

Élaborer, mettre en œuvre et piloter un PLUi



TUNA Telesforo

Chargé de mission urbanisme et bâtiments

Communauté de Communes Cœur de Puisaye

La collaboration avec les communes dans la conduite d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal – Témoignage



Buxy, le 15 juin 2015

SOMMAIRE

I – Contexte de réalisation

II – Méthode de travail

III – Méthode de validation

IV – Démarches intercommunales

V – Opportunités offertes par le PLUI

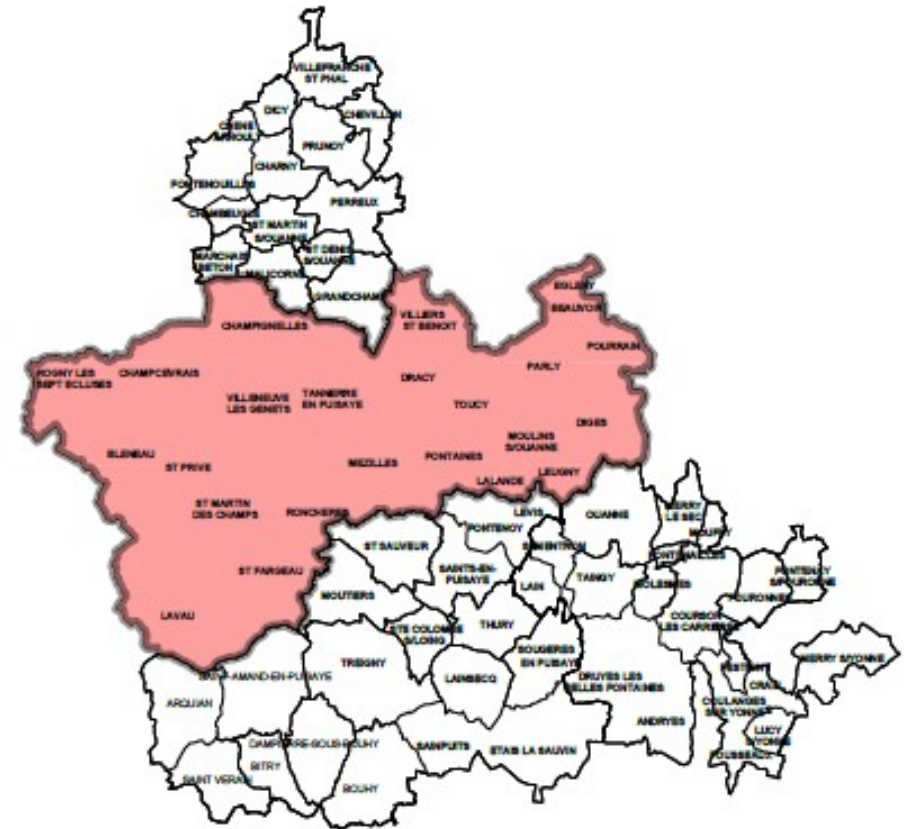
VI – Questions diverses

Portrait de territoire

CdC Coeur de Puisaye :
17500 Habitants – 24 communes – 750 km²
- dont Toucycois (PLUI)
12 communes -9000 hbts – 250 km²



Territoire à dominante rurale avec une frange périurbaine à l'Est (Auxerre)

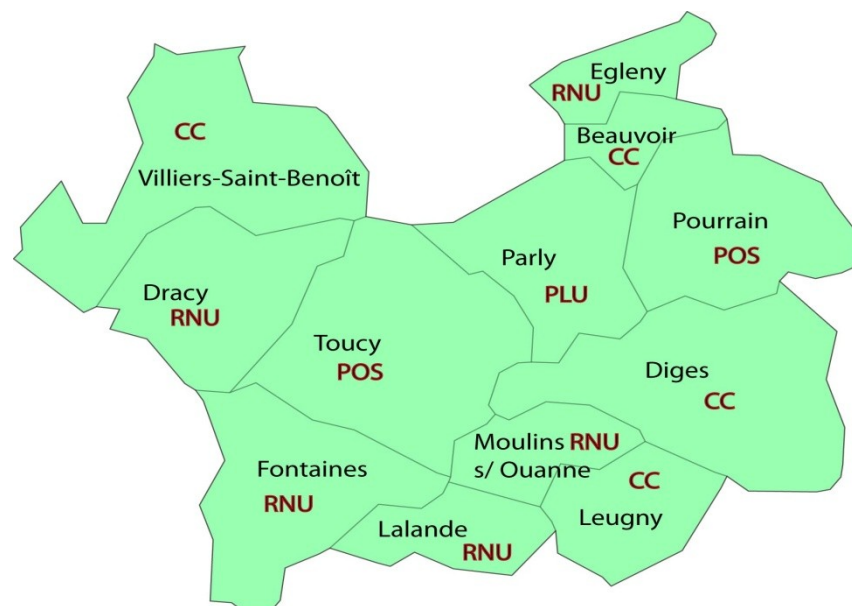
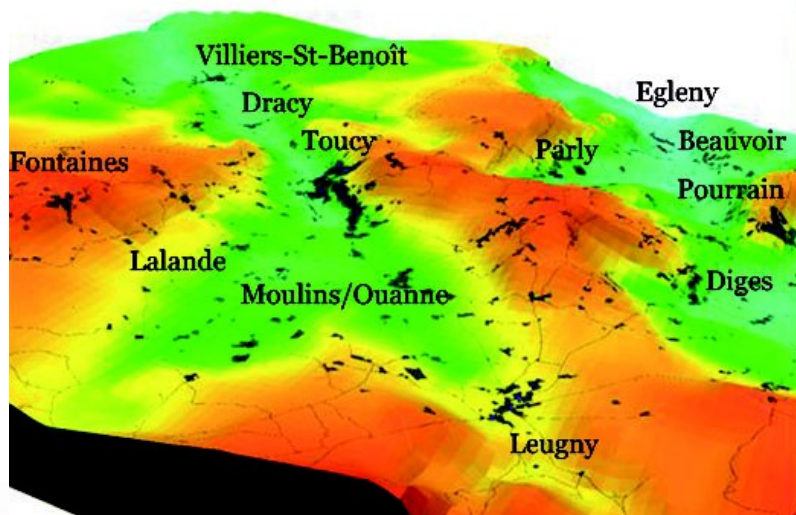


Le contexte

Prise de compétence – 2009

Recrutement - mi 2010

Diversités des documents d'urbanisme



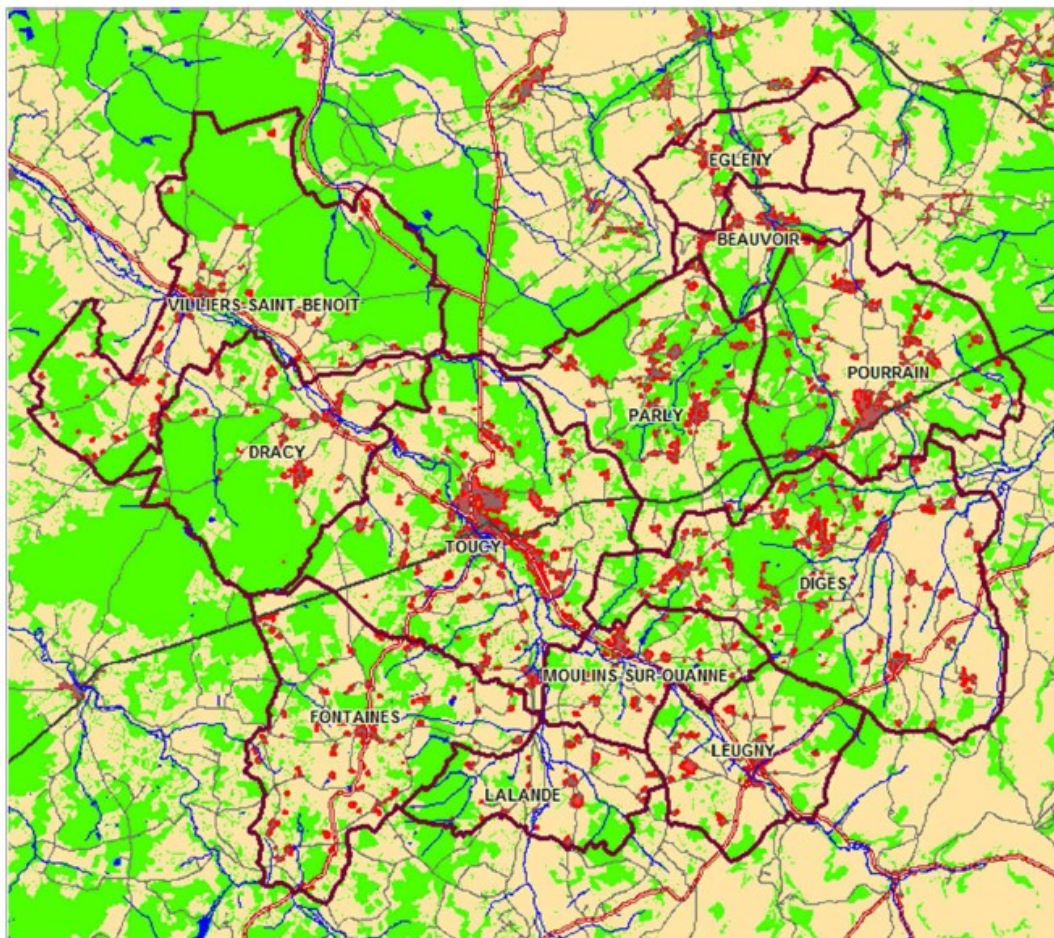
Définition des objectifs et du cahier des charges

Lancement de l'étude – 2011

Territoire multipolarisé

Le contexte

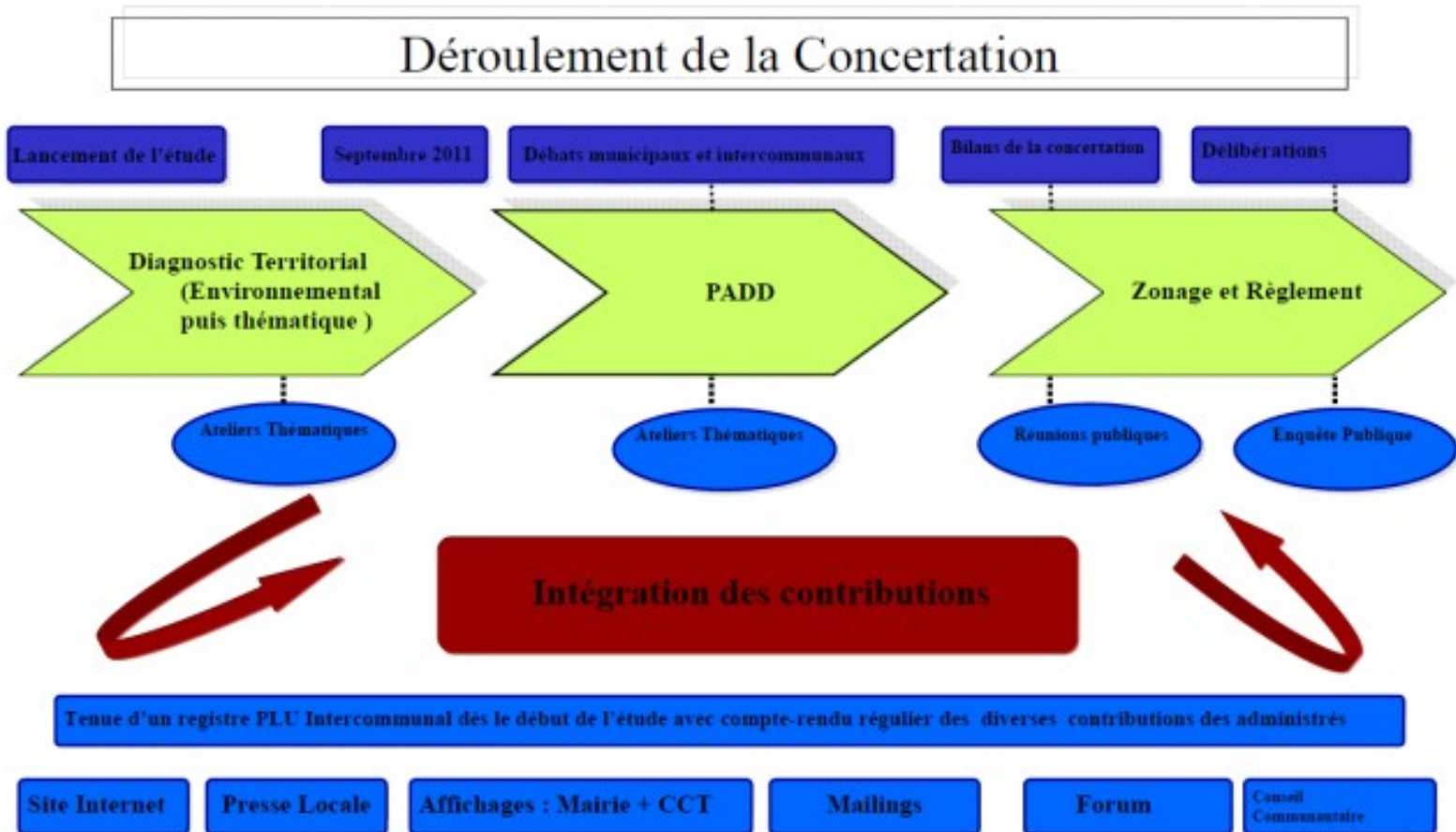
Communes et secteurs d'étude du PLUI



Le territoire :

- ✓ Ville-centre : Toucy
- ✓ Axe historique de la vallée de l'Ouanne
- ✓ Axe transversal de la RD965
- ✓ Point culminant de la Puisaye à Fontaines
- ✓ Grands espaces boisés
- ✓ Forte présence de l'eau
- ✓ Relief changeant, donnant du caractère
- ✓ Une activité agricole dynamique

II. La méthode de travail



II. La méthode de travail

Intéresser tous les acteurs à l'urbanisme

Inventer de nouvelles formes de concertation

- Soirée Ciné-débat
- Exposition-jeu l'urbanisme :
« La ville écologique »
- La Semaine des Habitats Durables
- Ateliers ludiques (3D, maquettes,..)
- Exposition itinérante



II. La méthode de travail

Rencontres préalables avec les acteurs

Entretien bilatéraux avec les communes :

- personnes ressources dans la commune
- projet communaux
- vision du territoire
- particularités locales
- demandes

Situation actuelle document et état des connaissances des élus communaux sur l'urbanisme (planification et opérationnel)

III. Méthode de travail

Mettre en place un travail partenarial avec les communes

Un travail de formation-action à destination des élus
(et des secrétaires de mairies)
pour un langage commun

Montée en compétence des acteurs



Méthode d'animation encourageant le travail collectif

Co-construction

III. Méthode de travail

Ateliers Thématiques d'Elus (ATE)

Répartis en 4 groupes thématiques :

- Habitat/Population
- Paysage/Environnement/Agriculture
- Architecture/Patrimoine
- Economie/Services/Equipements

Composition (environ 20 pers.)

- Conseillers municipaux
- Délégués communautaires
- Travail en binômes



III. Méthode de travail

Déroulement des ATE

Présentation des premiers éléments du diagnostic:

- Habitat/Population
- Paysage/Environnement/Agriculture
- Architecture/Patrimoine
- Economie/Services/Equipements

Exemples : extrait de réunion

« L'extension de Toucy pose un problème.

Il faut stopper l'extension vers le sud, vers

Moulins s/ Ouanne et se recentrer autour du centre-bourg ou peut-être vers Verigny. »

Transmission des éléments aux conseils municipaux

- document de travail
- compte-rendu
- synthèse des enjeux
- questions

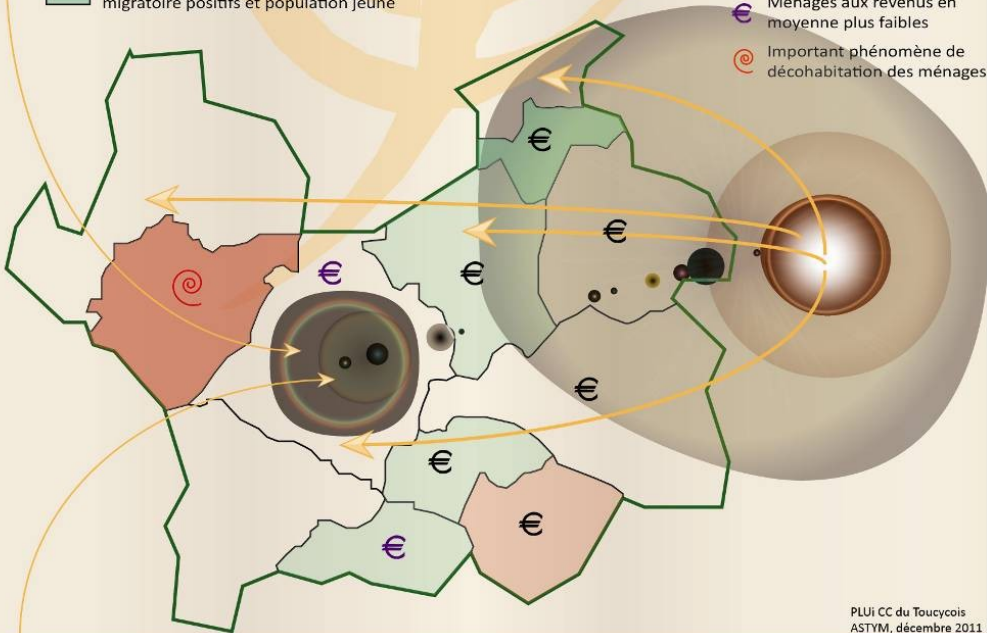


DEMOGRAPHIE - MENAGES

Chiffres clés

- ⊙ **8 776** : nombre d'habitants au 1er janvier 2008 → faible densité de population
- ⊙ **30** : part de la population de la CCT qui habite à Toucy → véritable rôle de chef-lieu
- ⊙ **0,88** : croissance annuelle moyenne de la population sur la période 1999-2008 → rythme modéré
- ⊙ **807** : solde migratoire entre 1999 et 2008 → témoin d'une réelle attractivité résidentielle
- ⊙ **52** : part de la population ayant moins de 45 ans → population plus âgée que la moyenne nationale (58 % de moins de 45 ans)
- ⊙ **32** : part de retraités dans la population totale → nombreux non actifs
- ⊙ **20 508** : en euros, revenu annuel moyen des foyers fiscaux de la CCT → inférieur de 11,6 % à la moyenne nationale

- Effet de périurbanisation d'Auxerre avec Toucy comme « satellite »
- Arrivée de nouvelles populations
- Commune avec soldes naturel et migratoire positifs et population jeune
- Autre commune dynamique
Commune avec solde naturel négatif, solde migratoire presque nul et population âgée
- Autre commune peu dynamique
- € Ménages aux revenus en moyenne plus élevés
- € Ménages aux revenus en moyenne plus faibles
- ⊙ Important phénomène de décohabitation des ménages



Opportunités :

- Renforcement de l'attractivité territoriale et du poids démographique de la CCT
- Développement de structures et de services pour les personnes âgées
- Création d'emplois grâce au renforcement de l'attractivité territoriale

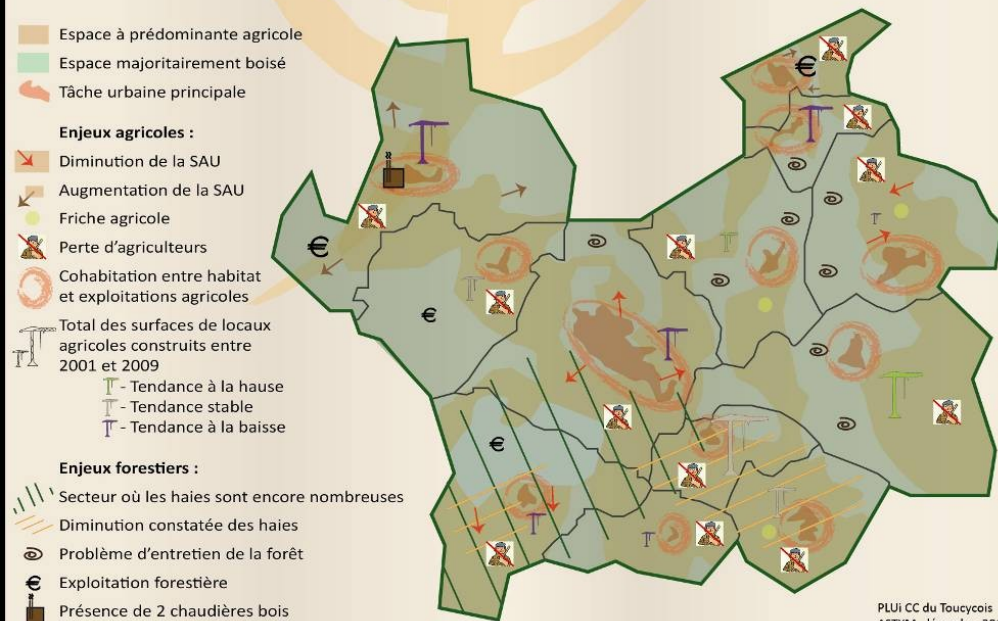
Menaces :

- Transformation de la CCT en territoire-dortoir de l'Auxerrois, avec augmentation des déplacements domicile-travail
 - Création d'espaces résidentiels monofonctionnels et faiblement intégrés au tissu urbain traditionnel
 - Pression immobilière et hausse des prix (dans l'est du territoire et à Toucy)
- Augmentation de la part des ménages précaires

AGRICULTURE ET BOIS

Chiffres clés

- 58 : part du territoire occupée par des terres potentiellement agricoles → **territoire rural**
- 38 : part du territoire occupée par les espaces boisés → **nettement supérieur à la moyenne nationale (environ 29 %), paysages assez fermés, grand potentiel d'exploitation**
- 94 : part des terres potentiellement agricoles correspondant à la SAU → **peu de friches**
- 7 : nombre d'exploitations agricoles qui disparaissent en moyenne chaque année depuis 1988 → **hausse de la SAU moyenne par exploitation (et diminution des haies ?)**
- 2 749 : nombre de m² de locaux agricoles construits en moyenne par an entre 2001 et 2009 → **surfaces supérieures aux locaux commerciaux, industriels et artisanaux**
- 13 : nombre d'exploitants agricoles qui envisagent de transmettre leur activité dans les 10 prochaines années
- 3,6 : part des forêts qui sont communales → **morcellement de la propriété forestière**
- 1 : commune disposant d'une chaudière bois (Villiers-Saint-Benoît)



Opportunités :

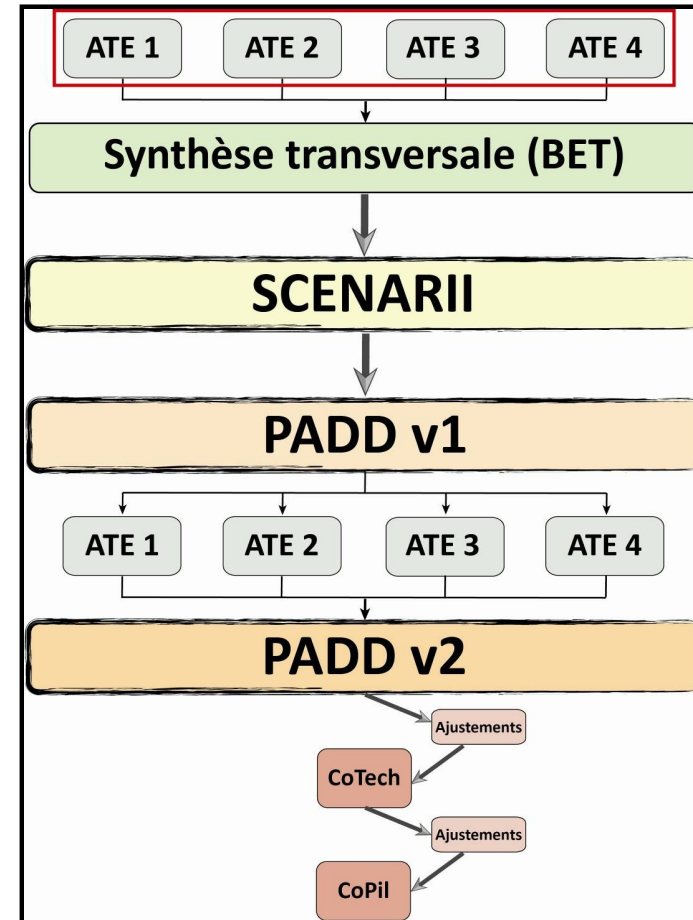
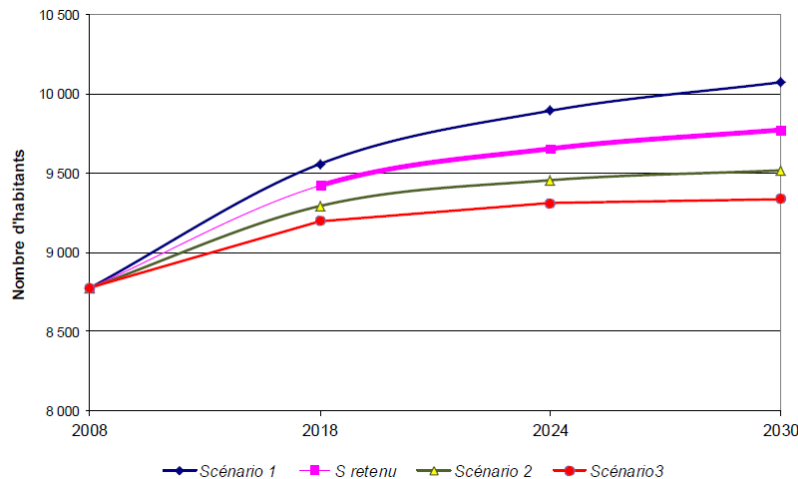
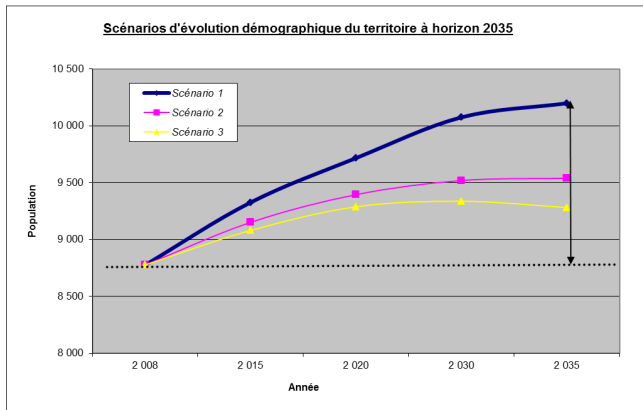
- Les chaudières collectives au bois permettent de réaliser d'importantes économies
- L'exploitation du bois est source d'emplois
- Les constructions en bois, actuellement très rares, sont pourtant parfaitement intégrées au paysage local

Menaces :

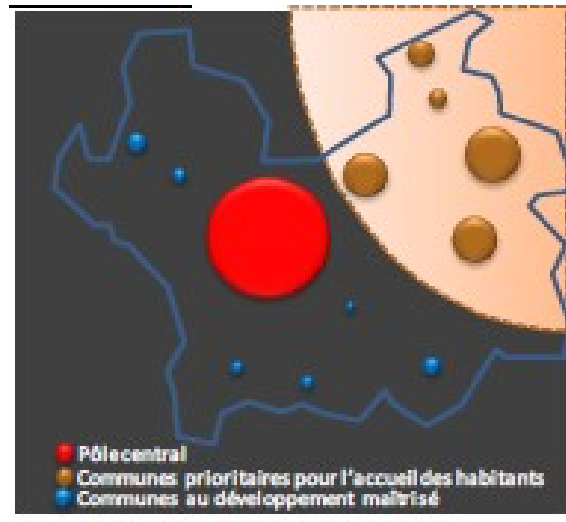
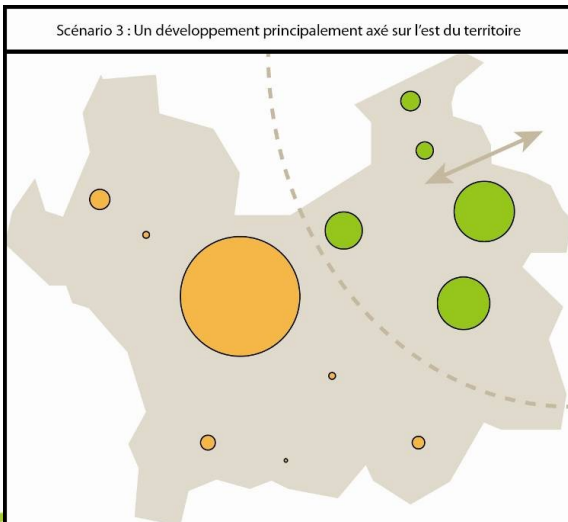
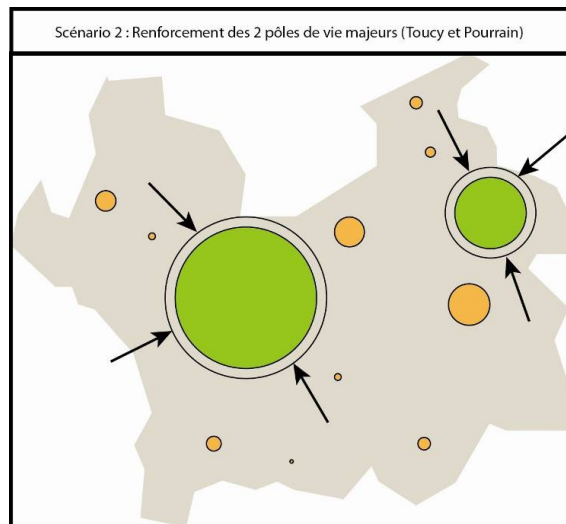
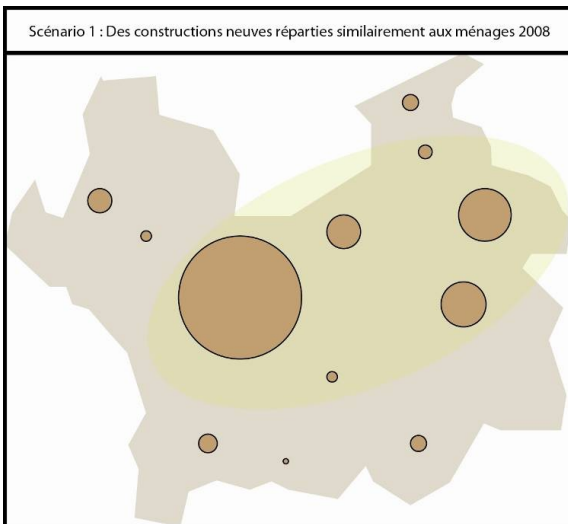
- Problèmes de cohabitation entre exploitations agricoles et habitations
- Le réseau viaire n'est plus toujours adapté au passages des engins agricoles modernes
- La disparition des haies dans certains secteurs entraînerait une dépréciation des paysages et de l'identité poyaudine
- Un mauvais entretien des forêts accentuera l'embroussaillage

III. Méthode de travail

Réunion paysage au préalable car clé d'entrée Orientations /Résultat final
 Exemple méthode de travail avec les communes : Formation-action au sein des Ateliers Thématiques Elus

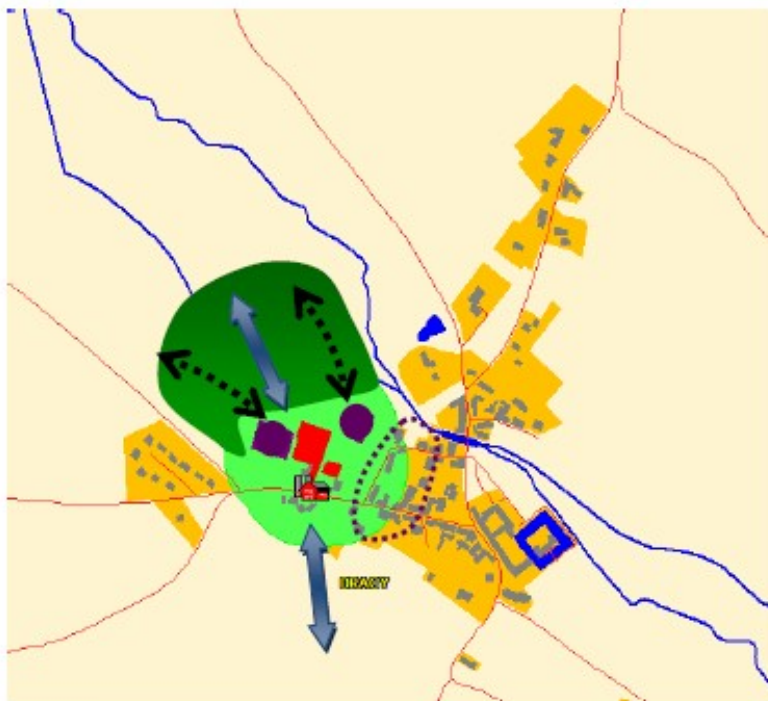









III. Méthode de travail



III. Méthode de travail

Dracy : le bourg



-  Préserver la continuité entre terres et bâtiments agricoles
-  Préserver l'environnement de travail des sites agricoles
-  Conforter les bâtiments des exploitations
-  Intégrer les futurs projets des exploitants
-  Garantir l'accessibilité entre exploitations et terres agricoles
-  Préserver les continuités des terres agricoles
-  Conforter l'identité rurale des bourgs et hameaux par le maintien harmonieux entre installations agricoles et tissu urbain

Leugny



Coeur de Puisaye
Communauté de Communes

III. Méthode de travail

Constat



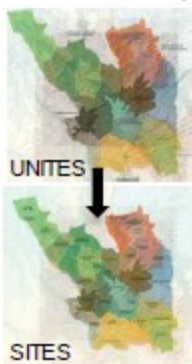
Le paysage Toucycois est largement déterminé par son socle géologique, qui induit sa diversité et sa richesse. Ont été distinguées 8 unités de paysage :

- la basse vallée de l'Ouanne et ses massifs forestiers
- la confluence et son dédale bocager
- la vallée haute de l'Ouanne
- le dôme de Fontaine,
- la plaine d'altitude,
- le dôme du Grand Buisson (Diges),
- la vallée incluse
- *en limite*, l'échappée vers Auxerre

Les territoires de Forterre et des plaines et collines du Tholon sont extrêmement sensibles, car perceptibles par une multiplicité de vues lointaines.

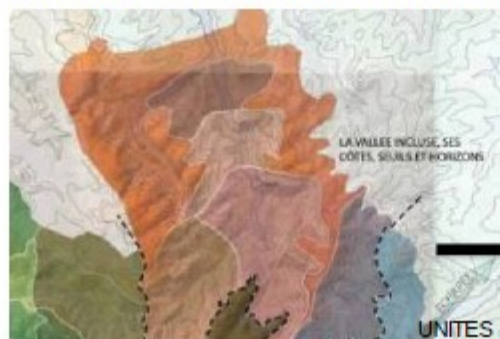


Contenu de l'orientation



• Prendre en compte le caractère des paysages pour envisager leur évolution en préservant leur authenticité, par le cumul des orientations à chaque échelle :

- l'unité paysagère au niveau du Toucycois
- les sites au niveau communal
- les lieux au niveau du quartier ou du lieu-dit
- les abords au niveau de la parcelle

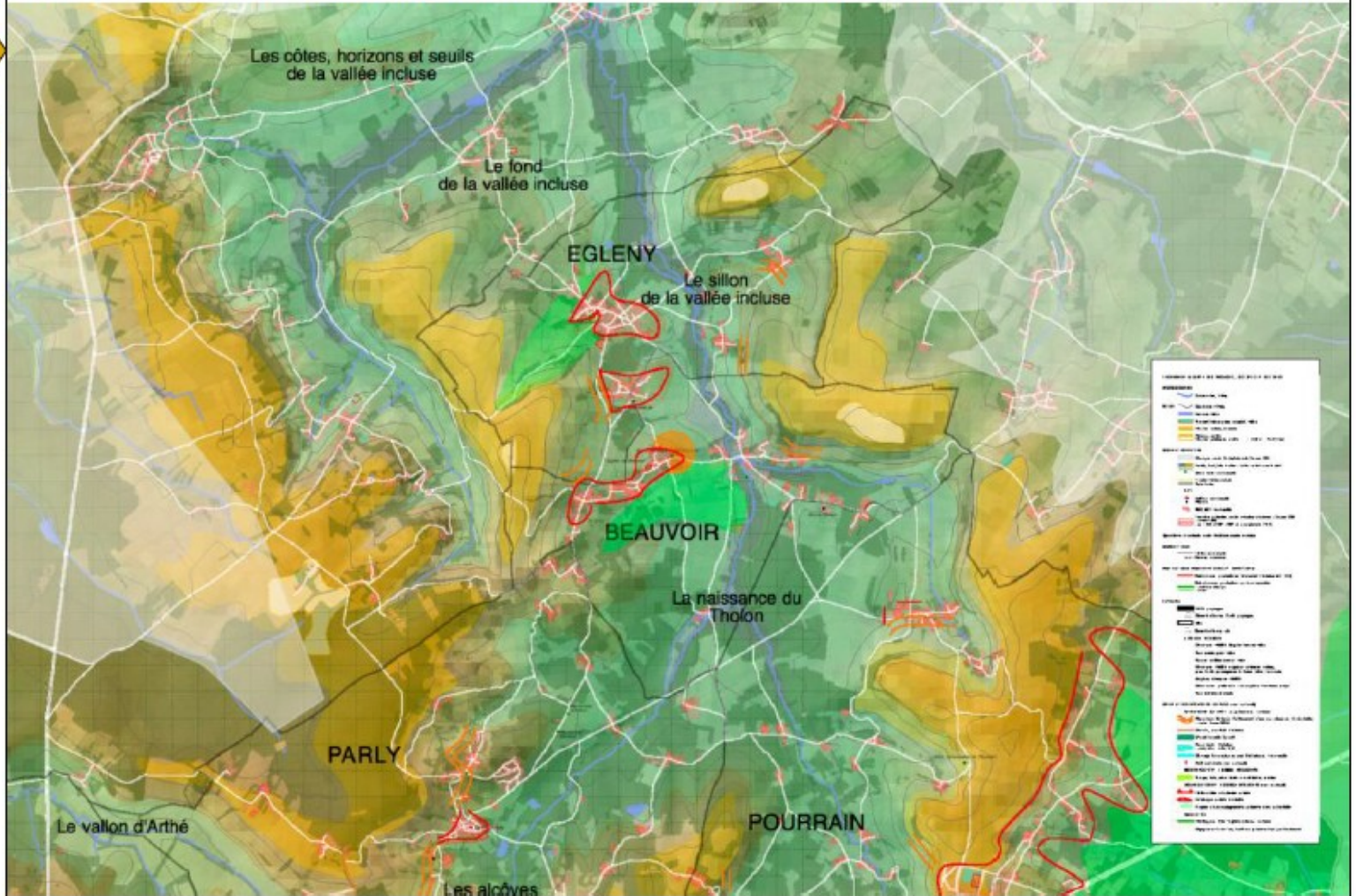


III. Méthode de travail

Contenu de l'orientation



Reconnaître la vallée d'exception du Tholon ; Préserver l'ocre - PRINCIPES POUR UNE PRISE EN COMPTE DU PAYSAGE



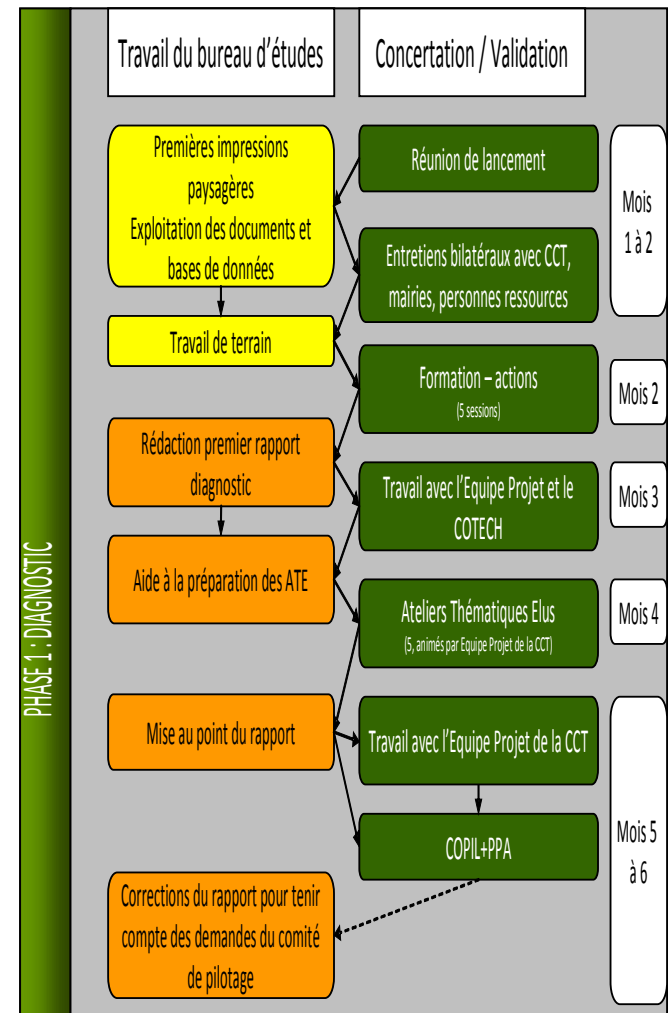
III. Méthode de travail

Mettre en place un travail partenarial avec les communes

Démarche de co-construction

Identifier les personnes ressources

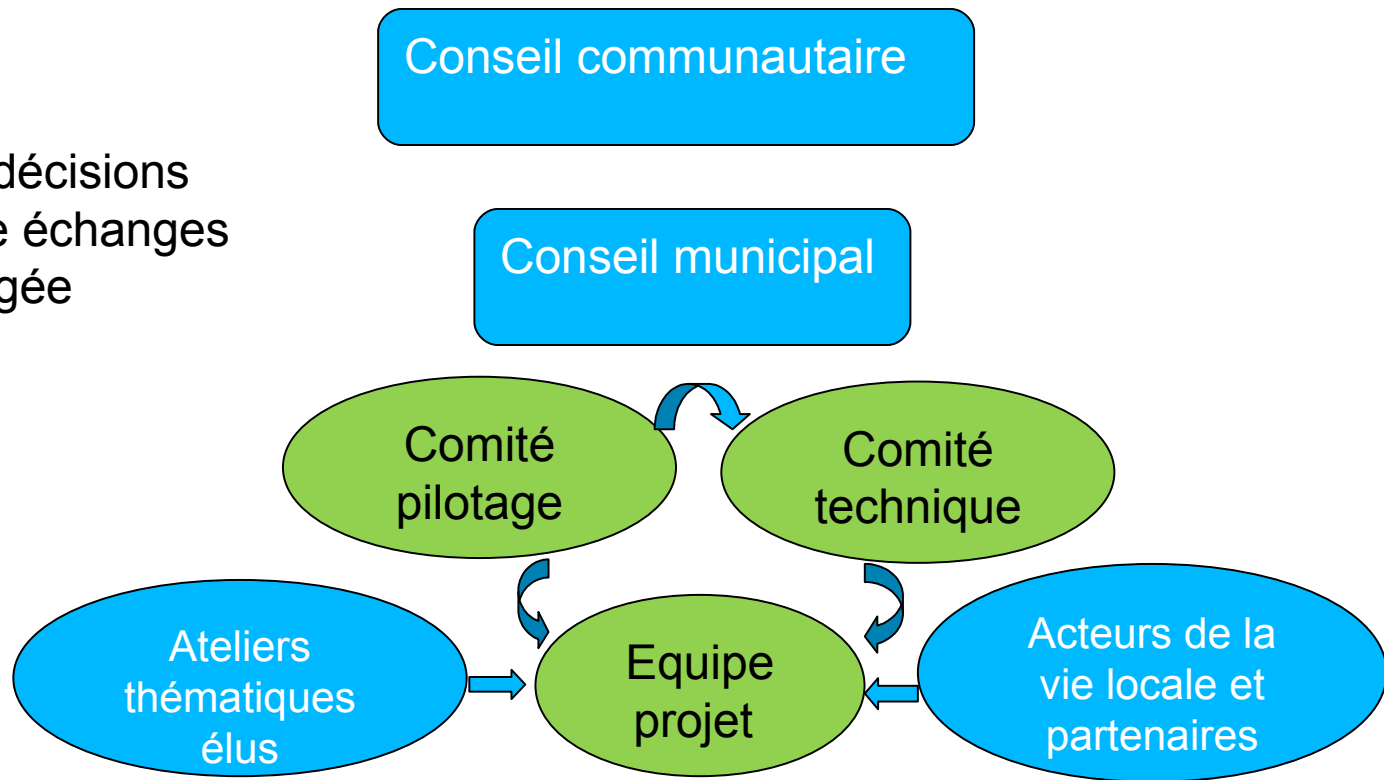
Pré-requis de la loi ALUR



III. Méthode de validation

Mise en place d'un travail partenarial avec les communes :

- verticalité des décisions
- horizontalité de échanges
- méthode partagée



III. Méthode de validation

Mise en place d'un travail partenarial entre les communes :

Organisation, groupement pour :

- les réunions publiques
- les réunions de travail
- les rencontres avec le bureau d'études

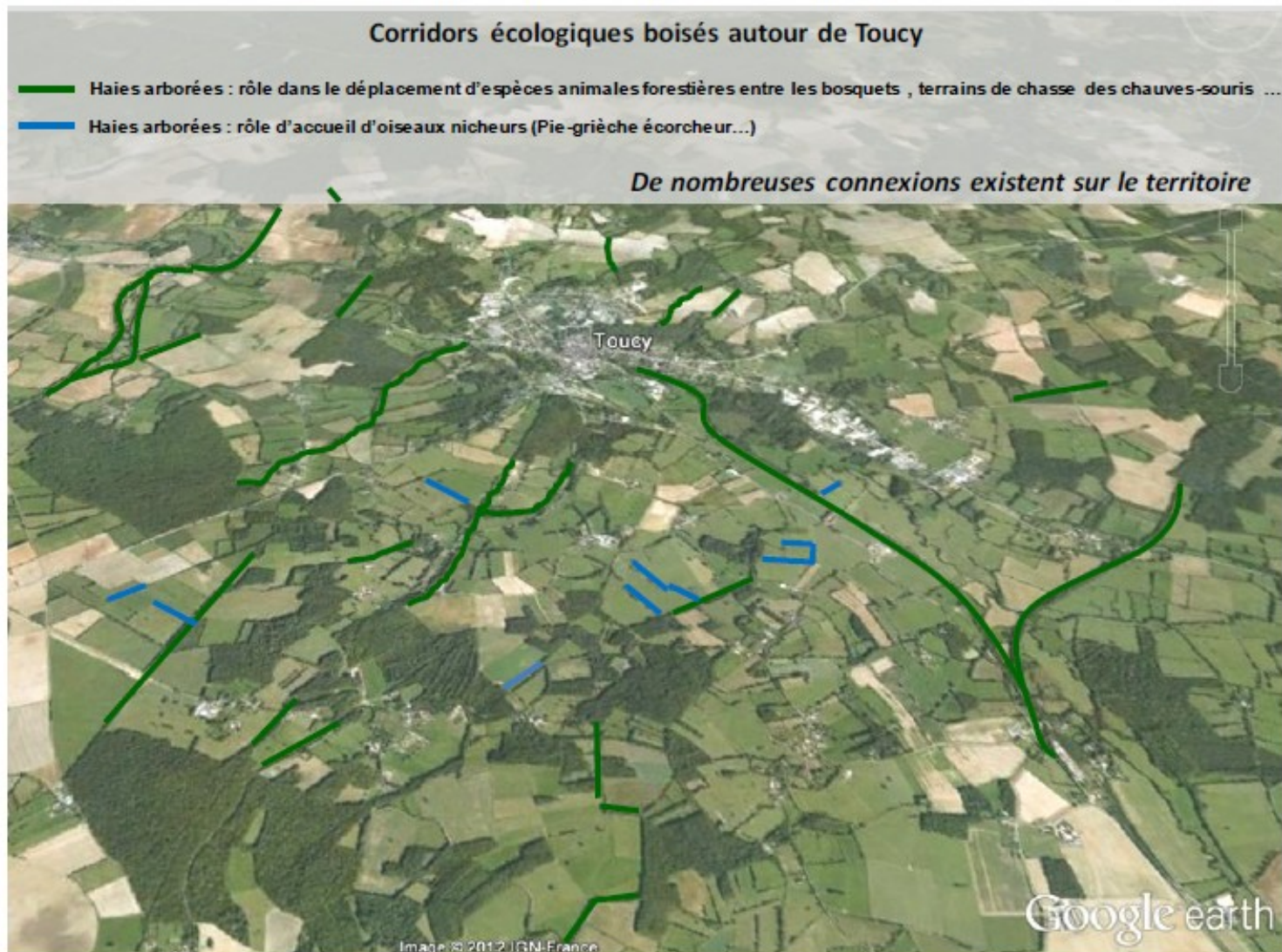
Sectorisation du PLUI :

- patrimoine commun
- objectifs communs
- mitoyenneté à enjeu
- ...



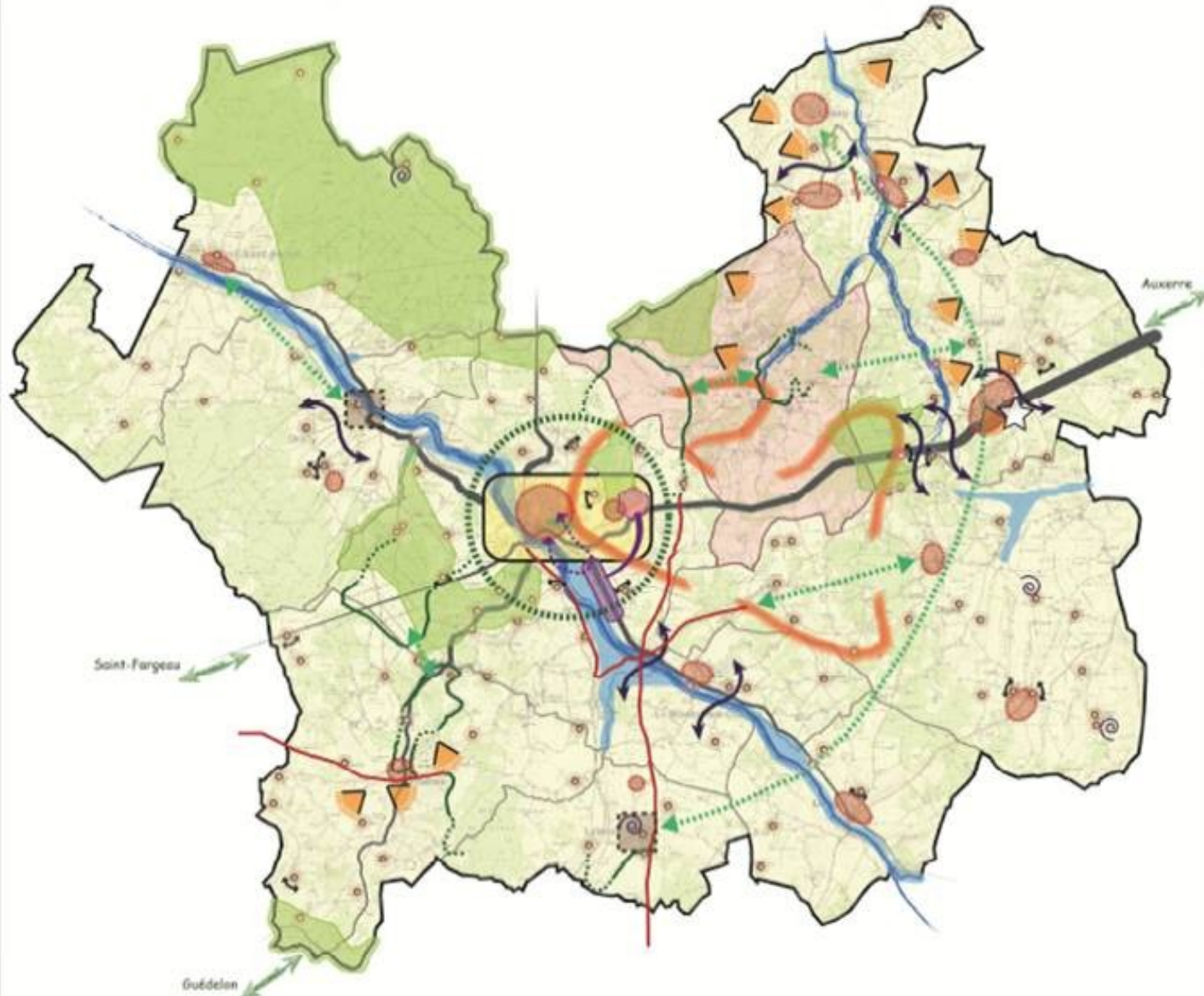
- Prévoir les temps de discussion
- apports
- difficultés

III. Méthode de validation

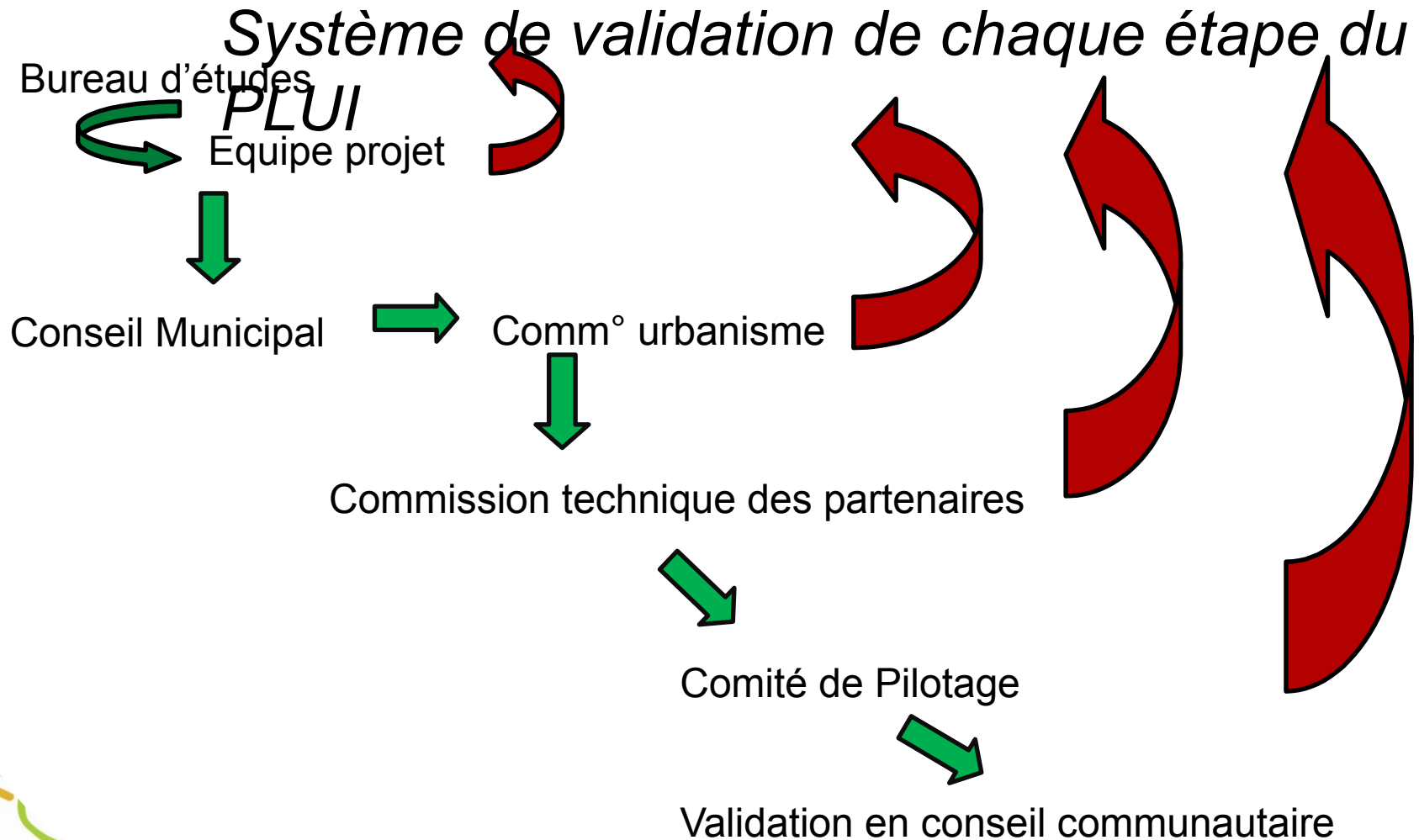


III. Méthode de validation

TRADUCTION GRAPHIQUE DES ORIENTATIONS DU PADD



Instances de décision



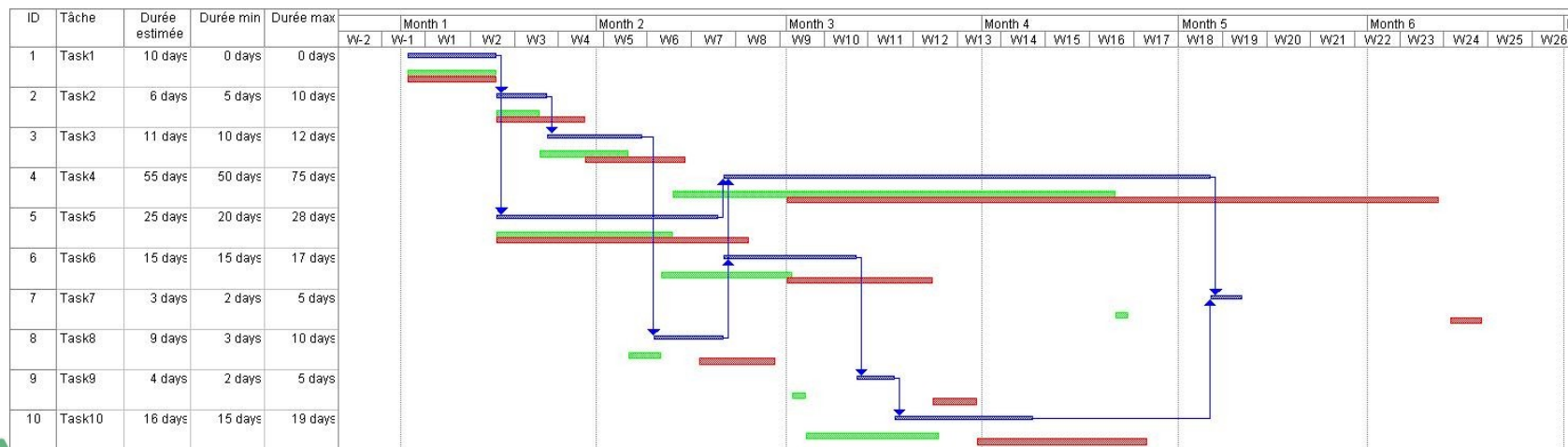
Instances de décision

La gestion d'un cas conflictuel

IV. Démarche intercommunale

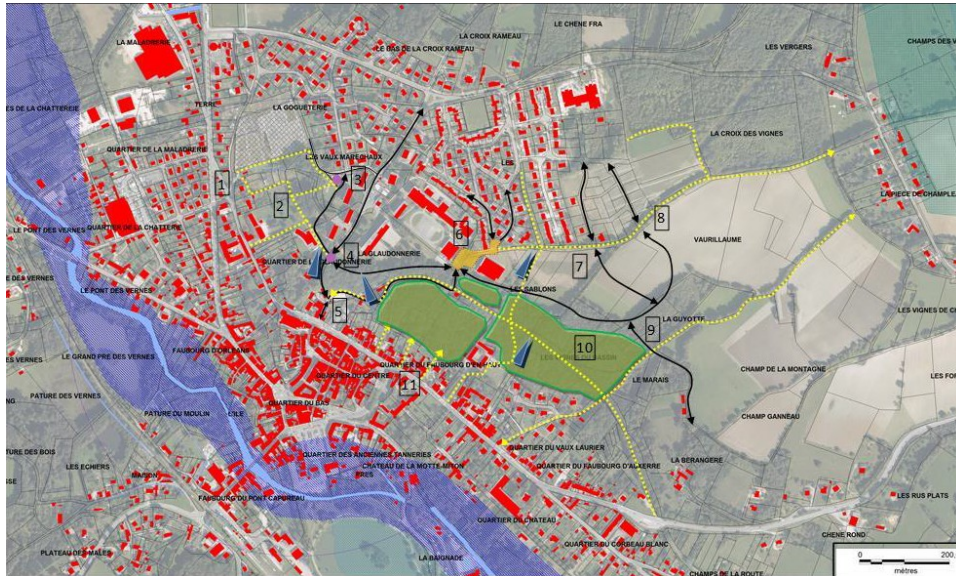
La gestion des différents temps de concertation *Les temps de la démarche intercommunale*

- prise de connaissance
- échanges préalables et apports extérieurs
- diagnostic
- PADD
- ateliers thématiques
- sectorisation des réunions publiques



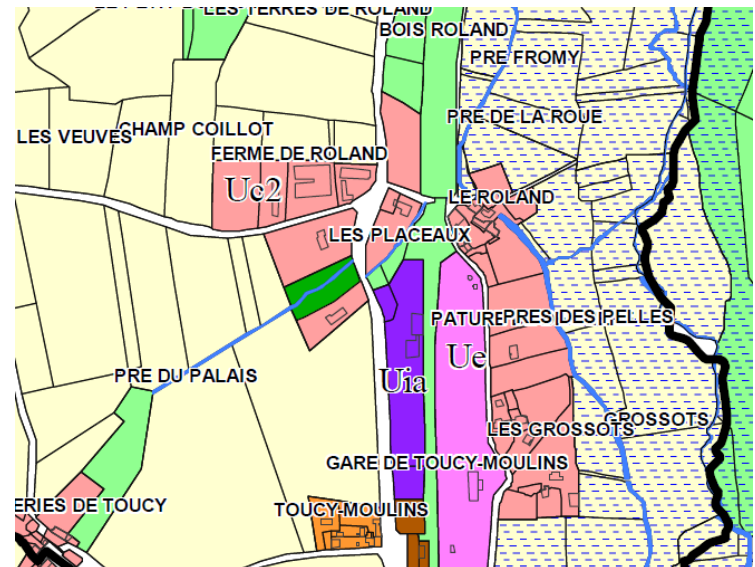
IV. Démarche intercommunale

La gestion des différents temps de concertation par une animation



- Zonage
(carte des impossibles)
- Règlement

- OAP Habitat
- OAP Aménagement
(de la planification à l'opération)

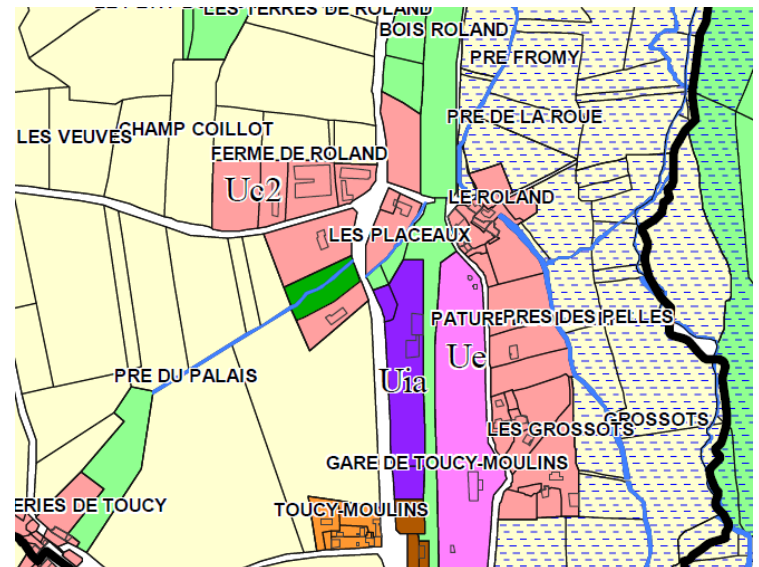


IV. Démarche intercommunale

La gestion des différents temps de concertation par une animation

- OAP Habitat
- OAP Aménagement
(de la planification à l'opération)

- Zonage
(carte des impossibles)
- Règlement



IV. Démarche intercommunale

La possibilité de mettre en place un projet

Projet de territoire, gage de cohérence de la politique intercommunale à l'heure des fusions

Offrir une nouvelle transversalité aux politiques publiques (PLUIHD)

Travail avec les partenaires publics – en réseau, l'Etat comme un partenaire public non comme un gendarme de la planification

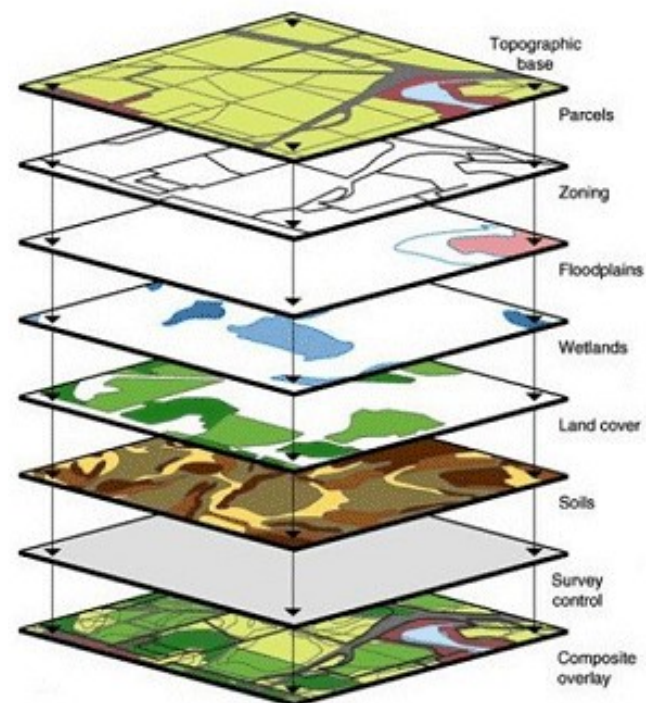


IV. Démarche intercommunale

Mise en place d'une base de connaissance commune

Mise en place d'un SIG

Mise en place d'un service d'instruction ADS



Questions diverses



Merci de votre attention

Telesforo TUNA

Chargé de mission urbanisme et bâtiments

t.tuna@cc-coeurdepuisaye.fr

Communauté de Communes Cœur de Puisaye

4, rue Colette

89130 Toucy

03.86.44.23.50

Environnement

1. L'eau fait partie de l'identité de ce territoire, pourtant on note une mauvaise qualité de l'eau de l'Ouanne. Le développement futur va augmenter ce risque ?
2. Quelles solutions envisager pour concilier développement et préservation de la qualité de l'eau ?
3. Y a-t-il, aujourd'hui, une concordance entre la présence d'un assainissement collectif et les constructions neuves demandées et autorisées ? Devrait-il y en avoir une ?

Architecture

1. Si une urbanisation nouvelle s'avérait nécessaire où se porterait-elle ?
2. Quelles formes devrait-elle prendre sur votre commune et a fortiori sur le Toucycois ? (pavillonnaire, semi-collectif, maisons mitoyennes, densité, taille des terrains etc....)
3. Quel type d'architecture, de matériaux, dans le neuf, dans l'ancien... ?
4. Peut-on les décliner sous forme de cahier de recommandations à annexer, de chartes paysagères ou architecturales, dispositions à décliner dans le règlement du PLUi, etc. ? Où ?
5. Quelle est la place de la conservation et la réutilisation des constructions traditionnelles ? Est-ce que cela passe par une AVAP (aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine) ?
6. L'innovation architecturale et patrimoniale est-elle envisageable ? Sous quelle(s) forme(s) et dans quelle(s) limite(s) ?

Habitat/population

1. Comment gérer les besoins (quantitatifs et qualitatifs) grandissants en logements, le vieillissement de la population ?
2. La construction neuve se fait-elle essentiellement en extension urbaine ? Quelles sont les évolutions souhaitées ?
3. Que faire pour limiter le taux de logements vacants dans la CCT ?
4. Quels constats sur la situation actuelle en matière d'habitat indigne/insalubre ? Quels sont les secteurs où les résidences secondaires posent problème, pourquoi ? Où cela contribue-t-il à valoriser le patrimoine ?
5. Quels sont les enseignements à tirer des opérations réalisées (Coeur de Village, etc.) ?
6. Faut-il prévoir des aménagements spécifiques pour les déplacements alternatifs (ex : covoiturage, navettes locales, etc.) ?
7. Les cheminements piétons actuels sont-ils bien adaptés aux personnes à mobilité réduite ?
8. Quelles solutions face au problème de circulation des poids lourds ?
9. La répartition actuelle des équipements et services de proximité répond-elle à l'équilibre souhaité pour le Toucycois ?
10. Y-a-t-il une attention à porter sur les entrées de ville/village ?
11. Quels sont les équilibres souhaités entre bourgs-centres et hameaux ? Entre les communes ?

