



## Plan local d'urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Yonne Nord

*Un document collaboratif pour dessiner le développement du territoire*

---

*La Communauté de Communes Yonne Nord a prescrit l'élaboration de son PLU Intercommunal le 15 décembre 2015. Au travers du PLU, les élus souhaitent offrir aux habitants un cadre de vie de qualité et développer l'attractivité du territoire.*

---

Remplaçant les Plans d'occupations des sols (POS) en 2000, les Plans locaux d'urbanisme sont conçus comme des documents stratégiques de planification. Ils visent à encadrer le développement durable d'un territoire à partir d'orientations et d'objectifs définis par les élus en concertation avec la population, sur la base d'une connaissance précise des dynamiques constatées au niveau local.

Ces orientations se traduisent par la définition de règles encadrant l'usage des sols. Le Plan local d'urbanisme joue donc sur plusieurs échelles géographiques (du territoire dans son ensemble à la parcelle) et temporelles (évolution à court, moyen et long terme).

Pour accompagner leur développement au plus près de leurs besoins et de leurs attentes, plusieurs communes de la CC Yonne Nord se sont déjà dotées d'un Plan local d'urbanisme.

Cependant, dans le mouvement engagé par les lois Grenelle de 2009 et 2010, puis par la loi ALUR (accès au logement et urbanisme rénové) de 2014, les élus ont souhaité donner un nouvel essor aux PLU en valorisant l'échelle intercommunale avec l'élaboration d'un Plan local d'urbanisme *intercommunal* (PLUi). Cette volonté répond à plusieurs objectifs :

- Mieux intégrer la réalité du fonctionnement d'un territoire, puisque les problématiques d'emploi, de déplacements, de développement économique dépassent les limites communales ;
- Faciliter la prise en compte des enjeux environnementaux comme la sauvegarde de l'agriculture, la préservation de la biodiversité et des paysages, la lutte contre l'étalement urbain... qui transcendent également les limites communales ;
- Assurer la cohérence des politiques publiques en termes d'aménagement, d'habitat, d'environnement par leur prise en compte au sein d'un même document ;
- Donner une identité au territoire.

*L'idée du PLUi est de penser le développement à l'échelle d'un bassin de vie cohérent, où des coopérations institutionnelles sont déjà en place, afin de répondre de manière coordonnée à des problématiques qui dépassent l'échelle de la commune seule.*

---

La Communauté de Communes Yonne Nord a donc fait le choix de se doter d'un PLUi et a défini plusieurs objectifs principaux qui en guideront l'élaboration :

- **renforcer l'attractivité et permettre le développement économique ;**
- **organiser le développement urbain ;**
- **valoriser et préserver l'environnement.**

#### *Les documents qui constituent le PLUi*

- Un **rapport de présentation** : il présente le territoire sur de nombreuses thématiques et doit permettre de dégager les enjeux du territoire, ses atouts, ses contraintes... pour permettre ensuite l'élaboration d'un projet de développement du territoire cohérent avec la réalité du territoire ;
- Un **Projet de Développement et d'Aménagement Durables (PADD)** : il définit de manière simple le projet de développement et d'organisation du territoire pour les années à venir ;
- Des **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** : elles permettent d'imposer des orientations sur des secteurs à enjeux particuliers pour cadrer leur développement (mise en valeur de l'environnement particulière, densité minimale...) ;
- Un **règlement écrit et graphique** : le règlement permet l'application dans la réalité du PADD. Les cartes identifient des zones qui ont leur propre règlement écrit qui, lui, fixe les principes d'utilisation du sol et les modalités de construction (distances, hauteur, aspect extérieur, stationnement...) ;
- Des **annexes** : réseaux, servitudes d'utilité publiques, périmètres particuliers et autres éléments à prendre en compte.

## *LE PLUi : une démarche collaborative*

---

La décision d'élaborer un PLUi émane des élus du territoire. Ils sont appuyés dans la réalisation technique du document par les services de la CCYN ainsi qu'un groupement d'étude retenu en janvier 2017 regroupant des spécialistes de l'urbanisme, de l'environnement, de l'économie et des transports.

Par ailleurs, les élus de la CCYN ont voté au moment de la prescription du PLUi les modalités de concertation qui prévoient l'organisation de l'information au public sur l'avancement de la démarche. Ces modalités comprennent :

- des réunions publiques ;
- des registres d'expression en mairie et à la CCYN ;
- des informations à paraître sur les sites internet et gazettes (communes et CCYN).

*Le PLUi fait appel à l'ensemble des forces vives d'un territoire : ses élus, ses services, sa population, ses principaux acteurs publics, privés et associatifs, le tout accompagné par un groupement de spécialistes de l'aménagement du territoire.*

---



Afin de réaliser le diagnostic territorial, l'équipe d'étude en charge du PLUi a dialogué avec les élus et acteurs du territoire disposant d'une expertise sur les différentes thématiques étudiées (professionnels et « personnalités » du territoire, représentants associatifs, chambres consulaires, services communaux ou intercommunaux). Ces entretiens ont permis de compléter le travail de recueil d'informations pour en dégager des enjeux et des perspectives fidèles au ressenti des acteurs locaux. Par ailleurs, des visites et entretiens dans chaque commune ont été organisés et ont permis d'entendre les élus sur des enjeux jugés problématiques ou méritant un intérêt particulier dans le cadre du PLUi. Prenant en compte le rôle majeur de l'agriculture dans la vie du territoire, le PLUi comprend également un diagnostic agricole, réalisé par la Chambre d'agriculture de l'Yonne. Les exploitants du territoire ont ainsi été sollicités pour dresser un état des lieux de l'activité agricole et exposer leurs projets.

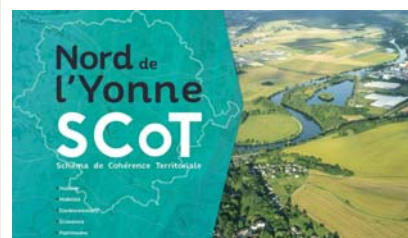


D'autres acteurs sont associés à la démarche d'élaboration du PLUi : ce sont les personnes publiques associées. Il s'agit des différents organismes publics ou d'intérêt collectif concernés par le projet de PLUi et susceptibles d'y apporter un éclairage supplémentaire (Etat et services déconcentrés en région, Département, porteurs du Schéma de cohérence territoriale, opérateurs nationaux de transports, d'énergie, de communication, syndicats d'eau ou d'électricité...).

Ces personnes publiques associées seront réunies aux principales étapes du PLUi pour débattre et recueillir leurs avis sur l'avancement du projet.

### *Un cadre pour le développement nord-icaunais : le SCOT*

Le PLUi est en cours de réalisation parallèlement à un autre document d'urbanisme : le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), qui définit un cadre général de développement, mais ne règlemente pas le droit des sols, à la différence du PLUi. Il porte sur une échelle plus large que le PLUi, celle du Pôle d'Equilibre Territorial Rural (PETR) du Nord de l'Yonne, qui comprend l'agglomération de Sens et les territoires qui l'entourent. Le PLUi de la CCYN devra être *compatible* avec le futur SCOT, ce qui signifie que les orientations définies dans le PLUi ne pourront pas aller contre celles retenues pour le Nord de l'Yonne par le SCOT. C'est pourquoi les équipes de la CCYN et du PETR travaillent en collaboration afin d'avancer dans un même sens profitable aux différents niveaux du territoire.



**Etape actuelle :  
diagnostic réalisé,  
amorce du PADD**

## *Le diagnostic : plus qu'un inventaire, un portrait dynamique*

---

Le diagnostic, intégré au rapport de présentation, est la première étape de la réalisation du plan local d'urbanisme.

*Le diagnostic ne vise pas simplement à établir un état des lieux du territoire, mais il en souligne les principaux enjeux et besoins, sur tous les plans : économie, population, logement, équipements et services collectifs, patrimoine et paysages, environnement, circulation...*

---

On peut ainsi relever parmi les traits saillants de l'évolution du territoire l'augmentation régulière de sa population, en particulier avec l'arrivée de ménages d'Île-de-France, qui y sont attirés notamment par les qualités du cadre de vie : son accessibilité routière et ferroviaire, ses paysages, son identité villageoise, sa rivière et ses abords.

Ce bilan des dynamiques locales servira ainsi de base pour l'élaboration du « Projet d'aménagement et de développement durables » (PADD) qui définira dans un second temps les objectifs et orientations retenus pour l'avenir du territoire.

Les principaux enseignements du diagnostic et les enjeux dégagés ont été présentés aux élus des communes le 22 janvier 2018. Cette présentation a été suivie d'une réunion en mai en présence des personnes publiques associées.

Une réunion publique d'échanges à l'automne 2018 sera l'occasion de vous présenter ce diagnostic territorial et de recueillir vos observations.

