacune des zones du PLU (article 13) intègre cette disposition. Un guide est de plus annexé au PLU. |
| Défi 8 : Limiter et prévenir le risque d'inondation | | |
| Disposition 136 : Prendre en compte les zones inondables dans les documents d'urbanisme | Eviter toute construction en zone inondable en dehors des zones urbanisées anciennes. Déterminer, pour toute nouvelle construction autorisée en zone inondable, et en fonction d'une estimation proportionnée du risque, les conditions permettant d'assurer la sécurité des personnes et la non-augmentation de la vulnérabilité des biens. | Le plan de zonage détermine une zone naturelle inondable et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée, correspondant à un périmètre plus large que les PHEC. |
| Disposition 138/139 : Prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme | Aux fins de prévention des inondations, il est posé comme objectif la préservation des zones naturelles d'expansion des crues en particulier amont, et notamment l'interdiction de tout remblaiement et de tout endiguement dans ces zones, non justifié par un objectif de protection de lieux urbanisés fortement exposés. La reconquête de ces zones naturelles doit également être affichée comme un objectif. | Le plan de zonage détermine une zone naturelle inondable et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée, correspondant aux zones naturelles d'expansion des crues. |
| Disposition 139 : Compenser les remblais autorisés permettant de conserver les conditions d'expansion des crues | La conservation des conditions naturelles d'expansion des crues d'occurrences variées, au minimum fréquentes et rares, est posée comme objectif dans les documents d'urbanisme. | La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme. |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Disposition 144 : Etudier les incidences environnementales des documents d'urbanisme et des projets d'aménagement sur le risque d'inondation</p> | <p>Les collectivités participent à l'étude des incidences environnementales et financières de l'imperméabilisation lors de l'élaboration des documents d'urbanisme, en référence :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ aux capacités d'acceptation du milieu naturel ; ➔ à l'aggravation des inondations à l'aval ; ➔ à la maîtrise des coûts de traitement. | <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).</p> <p>La commune est en train de se doter d'un zonage spécifique à ces frais, les premiers éléments ont été intégrés au plan de zonage du PLU sous la forme d'emplacements réservés pour la création de bassins de rétention et de dépollutions des eaux pluviales, à la charge de la collectivité.</p> |
| <p>Disposition 145/142/143 : Maîtriser l'imperméabilisation et les débits de fuite en zones urbaines pour limiter le risque d'inondation à l'aval</p> | <p>Dans les zones urbaines soumises à de forts risques de ruissellement et aux fins de prévention des inondations et de préserver l'apport d'eau dans les sols, il est nécessaire :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ de cartographier ces risques dans les documents graphiques du PLU ; ➔ de déterminer les zones où il convient de limiter l'imperméabilisation des sols, d'assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales <p>Aux fins de préservation des inondations et de prise en compte du cycle naturel de l'eau, les règles relatives à ces zonages doivent encourager l'infiltration des eaux pluviales et rendre à nouveau perméables les sols afin de ne pas aller au-delà du débit généré par le terrain naturel.</p> <p>Il est souhaitable que les règlements d'urbanisme ne fassent pas obstacle aux techniques permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales, par exemple, le stockage sur toiture, en chaussées poreuses, les puits et tranchées d'infiltration, si c'est techniquement possible.</p> | <p>Le plan de zonage détermine une zone naturelle inondable et des zones Ap inconstructibles sur le bord du Ru et sur les coteaux de sa vallée, correspondant aux zones les plus susceptibles de générer du ruissellement.</p> <p>La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).</p> <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</p> |

Levier 1 : Acquérir et partager les connaissances pour relever les défis

| | | |
|---|---|--|
| <p>Disposition 146/144 : Privilégier, dans les projets neufs ou de renouvellement, les techniques de gestion des eaux pluviales à la parcelle limitant le débit de ruissellement</p> | <p>Pour l'ensemble des projets neufs ou de renouvellement du domaine privé ou public, il est recommandé d'étudier et de mettre en œuvre des techniques de gestion à la parcelle permettant d'approcher un rejet nul d'eau pluviale dans les réseaux, que ces derniers soient unitaires ou séparatifs.</p> | <p>La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).</p> |
|---|---|--|

Levier 2 : Développer la gouvernance et l'analyse économique pour relever les défis

| | | |
|--|---|---|
| <p>Disposition 164/168 : Renforcer le rôle des CLE lors de l'élaboration, la révision et la mise en compatibilité des documents d'urbanisme</p> | <p>Lorsqu'un SAGE est en cours d'élaboration ou mis en œuvre, il est fortement recommandé que la CLE soit informée de l'élaboration, de la révision et de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme.</p> | <p>La commune ne fait pas partie d'un périmètre de SAGE. Cependant, L'ensemble des personnes publiques associées à fait l'objet d'une consultation.</p> |
|--|---|---|

5.2. Prise en compte du SRADDT

| | Dispositions du SRADDT | Prise en compte dans le PLU |
|---|---|---|
| Orientation 1 : une région polycentrique, des territoires solidaires | | |
| <p>b. Construire une organisation multipolaire</p> | <p>La commune est identifiée comme pôle de proximité. A ce titre, à l'horizon 2030, elle doit remplir des fonctions spécifiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ rayonnement à l'échelle intercommunale ; ⇒ présence des services nécessaires à la vie quotidienne ; ⇒ offre commerciale de proximité ; ⇒ services publics de proximité. <p>La priorité d'évolutions de la commune est de niveau 4, fonctions structurantes à consolider dans un contexte de dynamique résidentielle positive.</p> <p>Saint-Georges-sur-Baulche s'inscrit dans un territoire plus large « Espace Nord Yonne », situé sous influence francilienne. A ce titre, il s'agit :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ d'organiser le développement résidentiel en lien avec les équilibres environnementaux ; ⇒ de maîtriser ce développement afin d'éviter que le desserrement de l'agglomération francilienne n'impacte trop fortement le marché immobilier local ; ⇒ de définir des stratégies communes pour notamment cibler l'accueil de jeunes, de créateurs d'entreprises et de repreneurs, ainsi que de cadres. | <p>Le projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré dans le souci de répondre aux orientations du SRADDT. Les orientations n°1 et n°2 du PADD concourent à la réalisation de cette disposition.</p> |

d. Privilégier un modèle d'organisation territoriale limitant les fragilités

Cet objectif vise à densifier l'espace autour des pôles, afin de maîtriser l'étalement urbain. Ce développement spatial permettra de contribuer aux objectifs du SRCAE et du SRCE. Saint-Georges s'inscrit dans un territoire qui doit renforcer l'attractivité d'Auxerre.

Cet objectif concourt également à faciliter des mobilités plus respectueuses de l'environnement tout en agissant pour réduire les distances de déplacements :

- ⇒ établir une complémentarité et une articulation des différents services de mobilité et mode de transport ;
- ⇒ proposer des services qui permettront un rabattement vers des points d'inter modalité ;
- ⇒ mettre en place des modes alternatifs à l'usage individuel de la voiture ;
- ⇒ valoriser les modes actifs par des cheminements ;
- ⇒ assurer l'accessibilité à tous par la prise en compte des freins physiques, cognitifs et financiers à la mobilité ;
- ⇒ privilégier la mixité des fonctions ;
- ⇒ promouvoir une organisation spatiale plus resserrée ;
- ⇒ affirmer une conception de l'urbanisme donnant une place centrale aux modes de déplacement doux, transports collectifs, véhicules partagés ou électriques.

Cet objectif doit également veiller :

- ⇒ à promouvoir des parcours résidentiels ascendants et faire face aux besoins des plus modestes/aisés.

Le projet d'aménagement et de développement durables a été élaboré dans le souci de répondre aux orientations du SRADDT. L'orientation n°1 du PADD concourt à la réalisation de cette disposition et plus particulièrement les objectifs 1-2 et 1-4.

Le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune.

Chaque secteur à enjeux (secteur de plus d'un hectare) fait l'objet d'une orientation d'aménagement mettant en place des modes de déplacement actifs.

Le règlement vient compléter la promotion des modes de déplacements actifs.

En parallèle, l'amélioration du parcours résidentiel de la commune, notamment par la production de petits logements et de logements adaptés aux populations spécifiques (jeunes, PMR) et la production d'une part significative de logements sociaux permet de prendre en compte dans une large mesure cette disposition.

Orientation 2 : vivre, habiter et travailler en Bourgogne

| | | |
|---|---|--|
| <p>d. Formaliser une politique régionale d'accueil s'appuyant sur la diversité des territoires</p> | <p>L'élaboration d'une politique locale d'accueil doit s'appuyer sur la construction d'une offre qualifiée d'accueil, permettant au nouvel habitant de travailler, mais aussi d'habiter sur le territoire. Le territoire doit identifier les gisements d'activités qu'il souhaite valoriser et identifier les cibles de populations qu'il souhaite attirer.</p> <p>Les stratégies locales doivent s'appuyer sur leurs spécificités, l'espace Nord Yonne, facilement accessible depuis l'Île-de-France, présente une qualité de vie et des paysages préservés.</p> | <p>Outre la production de logements pour l'accueil de populations spécifiques, le projet de PLU prévoit le renforcement des pôles d'activités existants, notamment à destination des activités « vertes ».</p> |
| <p>e. Des territoires au service de la création de richesses</p> | <p>Cet objectif se traduit par :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ la promotion de la diversité et de la spécialisation du tissu économique ; ⇒ la valorisation des ressources du territoire ; ⇒ l'émergence de filières économiques plus intégrées. | <p>Le zonage et le règlement ont été élaborés avec le souci de valoriser les ressources du territoire, notamment agricole. Le règlement ambitionne de rééquilibrer l'offre commerciale en limitant le développement des grandes surfaces, déjà très nombreuses à l'échelle de la CA, au profit du commerce de proximité. Avec ces dispositions, le projet de PLU vise, indirectement, le développement des circuits courts et plus intégrés.</p> |
| <p>f. Une approche globale de l'attractivité</p> | <p>Cet objectif vise à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ⇒ renforcer l'attractivité résidentielle et économique des territoires ; ⇒ fournir un environnement favorable à l'activité économique ; ⇒ un développement à concilier avec le maintien des équilibres environnementaux. | <p>Le projet de PLU concilie le renforcement du parcours résidentiel avec le développement économique. Le développement de la zone d'activités de Bon Pain s'inscrit en parallèle et en complément de la réalisation du contournement Sud d'Auxerre, largement favorable au développement économique. La préservation des espaces naturels est un objectif important du document d'urbanisme.</p> |

5.3. Prise en compte du SRCE

| Dispositions du SRCE | | Prise en compte dans le PLU |
|---|---|--|
| Corridors/réservoirs à préserver ou restaurer | | |
| A préserver | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Réservoir de la sous-trame Bocage du Ru de Baulche. ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage du Ru de Baulche (ripisylve). ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre le bois de Saint-Marien et de la Folie. ⇒ Réservoir de la sous-trame Forêts du bois de Saint-Marien. ⇒ Réservoir de la sous-trame Forêts du bois de la Folie. ⇒ Réservoir de la sous-trame Plans d'eau et Zones humides du Ru de Baulche. ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Plans d'eau et Zones humides du Ru de Baulche. ⇒ Réservoir de la sous-trame Eau du Ru de Baulche et des milieux humides associés. | <p>La ripisylve du Ru de Baulche et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du CU.</p> <p>Les haies identifiées entre le bois de Saint-Marien et de la Folie ont été classées en espace boisé (EBC).</p> <p>Le bois de Saint-Marien et de la Folie ont été classés en espace boisé (EBC).</p> <p>Le Ru de Baulche et les zones humides associées bénéficient d'un zonage et d'un règlement assurant leur préservation.</p> |
| A restaurer | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre Auxerre et Saint-Georges. | <p>Les éléments de bocage existants ont été classés en espace boisé (EBC). Les zones de transition (de vergers et de jardins) disposent d'un zonage et d'un règlement particulier conciliant la protection et la valorisation des ressources naturelles. Des emplacements ont été réservés et destinés à la continuité de la voie verte autour d'Auxerre, qui permettront également d'améliorer la continuité du corridor de la sous-trame Bocage.</p> |
| Éléments fragmentant | | |
| Obstacles et points de fragilité de la trame verte | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La RD89 entre le bois de Saint-Marien et de la Folie. | <p>La commune de Saint-Georges-sur-Baulche ne dispose pas des compétences nécessaires pour l'aménagement de la RD89 (Conseil départemental).</p> |
| Obstacles et points de fragilité de la trame bleue | <ul style="list-style-type: none"> ⇒ La station d'épuration. | <p>Un emplacement a été réservé en vue de l'amélioration du fonctionnement de la station d'épuration.</p> |

5.4. Prise en compte du SRCAE

| <i>Dispositions du SRCAE</i> | | <i>Prise en compte dans le PLU</i> |
|--|---|---|
| <i>Approche et enjeux globaux</i> | | |
| Orientation n°1 : Favoriser la prise en compte des orientations du SRCAE dans les démarches et politiques régionales, territoriales et sectorielles | Le PLU de la commune doit prendre en compte le SRCAE et les PCET. | Le PLU, par la présente rubrique, prend en compte le SRCAE et le PCET de la CA. |
| Orientation n°5 : intégrer l'enjeu sanitaire lié à la qualité de l'air et en faire prendre conscience à tous les niveaux de décisions | Pour les communes identifiées comme sensibles, la problématique air devra être prioritaire dans l'arbitrage des choix de planifications. Saint-Georges-sur-Baulche, bien que limitrophe à Auxerre, n'est pas identifiée comme zones sensibles en Bourgogne. | La commune n'est pas identifiée à l'intérieur de la zone sensible. Cependant, le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune. Chaque secteur à enjeux (secteur de plus d'un hectare) fait l'objet d'une orientation d'aménagement mettant en place des modes de déplacement actifs. Le règlement vient compléter la promotion des modes de déplacements actifs. |
| <i>Aménagement</i> | | |
| Orientation n°9 : Limiter l'étalement urbain et la consommation d'espaces agricoles et naturels | Il est urgent d'opérer une rupture avec la pratique actuelle du laisser-faire constatée dans la majorité des territoires bourguignons pour agir en faveur de la densification des zones urbaines et de la croissance de population des pôles ruraux et des centres-bourgs, notamment par la réduction de la vacance et la résorption des dents creuses. ⇒ Le PLU est indiscutablement un outil à mobiliser qui doit être conçu comme véritable outil de planification stratégique avec des préconisations rigoureusement appliquées. | Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain en mobilisant en priorité les dents creuses la mutation de terrains et la majoration des densités sur les secteurs à enjeux. |

Orientation n°10 : Allez vers une couverture maximale de la région et des territoires par des documents de planification, les faire évoluer pour les rendre plus vertueux et cohérents.

Le PLU de la commune a été identifié comme un outil pertinent de déclinaison des orientations du SRCAE en matière d'aménagement et de déplacement à l'échelle infrarégionale.

Plusieurs objectifs sont ainsi fixés :

- ⇒ la prise en compte de la problématique des déplacements et du transport de marchandises dans le PLU ;
- ⇒ la compatibilité effective du PLU avec les PDU, obligatoire ;
- ⇒ l'intégration des critères et objectifs d'efficacité énergétique, de réduction des émissions de GES et de préservation de la qualité de l'air dans les SCoT et les PLH (le PLU de la commune doit être compatible avec les SCoT et PLH, il doit donc d'ores et déjà intégrer cet objectif afin d'éviter une procédure de mise en compatibilité) ;
- ⇒ la prise en compte des impacts du changement climatique dans le PLU ;
- ⇒ un contrôle renforcé de la compatibilité du PLU et de sa conformité vis-à-vis de la loi.

Le développement de la zone d'activités de Bon Pain s'inscrit en parallèle et en complément de la réalisation du contournement Sud d'Auxerre, largement favorable au développement économique.

Le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune.

Chaque secteur à enjeux (secteur de plus d'un hectare) fait l'objet d'une orientation d'aménagement mettant en place des modes de déplacement actifs.

Le règlement vient compléter la promotion des modes de déplacements actifs, mais également du développement durable avec l'instauration d'obligations en matière de performances énergétiques.

Orientation n°12 : Développer de nouvelles formes urbaines intégrant l'évolution de l'habitat et de la mobilité tout en incitant au changement des mentalités

Il faut travailler sur deux aspects, la création d'espaces où il fait bon vivre et l'évolution des mentalités :

- ⇒ une conception de l'espace autour des modes alternatifs et des circulations douces ;
- ⇒ des espaces de stationnements limités ;
- ⇒ un accès facilité à des solutions de mobilité partagée ;
- ⇒ une qualité de l'air préservée ;
- ⇒ un lien préservé ou reconstruit avec la nature ;
- ⇒ un aménagement plus compact avec des formes d'habitat intermédiaire ou individuel groupé ou mitoyen ;
- ⇒ une place importante pour les énergies renouvelables ;
- ⇒ des espaces prévus pour la logistique urbaine ;
- ⇒ les quartiers de gare valorisés.

La réglementation du projet de PLU intègre l'ensemble des points listés.

Le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune.

Le règlement vient compléter la promotion des modes de déplacements actifs et limite les surfaces destinées aux aires de stationnement, il encadre la réalisation d'espaces pour la logistique urbaine (articles 12).

Orientation n°13 : Prévenir les risques naturels liés au changement climatique ou accentués par celui-ci en s'appuyant sur les outils d'aménagement et de planification existants

Le PLU doit :

- ⇒ intégrer la prise en compte des questions qui relèvent du risque géologique, en développant les plans de prévention des risques particuliers qui identifieraient les risques de mouvements de terrain et intégreraient une étude des zones d'argiles ;
- ⇒ imposer une étude géotechnique à chaque projet de construction dans les zones à risque ;
- ⇒ définir les orientations à suivre afin de limiter l'apparition d'îlots de chaleurs urbains (travailler sur la porosité, la forme et la couleur des matériaux, favoriser les mouvements d'air en ville, augmenter la végétalisation de l'urbain, multiplier les points d'eau en ville, identifier les points frais pour y orienter les personnes sensibles en cas de canicule ;
- ⇒ systématiser la prise en compte de la rétention temporaire des eaux pluviales à la parcelle et la protection des zones humides ;
- ⇒ tendre vers une obligation de stockage pérenne des eaux pluviales pour réutilisation (arrosage, WC...), dans les zones chroniquement déficitaires entre ressource en eau et besoin (zones de répartition des eaux).

Le présent rapport de présentation intègre la question des risques liés au retrait gonflement des argiles. Un guide spécifique (de préconisation) est annexé au projet de PLU.

La réglementation de chacune des zones permet de limiter l'imperméabilisation des sols et l'apparition d'îlots de chaleurs urbains. Les articles 13, et dans une moindre mesure les articles 9, en sont la traduction directe. Ils fixent un coefficient de surfaces non imperméabilisées (de 30 à 40 % en fonction de la zone).

La réglementation des articles 4 de chacune des zones vise à réduire l'impact du ruissellement en amont par la gestion des eaux de pluie à la parcelle (avec stockage et rejet à débit régulé lorsque cela est nécessaire).

Les zones humides identifiées sur la commune font l'objet d'un classement en zone N inconstructible.

La réglementation de la zone N (article N15) intègre cette disposition.

| | | |
|---|---|--|
| <p>Orientation n°32 : Préserver et développer le bocage et encourager l'agroforesterie en s'appuyant sur l'amélioration des connaissances</p> | <p>La préservation et le développement du bocage, qui participent de l'identité de certains territoires doivent constituer un objectif inscrit dans le PLU. En Bourgogne la « sous-trame » bocage est en effet une composante essentielle de l'approche Trame Verte et Bleue.</p> | <p>La ripisylve du Ru et les haies associées font l'objet d'un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme.</p> <p>Les haies identifiées entre le bois de Saint-Marien et de la Folie ont été classées en espace boisé (EBC).</p> <p>Les éléments de bocage existants entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche ont été classés en espace boisé (EBC). Les zones de transition (de vergers et de jardins) disposent d'un zonage et d'un règlement particulier conciliant la protection et la valorisation des ressources naturelles. Des emplacements ont été réservés et destinés à la continuité de la voie verte autour d'Auxerre, qui permettront également d'améliorer la continuité du corridor de la sous-trame Bocage.</p> |
| <p>Orientation n°42 : Renforcer et compléter les politiques de déploiement des énergies renouvelables à l'échelle territoriale en veillant à la prise en compte de la qualité de l'air</p> | <p>Les documents de planification et d'urbanisme doivent servir de point d'ancrage aux objectifs définis et orienter en conséquence les projets d'aménagement. Il est primordial d'intégrer le développement des énergies renouvelables comme orientations au sein des SCoT.</p> | <p>Le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune.</p> <p>Le règlement vient compléter la promotion des modes de déplacements actifs, mais également du développement durable avec l'instauration d'obligations en matière de performances énergétiques par exemple (articles 15). Par ailleurs, le règlement du PLU ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables.</p> |

5.5. Prise en compte du PCET

| <i>Dispositions du PCET</i> | | <i>Prise en compte dans le PLU</i> |
|---|--|--|
| <i>Axe transports</i> | | |
| Mise en œuvre d'une politique cyclable sur le territoire de la CA | Prendre en compte la mise en œuvre du schéma directeur cyclable. | <p>Le PLU prend en compte les deux itinéraires cyclables prévus sur Saint-Georges-sur-Baulche.</p> <p>Le choix des zones et la mise en place des principes d'aménagement des OAP ont été conditionnés par la présence des itinéraires cyclables.</p> <p>L'objectif 1-4 du PADD réitère la volonté communale de mettre en place le SDC.</p> |
| <i>Axe habitat</i> | | |
| Agir sur la densité de programmes neufs | <p>Préserver le potentiel foncier à vocation d'habitat en maîtrisant l'étalement urbain.</p> <p>Poursuivre l'objectif d'une densité brute moyenne de 15 à 25 logements par hectare modulée en fonction des secteurs définis dans le PLH. (Saint-Georges est en secteur 1 ce qui correspond à une densité brute moyenne de 25 logements par hectare).</p> | <p>Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain en mobilisant en priorité les dents creuses, la mutation de terrains et la majoration des densités sur les secteurs à enjeux.</p> <p>L'objectif 1-2 du PADD reprend l'objectif d'une densité brute moyenne de 25 logements par hectare. Le bon dimensionnement de la superficie à ouvrir à l'urbanisation et les orientations d'aménagement et de programmation en assurent la mise en œuvre.</p> |

5.6. Prise en compte du PDH

| Dispositions du PDH | | Prise en compte dans le PLU |
|--|--|---|
| Les objectifs de construction neuve | | |
| Pour le groupe 5 | <p> limiter l'étalement urbain.</p> <p> L'objectif annuel de construction neuve pour les 82 communes du groupe 5 ressort à 224 unités (prorata du poids démographique des communes).</p> | <p> Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain en mobilisant en priorité les dents creuses, la mutation de terrains et la majoration des densités sur les secteurs à enjeux.</p> <p> L'objectif annuel de construction neuve de la commune, basé sur celui du PLH, est conforme à l'objectif du PDH.</p> |
| Pour l'UTS de l'Auxerrois | <p> L'objectif annuel de construction neuve est fixé à 410 unités (dont 360 pour la CA), soit 4,25 constructions par an pour 1 000 habitants (5,81 pour la CA, sur la commune cela correspond à une production de 19,7 logs/an).</p> | <p> L'objectif annuel de construction neuve de la commune (20 logements par an), basé sur celui du PLH, est conforme à l'objectif du PDH.</p> |
| Les objectifs de production de logements locatifs sociaux | | |
| Pour le groupe 5 | <p> Augmenter le taux de locatif social où la croissance démographique est soutenue et le parc locatif social très peu développé.</p> | <p> Le projet de PLU réserve 35 % de la production totale de logements pour les logements sociaux. De plus, les opérations d'aménagement de plus de 25 logements comporteront obligatoirement un minimum de 30 % de logements sociaux.</p> |
| Pour l'UTS de l'Auxerrois | <p> L'objectif annuel de production de logements locatifs sociaux est fixé à 65 unités.</p> | <p> La commune de Saint-Georges-sur-Baulche participe pleinement à l'atteinte de cet objectif. Le projet de PLU prévoit la construction minimale de 7 logements sociaux par an, soit 10,8 % de l'objectif annuel du PDH. Ce taux est deux fois plus élevé que le poids démographique de la commune au sein de la CA (5,3 %).</p> |

5.7. Compatibilité avec le PLH

| Dispositions du PLH | | Compatibilité du PLU |
|---|---|---|
| Action n°1 : Produire 2 436 logements à échéance du PLH | | |
| Axe n°2 : Assurer une répartition équilibrée de l'offre de logements | <p>Saint-Georges-sur-Baulche fait partie des communes du secteur 1 et s'engage à produire 5 à 10 % de l'offre de logements en renouvellement urbain ou en tissus déjà urbanisés (mobilisation des dents creuses).</p> <p>L'objectif de production de logements assigné à la commune est de 120 logements sur la période 2011/2016, soit 20 logements par an, dont 10 logements à produire dans l'existant via la remise sur le marché de logements vacants, dont 20 % de locatif social (24 logements) et 10 % d'accession aidée (12 logements).</p> <p>Deux secteurs sont identifiés pour recevoir cette production, le secteur de la Vierge de Celle situé entre Auxerre et Saint-Georges et la zone agricole située entre Saint-Georges et Bon pain.</p> | <p>Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain en mobilisant en priorité les dents creuses, la mutation de terrains et la majoration des densités sur les secteurs à enjeu. Le PLU ambitionne de produire la totalité de son besoin en logement en renouvellement urbain ou en tissus déjà urbanisés.</p> <p>Le projet de PLU reprend l'objectif annuel de production de 20 logements par an, soit sur la période 2014-2025, 240 logements. Le marché immobilier de la commune est relativement tendu avec un taux de vacance faible et des prix élevés. De par les caractéristiques du parc de logements, le taux de vacance correspond principalement aux ventes et successions en cours. Le projet de PLU ne fixe pas d'objectif de remise sur le marché de ce type de logements. Cependant, les outils fiscaux vont être mobilisés. Le projet réserve 35 % de la production totale de logements pour les logements sociaux.</p> <p>Les deux secteurs identifiés par le PLH pour recevoir la production neuve sont en complet décalage avec les objectifs du Code de l'urbanisme et notamment de la loi ALUR. Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain.</p> |

Action n°2 : Encadrer la production de petits et moyens logements

| | | |
|---|---|--|
| <p>Axe n°1 : Favoriser la production de petits et moyens logements</p> | <p>Orienter la production neuve en définissant des préconisations en matière de taille de logements et proposer une offre de logements en adéquation avec les besoins des ménages :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ Pour le locatif social : T1/T2 25 à 35 %, T3 40 à 50 %, T4 et + 15 à 25 % ➔ Pour le locatif privé : T1/T2 40 à 50 %, T3 30 à 40 %, T4 et + 10 à 20 %. ➔ Pour l'accession : T1/T2 10 à 20 %, T3/T4 50 à 60 %, T5 et + 20 à 30 %. | <p>Les OAP orientent fortement vers la production de petits et moyens logements.</p> <p>L'OAP 2AU fixe comme objectif la production de T1/T2 25 à 35 %, T3 45 à 55 %, T4 et + 15 à 25 %.</p> <p>L'OAP n°1 ne segmente pas directement la production neuve, mais fixe comme objectif la production de 40 % de logements adaptés aux étudiants et jeunes actifs (studio et T1/T2). Cette orientation, plus souple dans sa mise en œuvre, vise à favoriser la réalisation du projet.</p> <p>L'OAP n°2 ne segmente pas directement la production neuve, mais fixe comme objectif la production de 80 % de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie (studio et T1/T2/T3). Cette orientation, plus souple dans sa mise en œuvre, vise à favoriser la réalisation du projet.</p> <p>L'OAP n°3 ne segmente pas directement la production neuve, mais fixe une limite haute pour la production de logements individuels (T4/T5) à 50 %. Cette orientation, plus souple dans sa mise en œuvre, vise à favoriser la réalisation de l'écoquartier.</p> <p>L'OAP n°4 ne segmente pas directement la production neuve, mais impose la réalisation de logements individuels groupés (T3/T4) à 100 %. Cette orientation, plus souple dans sa mise en œuvre, vise à favoriser la réalisation du projet.</p> |
| <p>Axe n°2 : Favoriser la mixité des opérations atteignant une taille critique</p> | <p>Segmentation pour les opérations comprenant au moins 30 logements : logement privé 60 à 70 %, logement social 30 à 40 %.</p> | <p>Le projet de PLU prévoit que les opérations d'aménagement de plus de 25 logements comporteront obligatoirement un minimum de 30 % de logements sociaux.</p> |

| | | |
|--|--|---|
| <p>Axe n°3 : Agir sur la densité des programmes neufs</p> | <p>Préserver le potentiel foncier à vocation d'habitat en maîtrisant l'étalement urbain.</p> <p>Poursuivre l'objectif d'une densité brute moyenne de 15 à 25 logements par hectare modulée en fonction des secteurs définis dans le PLH. (Saint-Georges est en secteur 1 ce qui correspond à une densité brute moyenne de 25 logements par hectare).</p> <p>En cœur de commune et/ou à proximité des transports en commun, des services, des commerces et des équipements, favoriser des formes urbaines relativement denses (habitat individuel groupé, petits collectifs, collectifs urbains).</p> <p>En continuité urbaine, encourager une consommation foncière raisonnée en ayant notamment recours au développement de programmes individuels groupés.</p> | <p>Le projet de PLU a été élaboré dans le souci majeur de répondre au besoin en logement sans étalement urbain en mobilisant en priorité les dents creuses, la mutation de terrains et la majoration des densités sur les secteurs à enjeux.</p> <p>L'objectif 1-2 du PADD reprend l'objectif d'une densité brute moyenne de 25 logements par hectare. Le bon dimensionnement de la superficie à ouvrir à l'urbanisation et les orientations d'aménagement et de programmation en assurent la mise en œuvre.</p> <p>Le choix des secteurs à densifier s'est articulé autour de la desserte en transport en commun et de la proximité avec les équipements et commerces de la commune. Une majoration de densité pouvant aller jusqu'à 200 % a été appliquée, notamment pour l'OAP 2AU, et une obligation de produire des logements collectifs ou individuels groupés.</p> |
| <p><i>Action n°5 : Favoriser la production de logements performants sur le plan énergétique et lutter contre la précarité énergétique</i></p> | | |
| <p>Axe n°1 : Faire des documents locaux d'urbanisme des outils pour permettre la production de logements respectueux de l'environnement</p> | <p>Afficher dans le PADD les orientations urbaines et environnementales permettant de favoriser le développement de constructions de qualité et économes en ressources.</p> <p>Rédiger un règlement d'urbanisme qui incite le recours aux énergies renouvelables.</p> <p>Adjoindre au PLU un cahier de recommandations environnementales destiné à encadrer les opérations de construction et de réhabilitation.</p> | <p>Les objectifs 1-2 et 1-4 du PADD affichent la promotion du développement durable dans la construction et le recours aux modes de déplacement actifs.</p> <p>Le règlement incite le recours aux énergies renouvelables et aux formes urbaines plus économes par la majoration ou la minoration de certaines dispositions réglementaires. Il impose, dans certains cas, l'utilisation de procédés écologiques (récupération des eaux de pluie, réseau de chaleur urbain...) et d'obligation renforcer en matière de performances énergétiques. Par ailleurs, il ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables.</p> <p>L'annexe 9 du PLH (recommandations) est indisponible.</p> |

| Action n°6 : Adapter les outils de planification spatiale | | |
|---|---|--|
| Axe n°1 : Mettre en compatibilité les POS/PLU avec le PLH | Les documents locaux d'urbanisme doivent être compatibles avec le PLH afin d'en permettre la mise en œuvre opérationnelle. Ses orientations stratégiques peuvent être reprises dans le PADD. Bien que ce document ne soit pas opposable aux permis de construire, les OAP et le règlement le sont et doivent traduire la politique énoncée dans les PADD. | Le PLU est compatible avec le PLH de la CA, le PADD en reprend les orientations stratégiques, le zonage, les OAP et le règlement en assure la mise en œuvre. |
| Action n°7 : Mobiliser les outils d'intervention foncière | | |
| Axe n°1 : Permettre la mobilisation du foncier nécessaire pour atteindre les objectifs fixés par le PLH | Les outils mobilisables à travers les POS/PLU : ➔ Le droit de préemption urbain ; ➔ Les emplacements réservés. | Le PLU mobilise les deux outils. |
| Action n°11 : Assurer l'accessibilité du parc de logements et l'adapter au vieillissement de la population | | |
| Axe n°2 : Suivre et renforcer l'offre adaptée au vieillissement et aux handicaps | Recourir, en cas de besoin, à des dérogations aux règles d'urbanisme pour faciliter l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant (ex : règles de hauteur, implantation des constructions par rapport aux voies publiques...). | Application des dispositions légales en vigueur. Sans objet dans le cadre de l'élaboration du PLU. |
| Axe n°3 : Renforcer l'offre en structure spécialisée | Créer des places d'hébergement pour personnes âgées. Encourager l'expérimentation de nouvelles formes d'habitat répondant aux besoins des personnes à mobilité réduite. | Le projet de PLU prévoit la création d'une résidence spécialisée pour l'accueil de personnes en perte d'autonomie. L'orientation d'aménagement n°2 et le règlement de la zone 1AUb en garantissent la mise en œuvre. |
| Action n°13 : Répondre aux besoins en logements des étudiants et jeunes en insertion professionnelle | | |
| Axe n°1 : Renforcer l'offre en structures spécialisées | Promouvoir une politique d'accueil des apprentis et des étudiants. | Le projet de PLU prévoit la création d'une résidence spécialisée pour l'accueil d'étudiants et jeunes actifs. L'orientation d'aménagement n°1 et le règlement de la zone 1AUa en garantissent la mise en œuvre. |

5.8. Compatibilité avec le PDU

Les différentes orientations et actions du PDU n'impactent pas l'élaboration du PLU de la commune de Saint-Georges-sur-Baulche.

5.9. Compatibilité avec le SDC

La mise en œuvre du SDC résulte d'aménagement de terrain et n'a pas de traduction directe dans le PLU. Cependant, le choix des zones et la mise en place des principes d'aménagement des OAP ont été conditionnés par la présence des itinéraires cyclables. L'objectif 1-4 du PADD réitère la volonté communale de mettre en place le SDC.

Evaluation des incidences du PLU sur l'environnement

1. Incidences des orientations du PLU sur l'environnement

1.1. Les sols

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Par rapport au POS, le projet de PLU fait l'économie de plus de 38,6 ha d'étalement urbain à l'horizon 2025. | Le PLU prévoit des extensions de l'urbanisation par rapport à l'existant, ce qui aura pour effet de « consommer » de nouveaux espaces agricoles. |
| Les OAP et le règlement favorisent la densification et limitent l'imperméabilisation des sols. Le traitement des eaux pluviales à la parcelle est, de plus, exigé afin de limiter les risques de ruissellement. | La superficie de la tache urbaine en 2025 est attendue au maximum à 271,1 ha contre 260,9 ha actuellement, soit près de 10,2 ha d'étalement urbain (hors et bassins de rétention en cours de calibrage). |
| Le PLU garantit la pérennité de l'usage agricole des sols en affichant clairement ses objectifs d'urbanisation à l'horizon 2025. | Il est important de signaler que le rythme d'étalement urbain sera au maximum de 0,85 ha par an, soit une diminution minimale de plus de 20 % par rapport à celui observé sur la période 1988/2014. |
| Le PLU assure la protection des espaces naturels. | |
| Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU va permettre de réduire très fortement l'étalement urbain à l'horizon 2025 par rapport à l'application de l'ancien document d'urbanisme. | |

1.2. Les cours et étendues d'eau et zones humides associées

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Le PLU garantit la protection du Ru de Baulche et de l'ensemble de ses éléments naturels associés (ripisylve, zones humides...), par une réglementation adaptée et un classement en EBC/L151-23 du Code de l'urbanisme. | |
| Le PLU va permettre de réduire les pollutions du Ru de Baulche, particulièrement celles engendrées par le ruissellement urbain, en réservant des emplacements pour des bassins d'orages avec filtration naturelle, en limitant l'imperméabilisation des sols et en imposant le traitement des eaux pluviales à la parcelle. | L'extension de la zone d'activités de La Guillaumée en direction du Ru de Baulche est susceptible, notamment pendant la durée des travaux, d'engendrer des perturbations sonores et visuelles pour la faune. |
| Le PLU ambitionne, avec la réalisation de la zone de loisirs et de son bassin « à libellule » avec filtration naturelle, de sensibiliser les habitants à la préservation des milieux humides. | |
| Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU va permettre de réduire les pollutions du Ru de Baulche engendrées par le ruissellement urbain. | |

1.3. Les autres milieux naturels et continuités écologiques, la faune et la flore

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|--|
| Le PLU garantit la protection de la trame verte et des continuités associées de l'ensemble du territoire communal par un classement en zone N compléter, soit par une identification au titre de l'article L123-1-5 III 2°, soit par un classement en espace boisé. Il vise à restaurer la continuité écologique bocagère entre Auxerre et Saint-Georges-sur-Baulche. | Le PLU prévoit des extensions de l'urbanisation par rapport à l'existant, ce qui aura pour effet de « consommer » de nouveaux espaces agricoles. |
| Le PLU exige le recours aux essences locales pour limiter la prolifération d'espèces invasives ou exogènes. | |
| Le PLU garantit la protection des espaces agricoles, particulièrement des prairies situées aux abords du Ru de Baulche, écosystème riche de par les espèces animales et végétales qui en dépendent (zonage Ap inconstructible). | |
| Le PLU garantit la pérennité de l'usage agricole et naturel des sols en affichant clairement ses objectifs d'urbanisation à l'horizon 2025. Cela réduit fortement les pressions que l'urbanisation fait peser sur ces milieux. | |
| Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU garantit la protection de l'ensemble des espaces naturels, particulièrement les plus remarquables. | |

1.4. Les paysages

| Incidences positives | Incidences négatives |
|--|--|
| Le PLU assure la préservation des fenêtres visuelles les plus notables présentes sur le territoire, soit par un zonage (Ap, N), soit par un règlement spécifique (A), visant à une meilleure intégration des constructions dans l'environnement. | Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet de modifier, à des degrés divers, le paysage local sans que l'on puisse parler systématiquement d'incidences négatives. Les modalités d'intégration d'un aménagement dans le paysage dépendent de multiples facteurs, dont certains sont étrangers au PLU (qualité d'exécution d'un chantier...). Par ailleurs, les constructions ne doivent pas nécessairement se cacher. Si un masque (écran végétal) peut convenir à des constructions médiocres, une architecture soignée a le droit d'être visible. |
| Le PLU garantit la protection des éléments les plus remarquables du paysage, Ru de Baulche et sa vallée associée, éléments boisés et lisières associées ... | |
| Le PLU assure la cohérence entre les nouvelles constructions et les anciennes par un zonage et un règlement adapté et par l'identification de certains éléments au titre de l'article L151-19 du CU. | |
| Le PLU encadre les transitions entre espaces urbains et espaces agricoles et naturels par un choix spécifique de clôtures. | |
| Bilan global positif, la mise en œuvre du PLU assure la préservation des grands paysages et encadre l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. | |

1.5. Le développement de l'urbanisation et les réseaux

| Incidences positives | Incidences négatives |
|---|---|
| <p>Le réseau d'assainissement collectif est en capacité suffisante pour accueillir le surplus de population envisagé par le projet de PLU, ce qui garantit des rejets d'eau « propre » dans le milieu naturel.</p> | <p>Toutes les opérations d'urbanisation prévues par le PLU auront pour effet d'accroître la pression, d'un point de vue quantitatif, sur les réserves d'eau (nappe phréatique) et sur les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Les incidences du PLU concernant les perturbations du trafic routier (augmentation des nuisances sonores, de l'insécurité et des émissions de gaz à effet de serre) pendant les phases de travaux seront temporaire et pourront être minimisées par le choix d'itinéraires privilégiés pour les engins de chantiers et les déviations. Elles seront permanentes pour ce qui concerne l'augmentation du trafic routier à destination des nouvelles zones urbaines.</p> <p>D'une manière générale, le respect de la réglementation en vigueur (Code de la route) permettra de limiter la portée de ces impacts. Il en est de même concernant la mise en place d'un nouveau plan de circulation visant à sécuriser la RD158 et le développement des circulations douces.</p> |
| <p>Bilan global négatif, le développement de l'urbanisation implique nécessairement une consommation accrue des ressources et des émissions de GES et une augmentation des nuisances engendrées par l'humain (bruit...).</p> | |

2. Manière dont le PLU prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement

La mise en œuvre du PLU de Saint-Georges-sur-Baulche aura nécessairement des incidences sur l'environnement. Les incidences négatives seront principalement induites par les extensions urbaines envisagées avec tout ce que cela comporte (augmentation de la consommation en eau...), mais elles apparaissent largement compensées, notamment par rapport à l'application de l'ancien document d'urbanisme, par l'instauration de protections réglementaires et la définition d'un véritable projet urbain et environnemental. Le projet de PLU apparaît donc davantage à l'origine d'incidences positives sur un environnement qu'il prend davantage en compte que son prédécesseur.

La prise en compte de l'environnement, afin d'assurer sa préservation et sa mise en valeur, constitue une préoccupation majeure du PLU, qui se manifeste à toutes les étapes de l'élaboration du projet.

2.1. Dans le cadre de l'élaboration du diagnostic

Sur l'ensemble du territoire communal, le diagnostic a permis de dresser un état des lieux et de faire apparaître les atouts, mais surtout les points à améliorer/modifier dans un certain nombre de domaines relatifs à l'environnement.

- ⇒ Transports et déplacements : déplacements pendulaires, trafic de transit (actuel et à venir), stationnement (notamment pour les vélos et véhicules hybrides ou électriques), liaisons douces existantes et futures...
- ⇒ Milieu naturel : trame verte (boisement, bocage, ripisylve...) et bleue (Ru de Baulche, zones humides...).
- ⇒ Milieu humain : production, collecte et traitement des eaux, ressources énergétiques mobilisables, nuisances et pollutions...
- ⇒ Paysage et patrimoine : le grand paysage, les points de vue, la morphologie urbaine...
- ⇒ La consommation de l'espace.

En parallèle de l'élaboration du diagnostic du PLU, la collectivité a voulu approfondir ses connaissances sur le Ru de Baulche et les incidences générées par la réalisation d'une zone de loisirs à ses abords. Cette première étude a guidé la collectivité dans ses choix de localisation et d'implantation de la zone de loisirs et a défini des mesures compensatoires à mettre en œuvre pour réduire les incidences de ce projet sur l'environnement.

Dans un second, une étude spécifique sur la trame verte et bleue et sur l'identification de zones humides sur les secteurs susceptibles de recevoir une urbanisation a été réalisée. Cette seconde étude a débouché sur une modification d'un certain nombre de dispositions réglementaires et l'intégration d'objectifs spécifiques dans le PADD.

2.2. Dans le cadre de l'élaboration du PADD

Un certain nombre d'orientations et d'objectifs traduisent plus particulièrement la volonté communale d'une plus grande préservation et d'une mise en valeur de l'environnement.

L'objectif 1-2 vise ainsi à lutter contre l'étalement urbain en fixant des principes d'aménagement adaptés (densité élevée, mobilisation prioritaire du résiduel urbain...).

L'objectif 1-4 ambitionne de réduire l'utilisation des modes de déplacement polluants au profit de modes plus respectueux de l'environnement.

L'objectif 2-2 concernant la zone de loisirs aspire à la mise en valeur du Ru de Baulche et à sensibiliser les habitants à la préservation des milieux humides, cet objectif permet de compléter les mesures de protection engendrer par la mise en œuvre de l'objectif 3-1.

L'objectif 2-3 fixe les principes de préservation des espaces de respiration du bourg et la remise en bon état de la ceinture verte séparant Auxerre de Saint-Georges-sur-Baulche.

La dernière orientation du PADD s'inscrit pleinement dans le cadre visant à préserver (objectifs 3-2, 3-3 et 3-4) et mettre en valeur (objectif 3-1) l'environnement.

2.3. Dans le cadre de la traduction réglementaire du projet

La volonté de maîtriser le développement urbain se traduit par un règlement qui prend en compte les formes urbaines existantes et qui autorise des évolutions douces et sans bouleversement (zone UA et UB). Le zonage et le règlement du centre ancien et des hameaux de Montmercy et Champs derrière Chantereine ont été définis de manière à bien prendre en compte et à protéger les qualités architecturales et paysagères de ces secteurs. Le règlement de la zone UH comprend par ailleurs un certain nombre de mesures destinées à assurer une meilleure intégration des constructions dans l'environnement (limitation des hauteurs...). Les autres éléments bâtis (écarts) disposent d'un règlement encadrant leur extension.

Les grands projets d'habitat font l'objet d'un zonage et d'un règlement (1AU) qui prennent en compte l'existant et assurent le respect des aménagements paysagers environnants.

La préservation de l'environnement se traduit par la création de zones naturelles sur les massifs boisés et le long du Ru de Baulche. Certains parcs sont eux aussi classés en N. Les éléments les plus remarquables (haies, ripisylve...) font l'objet de mesures de protection supplémentaires. Les mesures réglementaires, particulièrement aux articles 4, permettent de réduire les incidences de l'urbanisation sur le milieu naturel.

La mise en valeur de l'environnement est assurée par la délimitation des zones Ap inconstructibles sur chacun des versants de la vallée du Ru de Baulche, préservant les covisibilités entre Est et Ouest du territoire. La délimitation de la zone d'activités de Bon Pain a également été modifiée pour éviter la continuité du bâti depuis le bourg, permettant de conserver un point de vue sur le grand paysage au Sud de ce dernier. La localisation et le périmètre de la zone de loisirs, définis dans le cadre d'une étude spécifique, participent également à la valorisation et à la sensibilisation de la population.

Comparativement au POS, le projet de PLU fait l'économie de plus de 38 ha d'étalement urbain et fixe des mesures destinées à assurer une protection plus efficace de l'environnement.

Indicateurs à élaborer pour l'évaluation de la mise en application du PLU

1. Indicateur de suivi du projet communal

| Indicateurs | Type de données | Valeur de références | Fréquences d'actualisation | Source |
|---|--|--|--|--|
| Evolutions du nombre d'habitants. | Nombre d'habitants. | 3 392 – INSEE RP2011. | Annuelle. | INSEE RP. |
| Evolutions du nombre de logements. | Nombre de résidences principales (RP). | 1 558 RP – INSEE RP2011. | Annuelle. | INSEE RP. |
| | Nombre de résidences secondaires (RS). | 28 RS – INSEE RP2011. | | |
| | Nombre de logements vacants (LV). | 85 LV – INSEE RP2011. | | |
| Evolutions des dents creuses. | Nombre de dents creuses encore disponible. | 34 pour 10,26 ha de superficie. | Annuelle. | Rapport de présentation du PLU, page 105 à 107 et plan annexé. |
| | Nombre de logements produit dans les dents creuses à partir de la date d'approbation du PLU. | 0 (estimation de 186 logements en 2025). | | |
| Evolutions du renouvellement urbain. | Nombre de secteurs pouvant faire l'objet d'une mutation. | 81 pour 21,8 ha de superficie. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage Rapport de présentation du PLU, page 105 à 107 et plan annexé. |
| | Nombre de logements produit dans les secteurs mutables à partir de la date d'approbation du PLU. | 0 (estimation de 50 logements en 2025). | | |

| | | | | |
|---|--|--|--|---|
| Evolutions de la densité. | Superficie de la tache urbaine. | 260,9387 ha. Estimation en 2025 : 271,1097 ha. | Annuelle. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 101 à 103. INSEE RP. |
| | Nombre de logements. | 1 671 logements (INSEE RP2011). Estimation en 2025 : 1 911 logements. | | |
| Evolutions des différentes zones du PLU. | Superficie des zones U. | 225,8243 ha. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 141. |
| | Superficie des zones AU. | 10,1943 ha. | | |
| Evolution du pôle de loisirs. | Superficie du pôle de loisirs. | 0 ha (8,5 ha en 2025). | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. Etude de terrain. |
| | Nombre d'équipements du pôle de loisirs. | 4 (5 en 2025). | | |

2. Indicateur de suivi pour la protection de l'environnement et des paysages

| Indicateurs | Type de données | Valeur de références | Fréquences d'actualisation | Source |
|---|--|---|--|---|
| Evolutions des différentes zones du PLU. | Superficie des zones A. | 343,0921 ha. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 141. |
| | Superficie des zones N. | 386,6619 ha. | | |
| Evolutions de l'étalement urbain. | Superficie de la tache urbaine. | 260,5195 ha. Estimation en 2025 : 271,1097 ha. | Annuelle. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 97 à 100. |
| Evolutions des mesures de protection. | Superficie des EBC. | 282,1606 ha. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 141. |
| | Superficie et nombre d'éléments identifiés au titre du L151-19/L151-23 | 45 éléments identifiés. | | |
| Evolutions des besoins en matière de mobilité. | Superficie et nombre d'emplacements réservés destinés à la création de voies de circulation ou de stationnement. | 2,2645 ha. 9 emplacements réservés. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. Rapport de présentation du PLU, page 121 à 124 et 140. OAP. |
| | Nombre de principes d'aménagement mis en œuvre, prévu par les OAP en matière de déplacement. | 7 pour cheminement doux. 9 pour voirie. 1 pour stationnement. | | |

| | | | | |
|--|---|--|--|---|
| Valorisation des entrées de ville. | Nombre de principes d'aménagement mis en œuvre, prévu par le PLU. | Mise en œuvre des OAP n°4 et 5. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. OAP. |
| Evolutions des gaz à effet de serre (GES). | Taux de motorisation des ménages. | 1,39. | Annuelle. | INSEE RP. |
| Evolutions de l'utilisation d'énergie renouvelable. | Nombre de constructions utilisant des panneaux solaires. | 14 constructions (visibles). | A chaque permis de construire. | Permis de construire. Etude de terrain. |
| | Nombres d'éoliennes. | 0 | | |
| Evolutions de la qualité de l'air. | Evolutions des concentrations de PM10. | En 2012 : 21 µg/m ³ /j | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | ATMOSF'Air Bourgogne. |
| | Evolutions des concentrations de NOx. | En 2012 : 17 µg/m ³ /h | | |
| Evolutions de la qualité générale des masses d'eau. | Evolutions du bon état des masses d'eau. | <p>Ru de Baulche Etat chimique au 09/2012 : ND. Etat écologique au 09/2012 : moyen(SDAGE)/médiocre (PTAP). Objectif de bon état chimique/écologique : 2015/2015.</p> <p>Albien Néocomien Libre entre Loire et Yonne Etat chimique au 09/2012 : médiocre. Objectif de bon état en 2021.</p> | A chaque révision du SDAGE. | SDAGE. |

| | | | | |
|--|--|---|--|--------------------------|
| Evolutions des réservoirs de biodiversité et corridors écologiques. | Evolutions de la superficie des réservoirs. | Bois de Saint-Marien : 142,8582 ha. Bois de la Folie : 86,7841 ha. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. SRCE. |
| | Evolutions de l'état des continuités écologiques (SRCE). | Corridor linéaire de la sous-trame Bocage du Ru de Baulche (ripisylve) : à préserver (bon état). Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre le bois de Saint-Marien et de la Folie : à préserver (bon état). Corridor linéaire de la sous-trame Plans d'eau et Zones humides du Ru de Baulche : à préserver (bon état). Corridor linéaire de la sous-trame Bocage entre Auxerre et Saint-Georges : à restaurer. | | |
| Evolutions de la prévention des risques. | Prise en compte et amélioration de la situation. | 1 bassin de rétention des eaux pluviales fonctionnel (5 en cours de calibrage). 1 zone inondable. | A chaque modification ou révision du document d'urbanisme. | Plan de zonage. |