

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHITRY-LE-FORT



## PIECE N°1 : RAPPORT DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire, le Président de la Communauté de l'auxerrois :

Prescription : DCM en date du 3 septembre 2015

Arrêt-projet : DCC en date du 21 mai 2021

Approbation : DCC en date du

# TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES .....	2
PREAMBULE .....	4
I. CONTEXTE COMMUNAL.....	4
1. Une commune auxerroise au cœur des vignobles icaunais.....	4
2. Une histoire d'hommes et de vins .....	7
SYNTHESE ET ENJEUX.....	8
II. DEMOGRAPHIE.....	9
1. Une population dynamique sur un territoire à l'urbanisation contenue.....	9
2. Une répartition des âges équilibrée .....	13
3. Une taille des ménages qui se stabilise contrairement à la tendance nationale...	16
Synthèse et enjeux .....	18
III. HABITAT.....	19
1. Un taux de vacance à surveiller.....	20
2. Des ménages installés sur le temps long .....	24
3. Une prédominance de maisons de grande superficie .....	27
4. Une forte proportion de bâti fragile .....	29
Synthèse et enjeux .....	34
IV. ECONOMIE .....	35
1. Une économie diversifiée mais pauvre en commerces de proximité .....	35
2. Une agriculture essentiellement viticole et labellisée.....	37
3. Une population diversifiée, un taux d'emploi élevé.....	42
4. L'agriculture, premier employeur chitrien .....	45
5. Une majorité d'emplois hors Chitry-le-Fort .....	46
Synthèse et enjeux .....	47
V. SERVICES, EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE.....	48
1. Des services et équipements réduits.....	48
2. Des connexions Internet et mobile limitées.....	50
3. Une vie associative diversifiée .....	50
Synthèse et enjeux .....	51
VI. MOBILITE .....	52
1. Une desserte uniquement routière.....	52
2. Une offre de transports en commun limitée .....	53
3. La voiture, une nécessité au quotidien .....	54
4. Des capacités de stationnement de véhicules motorisés proportionnées .....	56
5. Des cheminements piétons peu sécurisés .....	59
6. Un cadre favorable aux pratiques sportives.....	61

Synthèse et enjeux .....	63
VII. PAYSAGES, URBANISME ET PATRIMOINE .....	64
1. Un paysage de vignes et de vergers à flancs de plateaux .....	64
2. Un bourg compact aux usages mixtes.....	69
3. Un riche patrimoine .....	74
Synthèse et enjeux .....	81
VIII. ETUDE FONCIERE.....	82
1. Une consommation limitée d'espaces naturels, agricoles et forestiers .....	82
2. Un potentiel de densification contraint.....	83
Justifications.....	85
1. Justifications des choix et orientations du PADD .....	85
CAPACITE DES RESEAUX VIS-A-VIS DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE.....	87
2. Justification du règlement graphique .....	95
ZONE URBAINE ANCIEN (UA).....	95
ZONE URBAINE RECENTE (UB).....	96
ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES (UE) .....	97
ZONE DE JARDIN (NJ) .....	98
ZONE A URBANISER (1AU).....	99
ZONE AGRICOLE (A) .....	100
SECTEUR AGRICOLE CONSTRUCTIBLE (AC) .....	101
SECTEUR AGRICOLE D'EQUIPEMENT (AE).....	102
ZONE NATURELLE (N) .....	103
SECTEUR NATUREL D'EQUIPEMENT (NE) .....	104
LES PRESCRIPTIONS.....	105
3. Justification du règlement écrit .....	112
4. Justification des OAP .....	125
5. Justification du PLU par rapport aux documents supracommunaux.....	129
TABLE DES ILLUSTRATIONS.....	157

# PREAMBULE

Les données utilisées dans les prochains chapitres sont, sauf mention contraire, celles de l'Insee. Les données de l'Insee disponibles les plus récentes au moment de la rédaction de ce rapport sont celles de 2016.

## I. CONTEXTE COMMUNAL

### 1. UNE COMMUNE AUXERROISE AU CŒUR DES VIGNOBLES ICAUNAIS

Chitry-le-Fort est une commune du **département de l'Yonne (89) en région Bourgogne-Franche-Comté**. Rattachée à la **Communauté d'Agglomération de l'auxerrois (CA)**, elle est entourée par les communes de Venoy, Quenne et Saint-Bris-le-Vineux du nord-ouest au sud-ouest (également rattachées à la CA) et par celles de Beine, Courgis et Saint-Cyrles-Colons du nord au sud-est (rattachées à la Communauté de Communes Chablis, Villages et Terroirs). Elle est donc l'une des **communes « frontalières »** de la CA. Celle-ci se situe à 1h30 de Paris en train, sur l'**axe Paris-Lyon**. Le **centre-ville d'Auxerre**, où est localisé son siège, peut être rallié depuis Chitry-le-Fort en **15 minutes de voiture** (environ 14 km).





Figure 2 : vue aérienne et réseau hydrographique de Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)

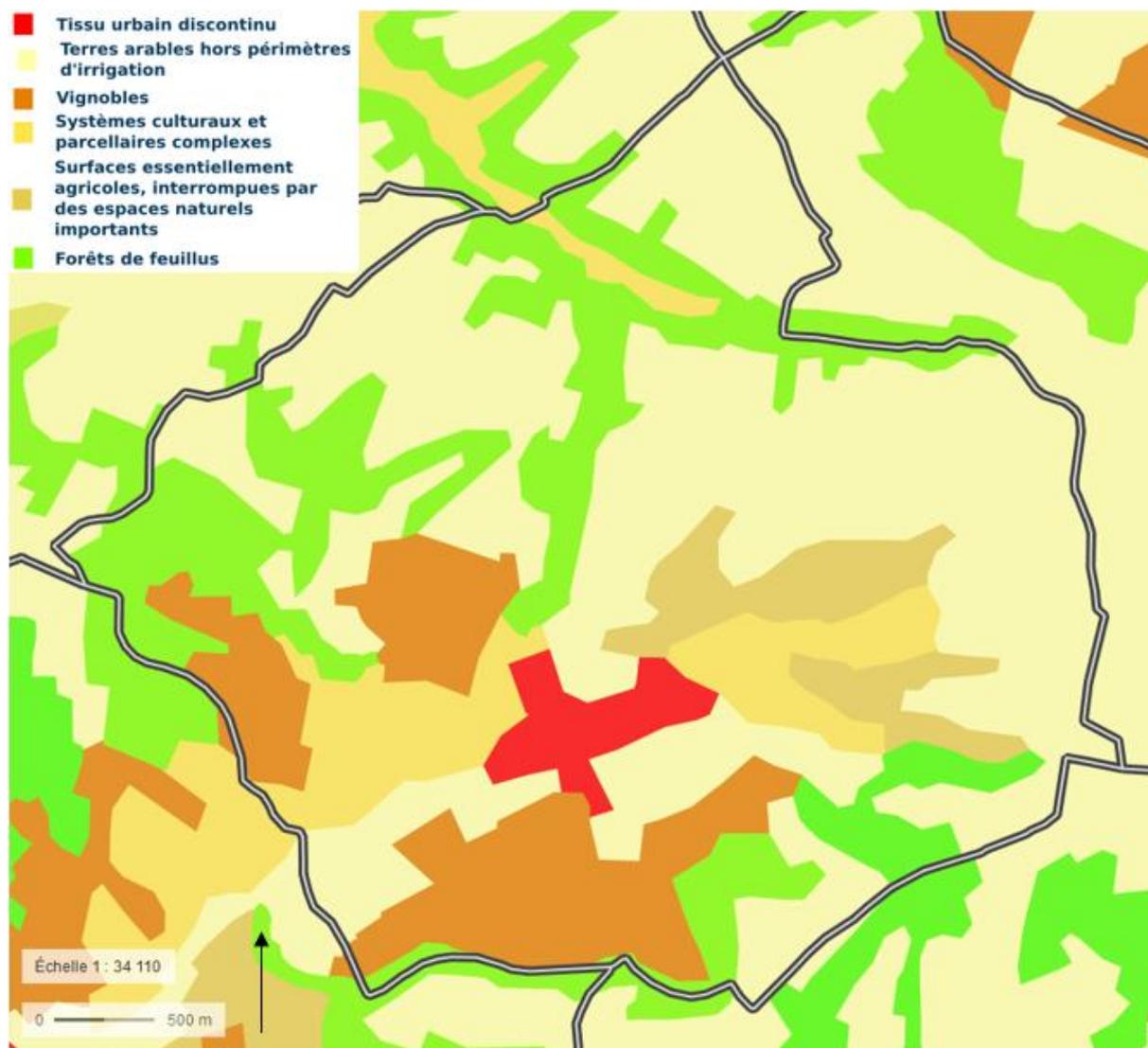


Figure 3 : occupation des sols à Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)

## 2. UNE HISTOIRE D'HOMMES ET DE VINS

La commune de Chitry-le-Fort s'inscrit dans **l'histoire viticole de la région**. Son vignoble en Sauvignon produit l'appellation d'origine contrôlée (AOC) Saint-Bris et ses cépages en Pinot et Chardonnay ont obtenu, depuis 1993, l'AOC Chitry. Le commerce du vin permet dès le 17<sup>ème</sup> siècle à certains viticulteurs de se faire immatriculer « bourgeois de Paris », statut important avant la Révolution, qui permettait d'accéder à certaines charges et d'importer dans la capitale des productions venues de province.

La **dénomination « Chitry-le-Fort »** vient de la fortification de l'église durant la guerre de Cent ans, fortification financée par les habitants eux-mêmes. Au 16<sup>ème</sup> siècle, le village est séparé en deux parties, Chitry-Dessus et Chitry-Dessous, délimitées par la grand-rue. Chaque partie relève de seigneuries distinctes et parfois rivales : le comté de Tonnerre en Champagne et celui d'Auxerre en Bourgogne.



Figure 4 : enseigne à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse des éléments :

- une urbanisation compacte ;
- un bourg localisé dans le creux d'un vallon ;
- la commune appartient à la Communauté d'Agglomération de l'auxerrois ;
- la culture du vin joue un rôle important dans l'économie et la vie de la commune.

### Enjeux identifiés :

- le regroupement de l'urbanisation au sein d'un vallon entraîne de potentiels risques d'inondation par ruissellement ;
- la culture de la vigne façonne à la fois l'économie, le paysage et le cadre de vie de la commune et de ses habitants.

## II. DEMOGRAPHIE

### 1. UNE POPULATION DYNAMIQUE SUR UN TERRITOIRE A L'URBANISATION CONTENUE

Mis à part un pic (+64 habitants) en 1982, la population de Chitry-le-Fort a **régulièrement crû** de 1968 à 2006. Elle connaît un second pic, plus faible (+22 habitants), en 2011, avant de redescendre à 354 habitants en 2016, nombre toutefois supérieur à la population de 2006. Malgré cette hausse continue, Chitry-le-Fort reste l'une des communes de la CA avec la plus **faible densité d'habitation** (23,3 habitants par km<sup>2</sup> contre 157,1 dans la CA), sur un territoire où **l'urbanisation se concentre au creux des collines**.

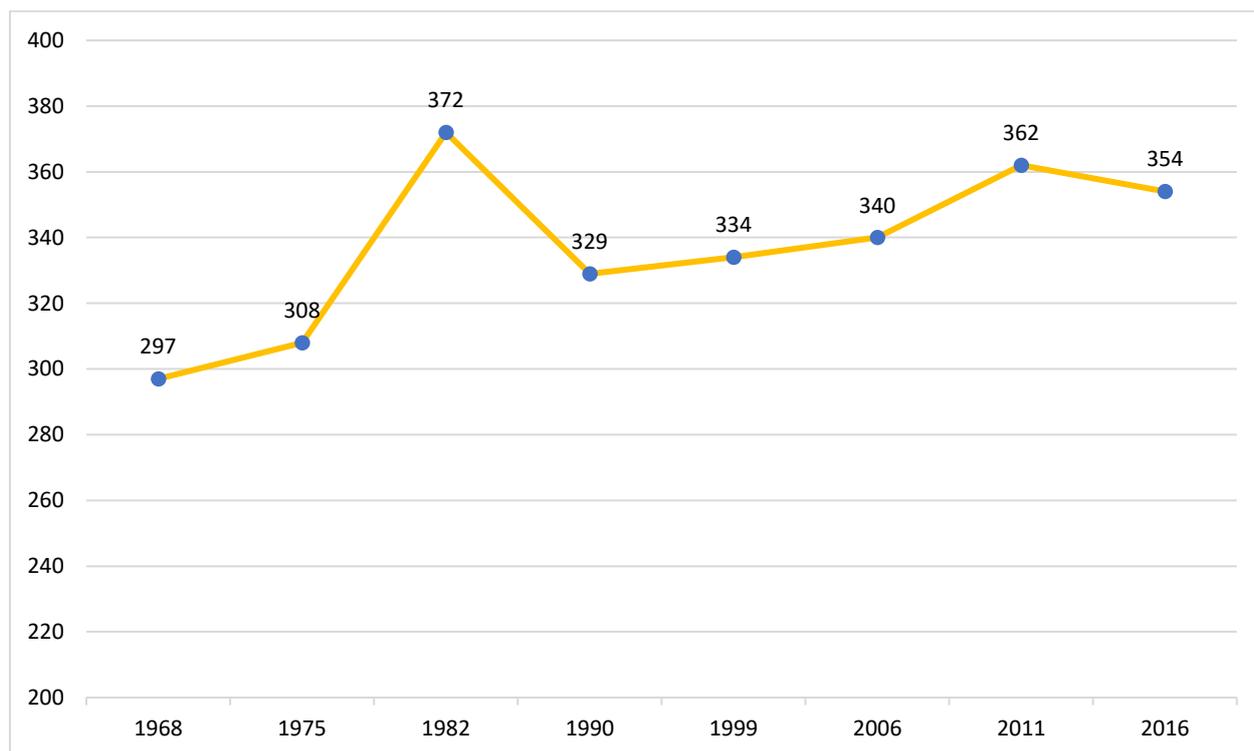


Figure 5 : évolution de la population de Chitry-le-Fort de 1968 à 2016 (en nombre d'habitants) (données Insee, réalisation CDHU)

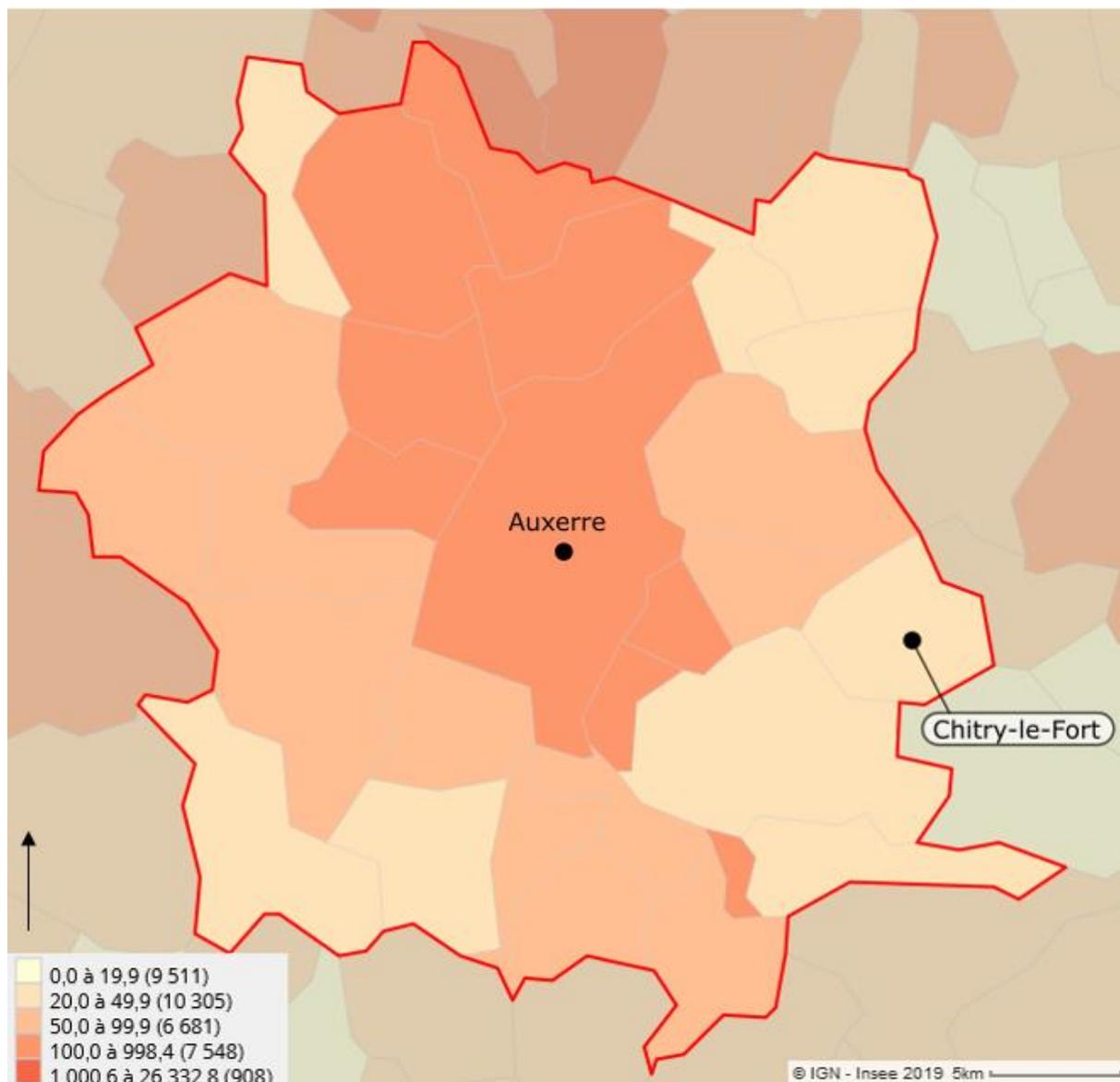
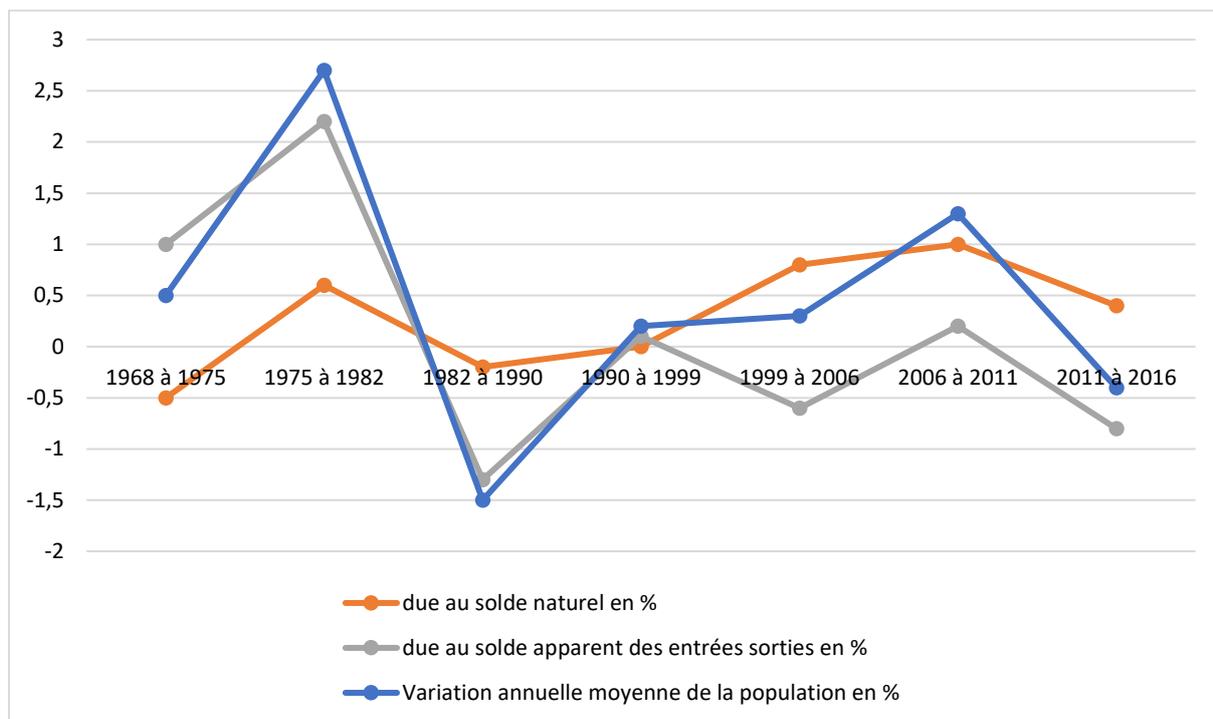


Figure 6 : densités des communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

La variation annuelle moyenne de la population chitrienne est due au solde apparent des entrées et sorties du territoire entre 1968 et 1999. A partir de cette dernière année néanmoins, le solde naturel croît et devient excédentaire, contrebalançant les sorties de population et conduisant à l'accroissement de la population. **A partir de 2011**, les soldes naturel et migratoire décroissent et **la population totale finit par diminuer**.



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006	2006-2011	2011-2016
Variation annuelle moyenne de la population (en %)	0,5	2,7	-1,5	0,2	0,3	1,3	-0,4
due au solde naturel (en %)	-0,5	0,6	-0,2	0	0,8	1	0,4
due au solde entrées/sorties (en %)	1	2,2	-1,3	0,1	-0,6	0,2	-0,8

Figure 7 : variation annuelle moyenne de la population de Chitry-le-Fort depuis 1968 (données Insee, réalisation CDHU)

L'évolution démographique de Chitry-le-Fort se démarque de celles de la CA et du département de l'Yonne, qui accueillent de moins en moins d'habitants depuis 1975 et en perdent même depuis 2011. L'évolution démographique de Chitry-le-Fort montre des variations plus marquées. Sur la période 2011-2016, la commune rejoint la CA et le département en voyant sa population baisser ; **sa variation de population est néanmoins faible** au regard de l'ensemble des communes de la CA (la commune perd peu d'habitants).

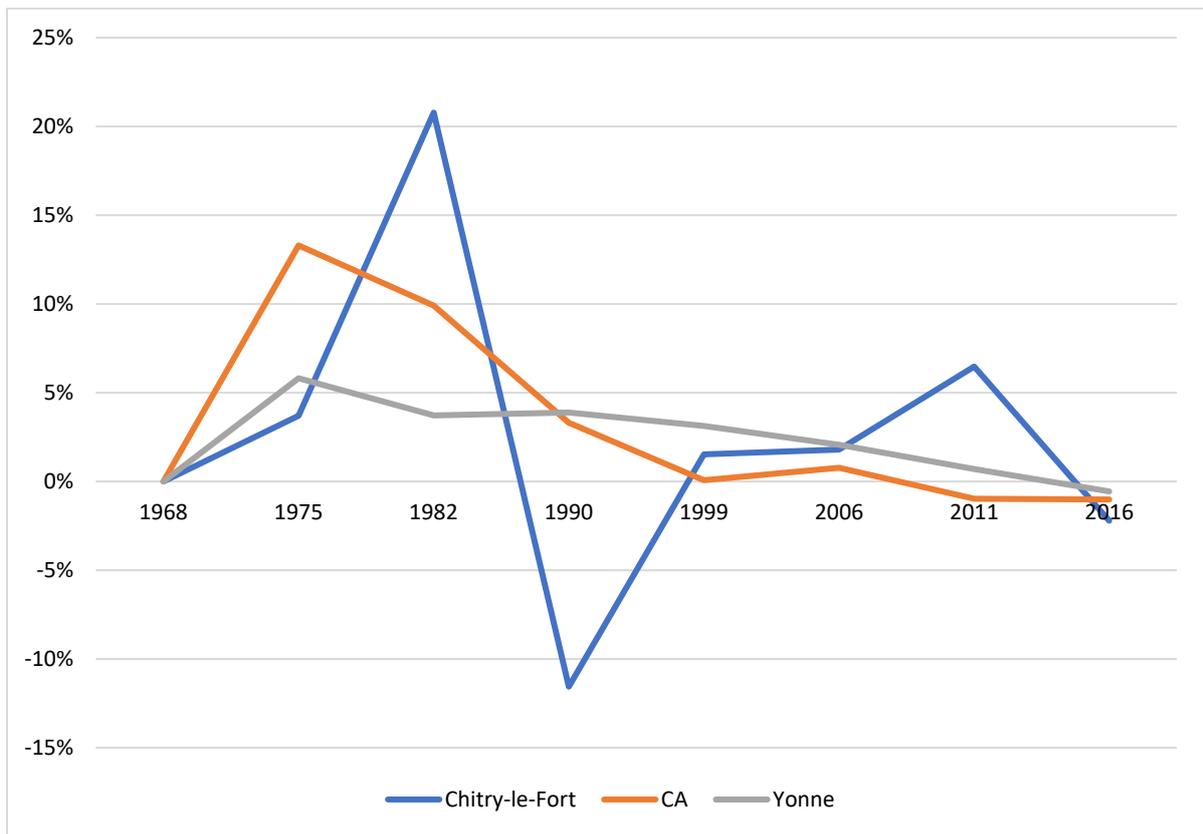


Figure 8 : évolutions démographiques comparées de Chitry-le-Fort, de la CA et du département de l'Yonne (données Insee, réalisation CDHU)

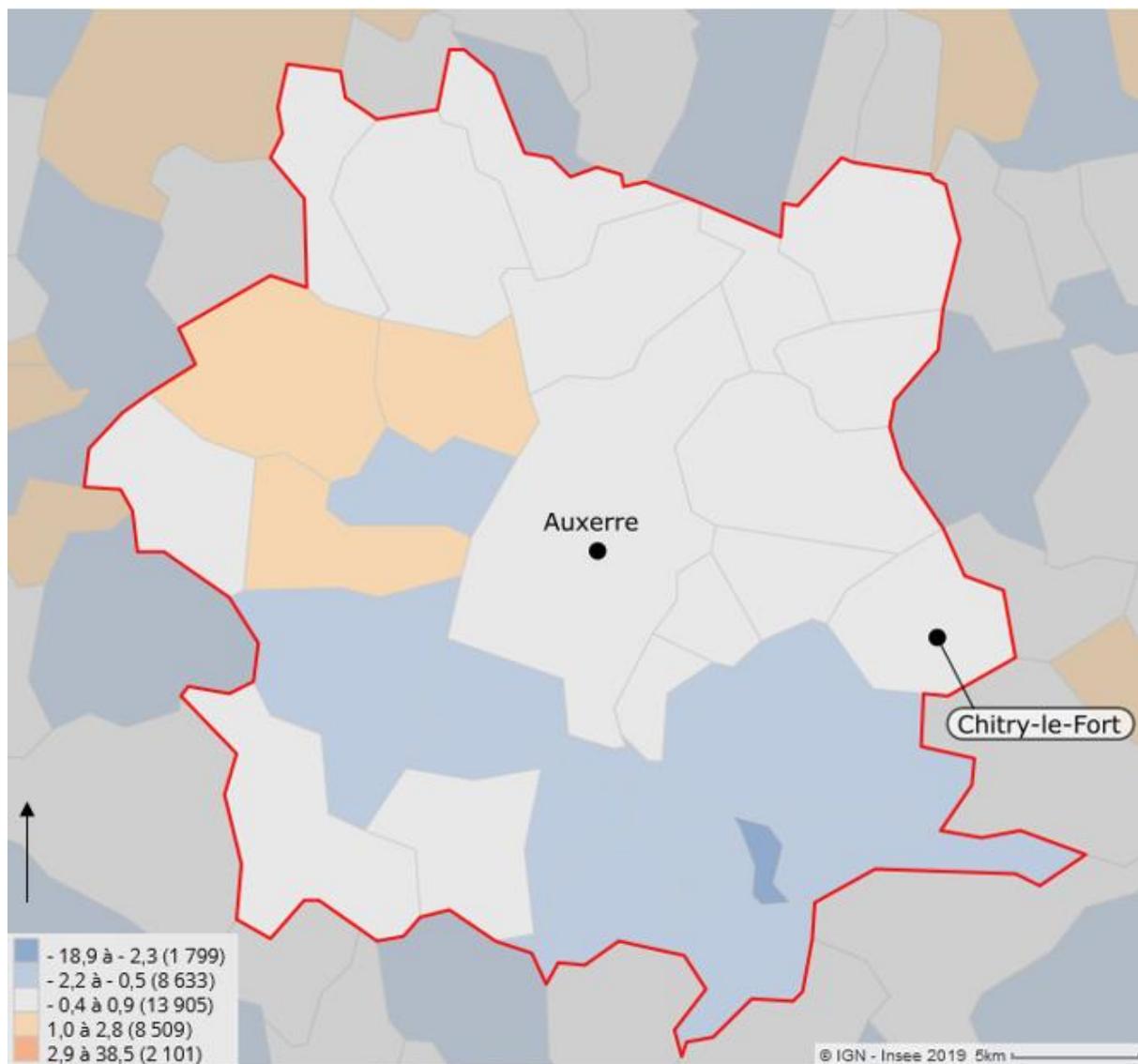


Figure 9 : variation annuelle moyenne des populations des communes de la CA sur la période 2011-2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

## 2. UNE REPARTITION DES AGES EQUILIBREE

L'**indice de vieillissement** est calculé selon la formule suivante :  $100 \times \text{nombre de personnes de 65 ans ou plus} / \text{nombre de personnes de moins de 20 ans}$ . (Définition Insee)

Après une légère baisse de la population des 0-44 ans et une légère augmentation des 45-75 ans et plus entre 2011 et 2016, Chitry-le-Fort héberge en 2016 une **population de tous âges et dont la répartition est assez équilibrée**. Seules exceptions : les 15-29 ans et 75 ans et plus, dont les populations sont moins représentées. Les 15-29 ans sont logiquement nettement plus représentés dans la CA et dans le département qu'à Chitry-le-Fort. En revanche, les 0-14 ans et les 30-44 ans sont plus nombreux à Chitry-le-Fort.

Ces données peuvent refléter un **départ des 15-29 ans de Chitry-le-Fort** (pour la scolarité, les études supérieures ou le début de carrière) mais l'**installation des populations de 30-44 ans, jeunes actifs et familles** (avec enfants de 0-14 ans). Enfin, la répartition des âges indique une **population qui reste à Chitry-le-Fort** sur le long terme donc bien implantée.

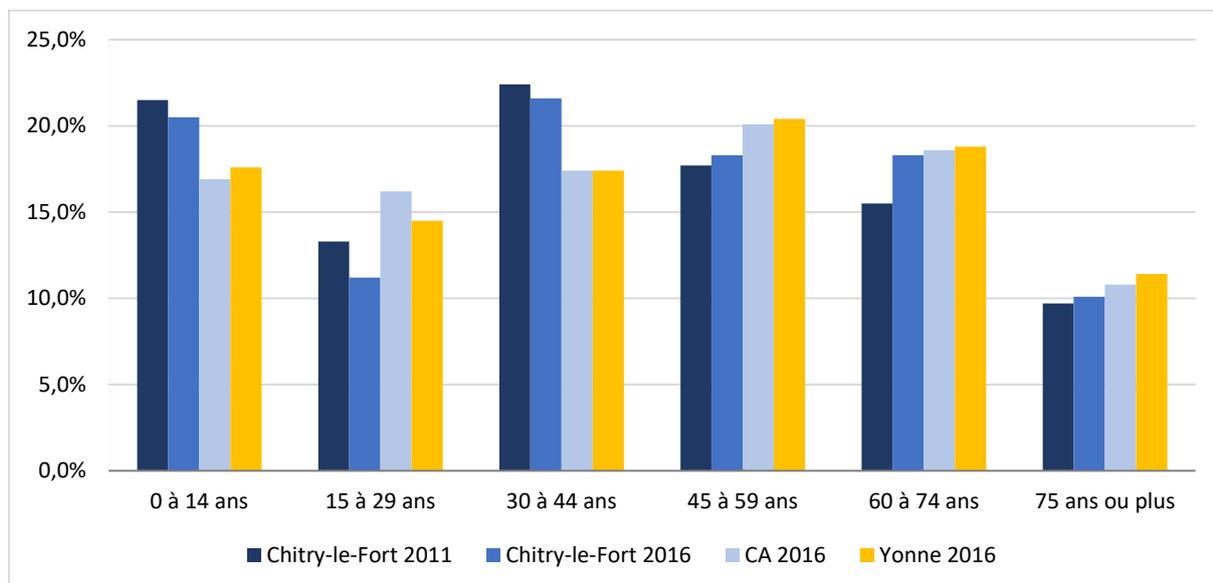


Figure 10 : comparaison des structures des populations par tranches d'âge (données Insee, réalisation CDHU)

De fait, **l'indice de vieillissement de Chitry-le-Fort (83)**, s'il a augmenté entre 2011 et 2016, **reste parmi les plus faibles des communes de la CA et inférieur à la moyenne de la CA**. L'écart entre les deux a d'ailleurs augmenté sur la même période 2011-2016.

	Chitry-le-Fort	CA	Ecart entre Chitry-le-Fort et la CA
2011	69,3	81,4	12,1
2016	<b>83</b>	96,5	13,5

Figure 11 : évolution des indices de vieillissement de Chitry-le-Fort et de la CA (données Insee, réalisation CDHU)

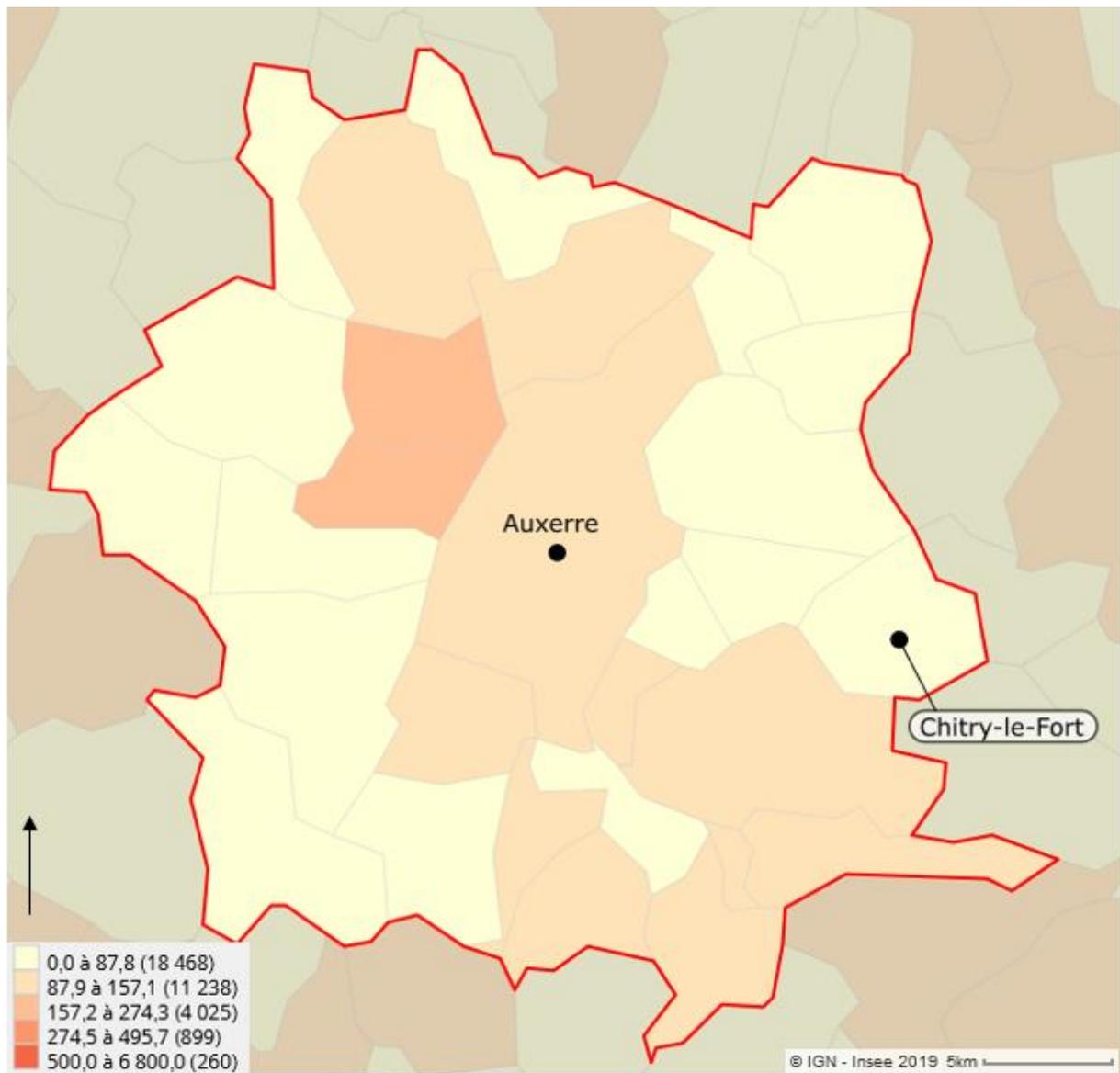
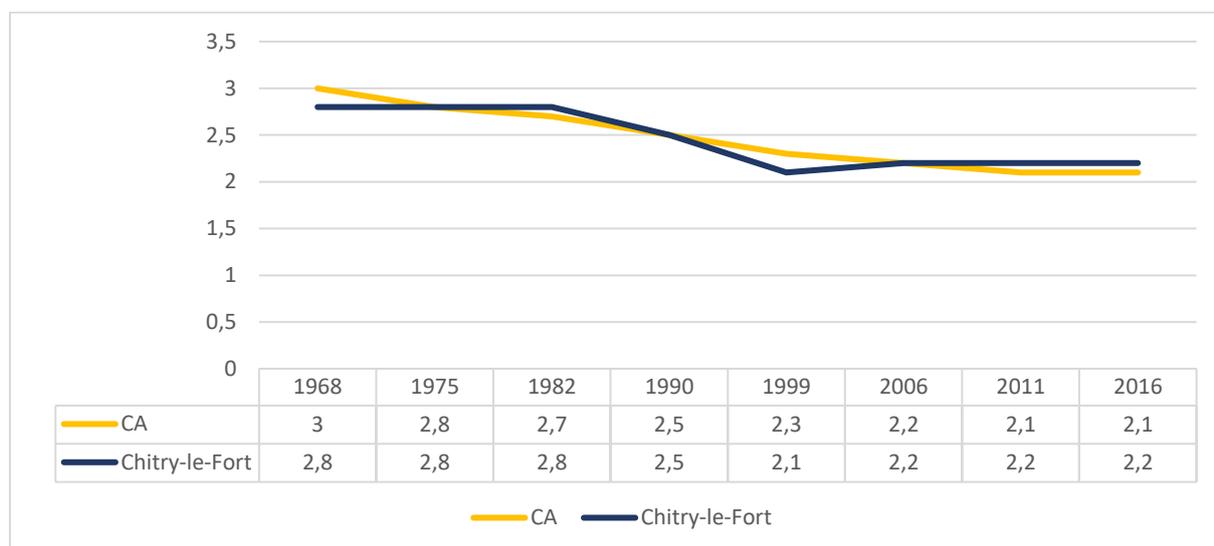


Figure 12 : indice de vieillissement des communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

### 3. UNE TAILLE DES MENAGES QUI SE STABILISE CONTRAIREMENT A LA TENDANCE NATIONALE

Si elle a décliné entre 1982 et 1999 (-0,7 personnes par ménage), la taille des ménages de Chitry-le-Fort a légèrement réaugmenté entre 1999 et 2006 avant de se **stabiliser à 2,2 personnes par ménage**. Elle se démarque en cela de l'évolution de la CA et plus largement de l'Yonne et de la France qui voient la taille de leurs ménages diminuer progressivement depuis 1968. La taille actuelle des ménages chitriens est néanmoins **égale à celles de l'Yonne et de France** et légèrement supérieure à celle de la CA.



	Chitry-le-Fort	CA	Yonne	France
1968	2,8	3,0	2,9	3,1
1975	2,8	2,8	2,8	2,9
1982	2,8	2,7	2,6	2,7
1990	2,5	2,5	2,5	2,6
1999	2,1	2,3	2,4	2,4
2006	<b>2,2</b>	2,2	2,3	2,3
2011	<b>2,2</b>	2,1	2,2	2,3
2016	<b>2,2</b>	2,1	<b>2,2</b>	<b>2,2</b>

Figure 13 : évolution comparée de la taille des ménages (données Insee, réalisation CDHU)

Chitry-le-Fort compte une **majorité de ménages avec famille** : quasiment deux fois plus que d'une seule personne. Parmi les ménages avec famille, on dénombre **presque autant de couples avec enfants que de couples sans enfant**. Les premiers ont entre un et trois enfants mais 77,8 % en ont un ou deux.

Entre 2011 et 2016, tous les indicateurs ont baissé sauf le nombre de ménages composés d'une femme seule qui a augmenté. A l'inverse, ont particulièrement décliné le nombre de ménages composés d'un homme seul et surtout celui de couples avec enfants. Cette évolution se lit également à travers le nombre de familles avec enfants de moins de 25 ans : le nombre d'enfants diminue, reflétant les **départs du cocon familial**.

En comparaison avec la CA, les ménages chitriens ont une **composition plus familiale que dans la moyenne de la CA** et comptent notamment davantage de couples avec enfants.

	Chitry-le-Fort 2016	Evolution 2011-2016	CA 2016
<b>Nombre de ménages d'une seule personne</b>	55 (34,4 %)	-1,8 %	39,4 %
- hommes seuls	25 (15,6 %)	-10,7 %	16,3 %
- femmes seules	30 (18,8 %)	7,1 %	23,1 %
<b>Autres ménages sans famille</b>	5 (3,1 %)	N/A	1,8 %
<b>Ménages avec famille(s) dont la famille principale est</b>	99 (62,5 %)	-5,7 %	58,9 %
- un couple sans enfant	<b>50</b> (31,3 %)	-3,8 %	27,9 %
- un couple avec enfant(s)	<b>45</b> (28,1 %)	-13,5 %	21,6 %
- une famille monoparentale	5 (3,1 %)	N/A	9,4 %
<b>Ensemble</b>	159	-1,2 %	100 %

Figure 14 : ménages chitriens selon leur composition (source Insee)

	Aucun enfant	1 enfant	2 enfants	3 enfants	4 enfants ou plus
2011	52	24	20	4	4
2016	55	20	15	10	0

Figure 15 : nombre de familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans (source Insee)

## **SYNTHESE ET ENJEUX**

### Synthèse

Malgré une légère diminution entre 2011 et 2016, la population chitrienne est globalement croissante depuis 1968. Composée d'habitants de tous âges, qui demeurent à Chitry-le-Fort sur le long terme, elle est majoritairement constituée de couples dont la moitié avec enfants, la taille moyenne de ses ménages étant stabilisée depuis 2006 aux alentours de la moyenne nationale.

### Enjeux

Le maintien d'une population dynamique sur le territoire nécessite de proposer une offre de logements, tant en nombre qu'en taille et en accessibilité, mais aussi de services, d'équipements, d'emplois et de transports adaptés aux besoins des Chitriens.

### III. HABITAT

Une **résidence principale** est un logement occupé de façon habituelle et à titre principal par une ou plusieurs personnes qui constituent un ménage.

Une **résidence secondaire** est un logement utilisé pour les week-ends, les loisirs ou les vacances. Les logements meublés loués (ou à louer) pour des séjours touristiques sont également classés en résidences secondaires.

Un **logement occasionnel** est un logement ou une pièce indépendante utilisée occasionnellement pour des raisons professionnelles (par exemple, un pied-à-terre professionnel d'une personne qui ne rentre qu'en fin de semaine auprès de sa famille).

La distinction entre logements occasionnels et résidences secondaires est parfois difficile à établir, c'est pourquoi, les deux catégories sont souvent regroupées.

Un **logement vacant** est un logement inoccupé se trouvant dans l'un des cas suivants :

- proposé à la vente, à la location ;
- déjà attribué à un acheteur ou un locataire et en attente d'occupation ;
- en attente de règlement de succession ;
- conservé par un employeur pour un usage futur au profit d'un de ses employés ;
- gardé vacant et sans affectation précise par le propriétaire (exemple un logement très vétuste...).

(Définitions Insee)

## 1. UN TAUX DE VACANCE A SURVEILLER

Chitry-le-Fort compte une **majorité de résidences principales** mais une **proportion de résidences secondaires** nettement supérieure à celle de la CA. Cette proportion est néanmoins **équivalente à celle de l'Yonne** bien que légèrement supérieure à celle de la France (9,6 %). La CA présente à cet égard une proportion de résidences secondaires particulièrement basse.

Chitry-le-Fort présente également un **nombre plus élevé de logements vacants que dans la CA** et légèrement plus élevé que celui du département. L'écart par rapport à la moyenne nationale (8,1 %) est donc creusé.

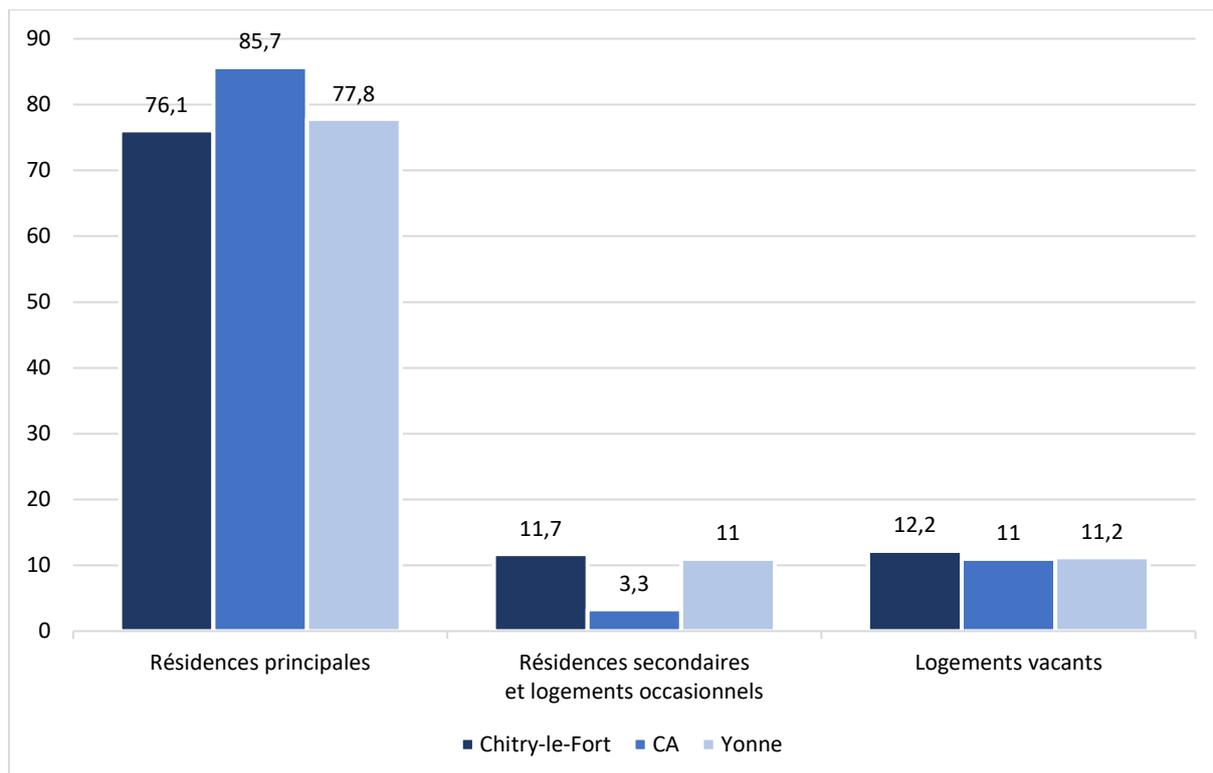


Figure 16 : logements par catégories en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU)

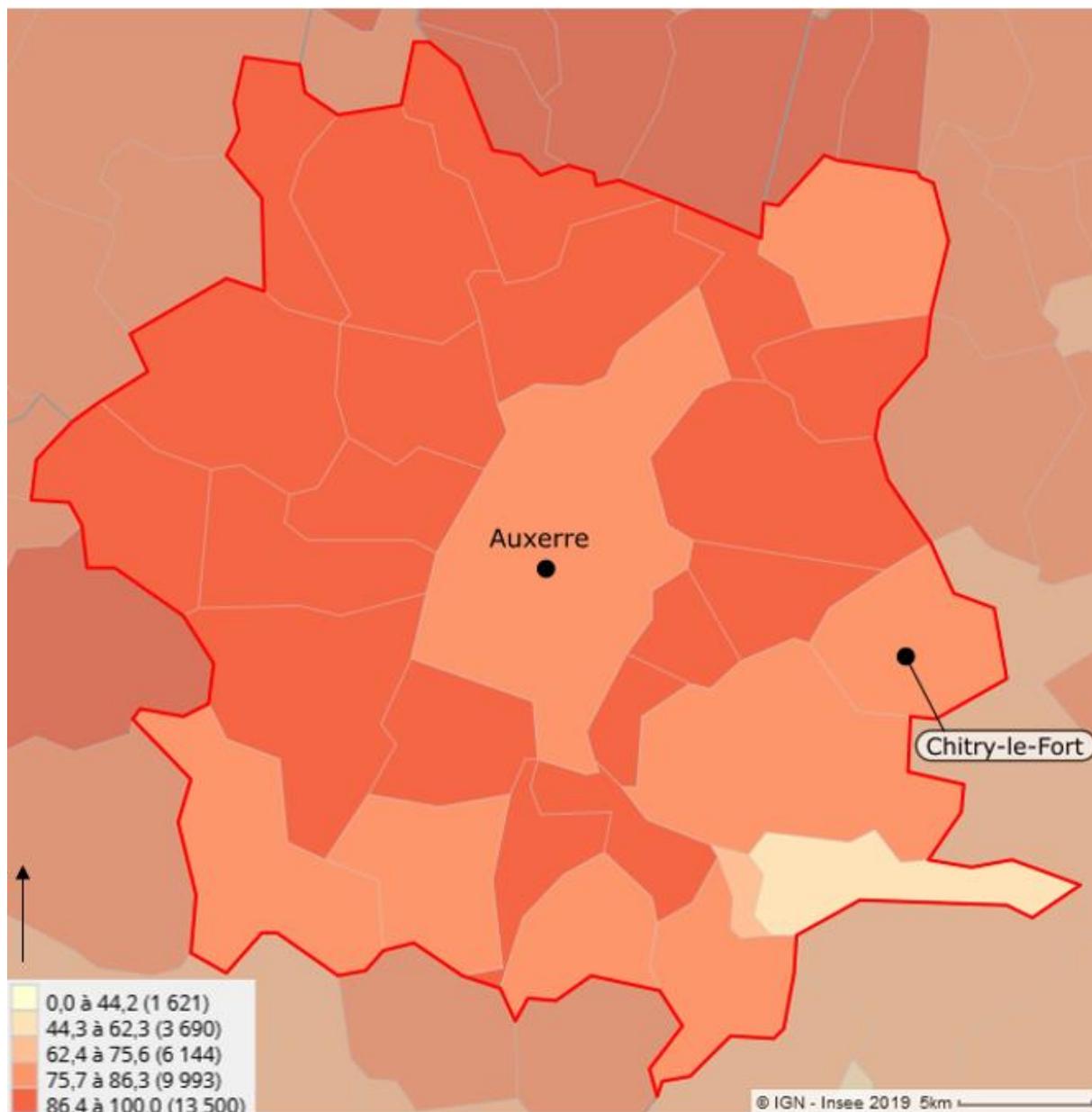


Figure 17 : part des résidences principales dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

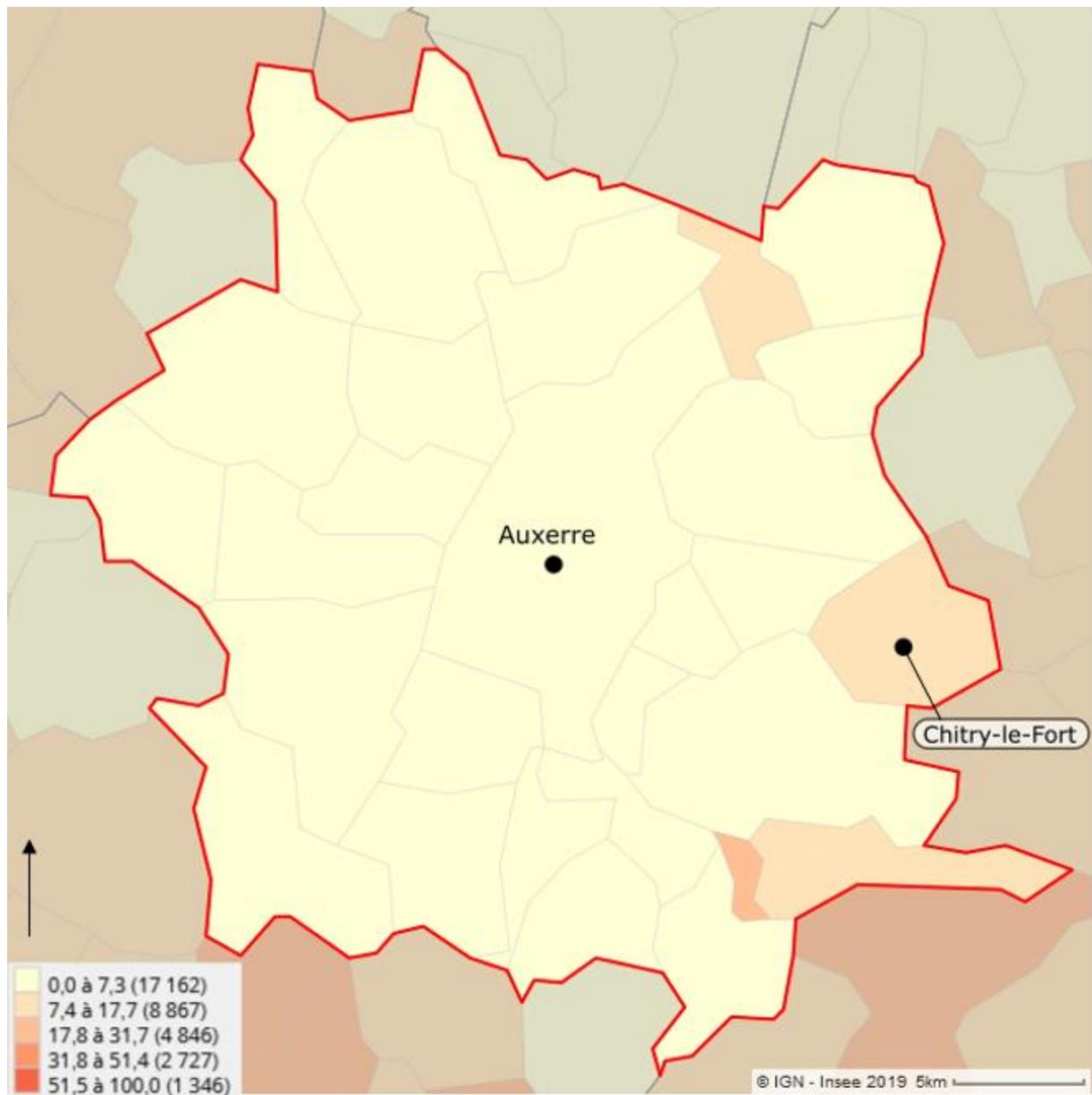


Figure 18 : part des résidences secondaires et logements occasionnels dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

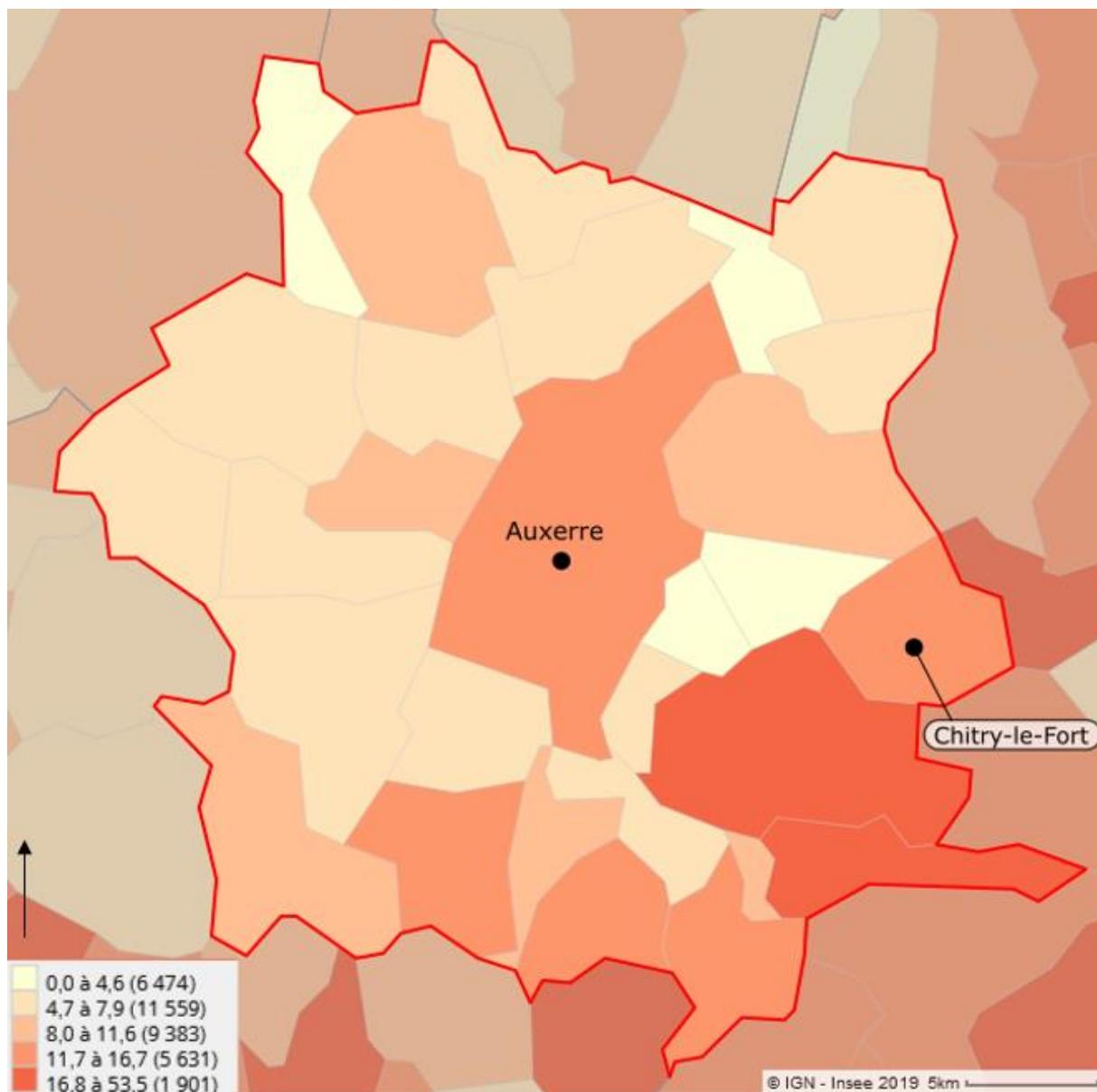


Figure 19 : part des logements vacants dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU)

Chitry-le-Fort a connu une **hausse continue du nombre de ses logements entre 1968 et 2016** hormis deux ralentissements à la marge entre 1999 et 2006 et entre 2011 et 2016. Parallèlement, **le nombre de résidences principales n'a cessé d'augmenter**, mis à part deux baisses à la marge sur les mêmes périodes et une stagnation entre 1982 et 1990.

Après une relative stagnation de 1968 à 1990, le nombre de résidences secondaires et logements occasionnels a chuté en 1999 avant de subir des fluctuations dont les écarts se restreignent jusqu'en 2016. Conséquemment, et hormis une baisse plus significative en 1982, le nombre de logements vacants n'a cessé de compenser ces fluctuations par d'autres fluctuations inverses dont les écarts ne cessent de croître.

**Depuis 1999, l'évolution générale tend vers un ralentissement du rythme de construction de logements**, donc de l'installation de nouveaux ménages, tandis que **la vacance a augmenté parallèlement**.

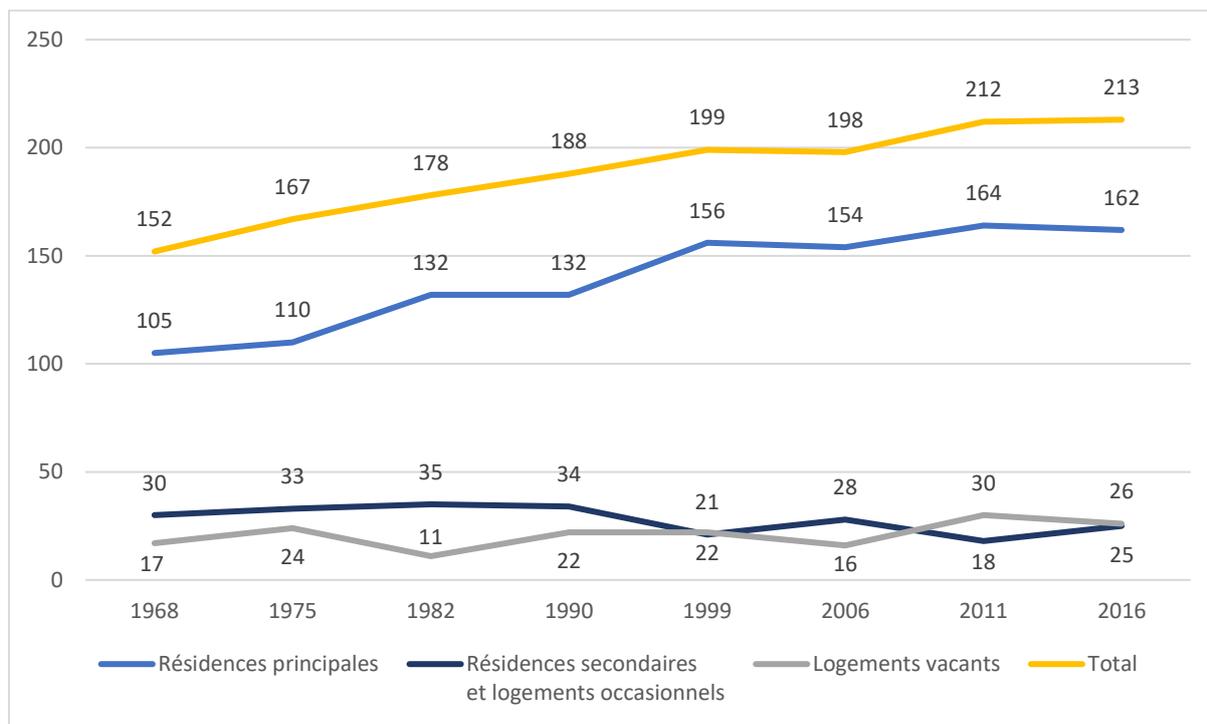


Figure 20 : évolution du nombre de logements par type d'occupation à Chitry-le-Fort (données Insee, réalisation CDHU)

## 2. DES MENAGES INSTALLES SUR LE TEMPS LONG

72 % des résidences principales de Chitry-le-Fort sont occupées par leur propriétaire et 73 % des habitants sont propriétaires de leur résidence principale. **La propriété est donc le mode privilégié d'occupation des résidences principales chitriennes**, davantage que dans le département (+4,2 %) ou dans la CA (+14,1 %). Ces chiffres traduisent un désir d'installation de longue durée.

La commune héberge néanmoins **22,3 % de locataires**, ce qui permet un certain renouvellement de la population. Parmi ceux-ci, on peut noter l'existence de **locations dans des HLM** (4 appartements gérés par l'Office auxerroise de l'habitat), bien que dans des proportions bien moindres que le département ou la CA. A l'inverse, une proportion plus importante d'habitants sont logés gratuitement à Chitry que dans la CA ou le département ; cette donnée est néanmoins à relativiser au regard du nombre de personnes concernées.

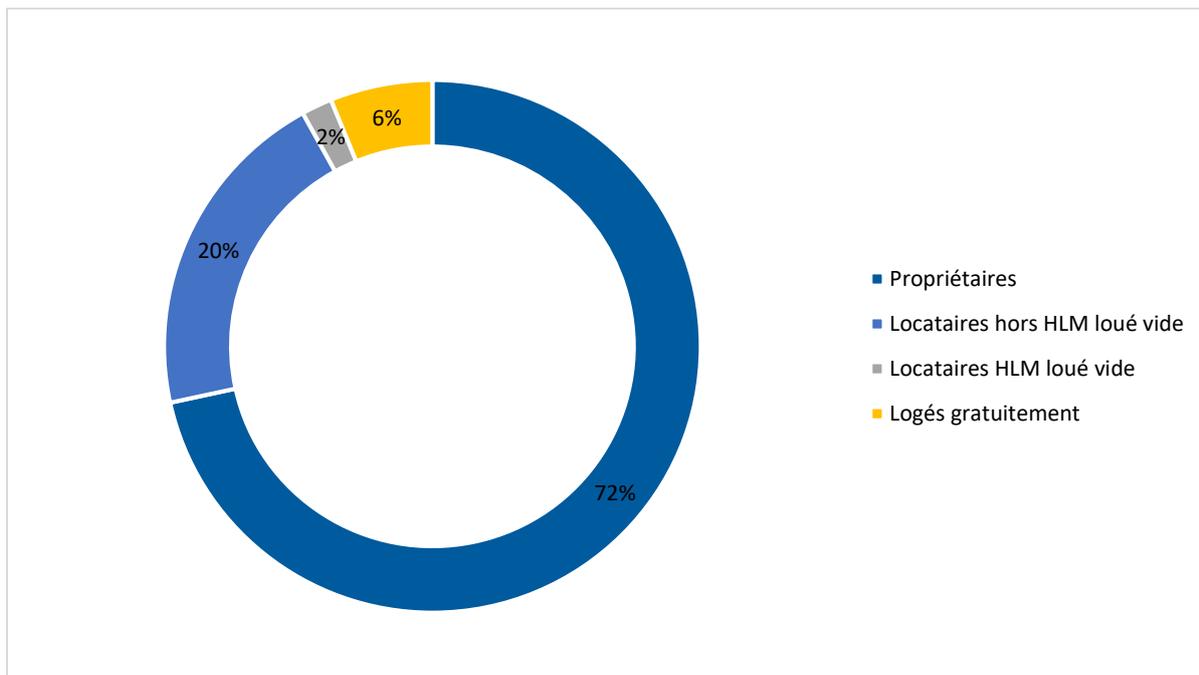


Figure 21 : part des résidences principales par statut d'occupation à Chitry-le-Fort en 2016 (données Insee, réalisation CDHU)

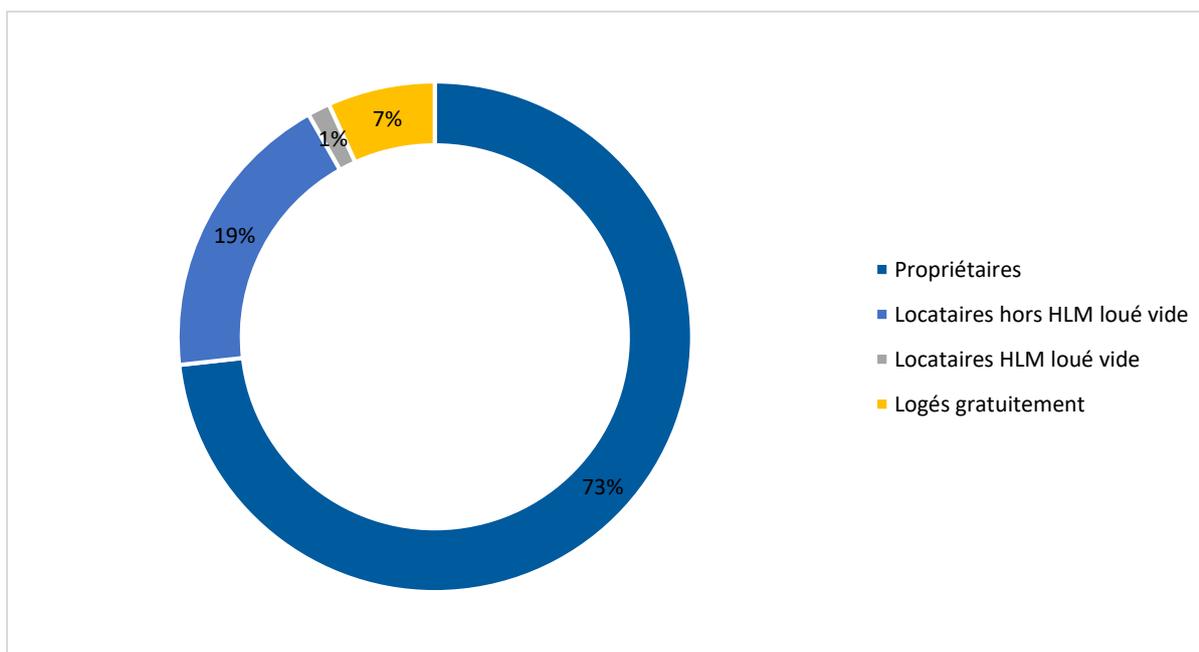


Figure 22 : part d'habitants des résidences principales par statut d'occupation à Chitry-le-Fort en 2016 (données Insee, réalisation CDHU)

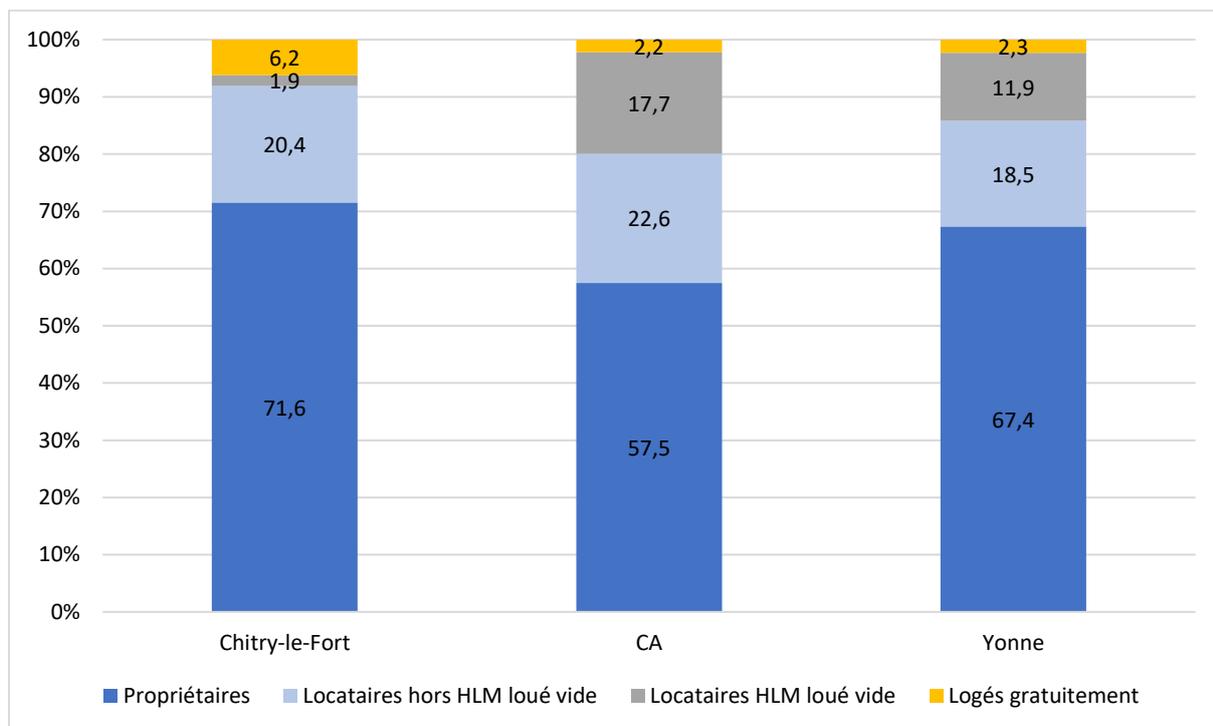


Figure 23 : comparaison des parts des résidences principales par statut d'occupation en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU)

Si 28,8 % des Chitriens ont emménagé depuis 30 ans ou plus et 28,9 % depuis 10 à 29 ans, la commune compte un panel assez équilibré de ménages ayant emménagé depuis 2, 4 ou 9 ans maximum. Ces données reflètent bien l'évolution du nombre de résidences principales précédemment étudiée. **De nouveaux ménages arrivent en continu et s'installent sur la durée.**

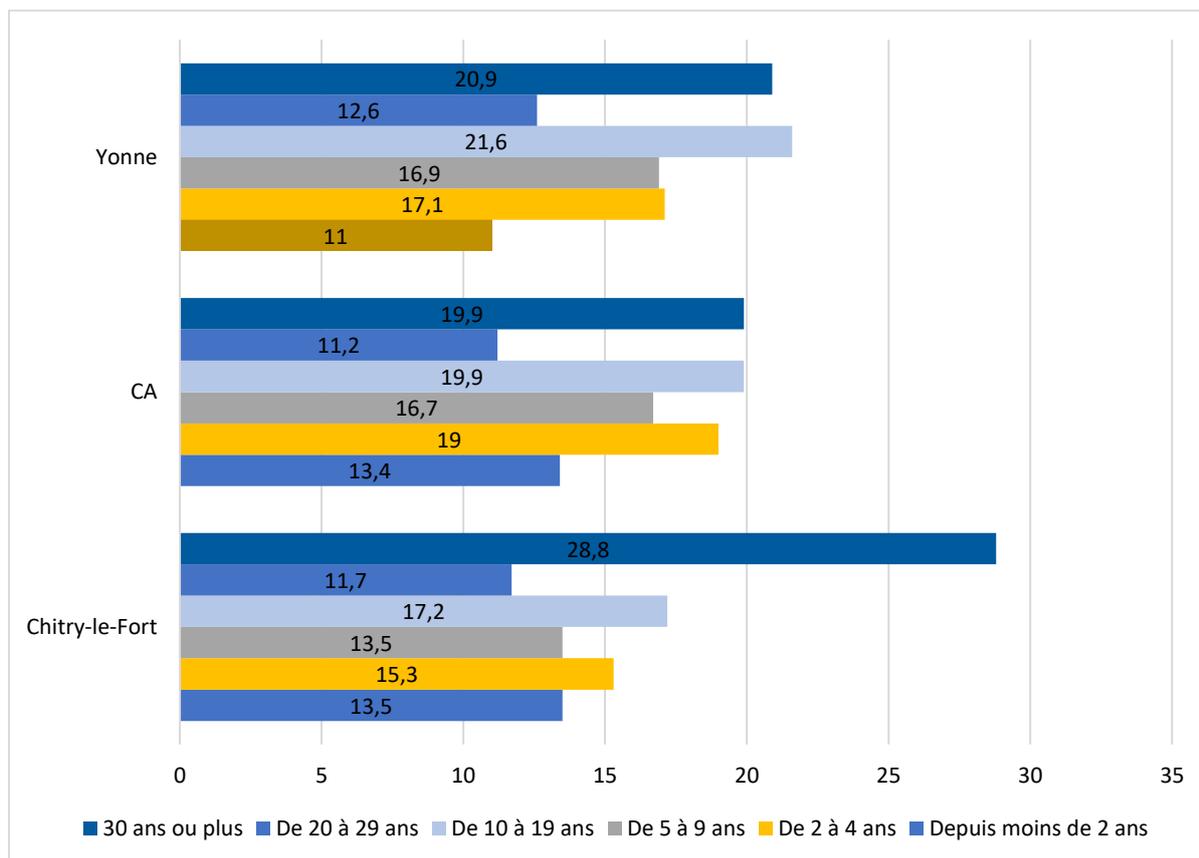
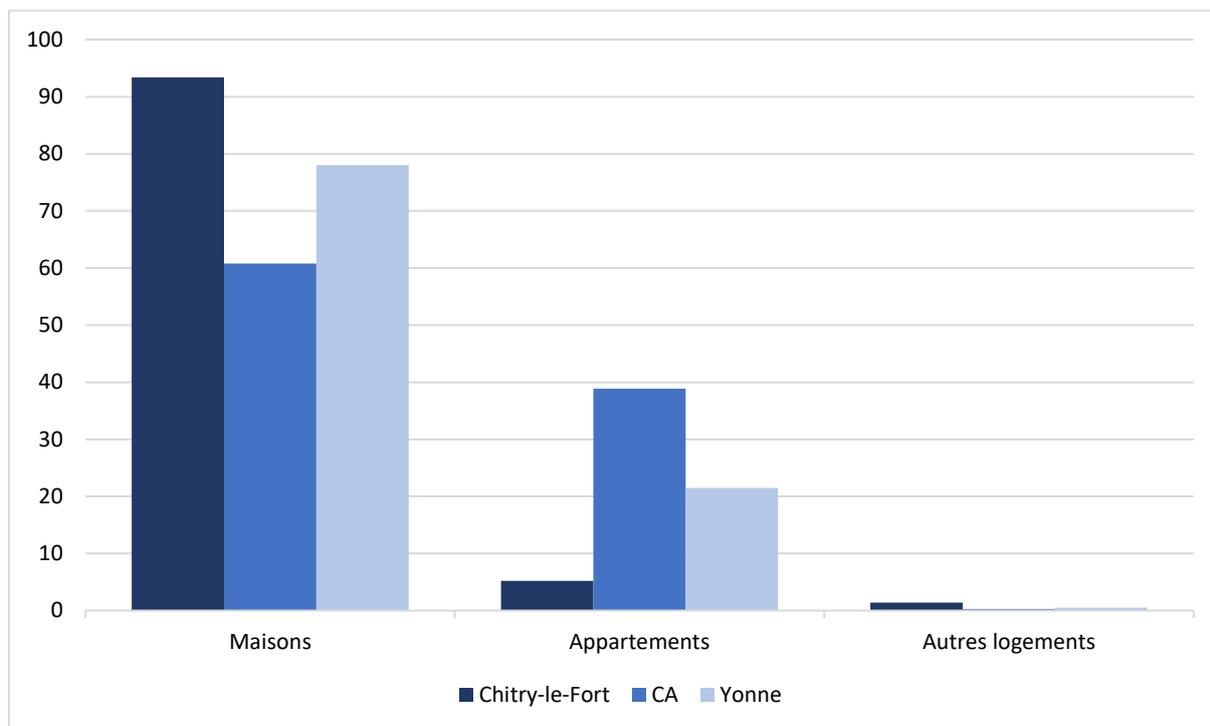


Figure 24 : part des ménages selon l'ancienneté d'emménagement en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU)

### 3. UNE PREDOMINANCE DE MAISONS DE GRANDE SUPERFICIE

Les logements de Chitry-le-Fort sont dans l'immense majorité des cas constitués de **maisons**, dans une proportion nettement supérieure à celle du département (+15,4 %) ou de la CA (+32,6 %).



Types de logements	Nombre à Chitry-le-Fort en 2016
Maisons	<b>199</b>
Appartements	11
Autres logements	3
Total	213

Figure 25 : logements selon leur type en 2016 (données Insee, réalisation CDHU)

Chitry compte un nombre particulièrement élevé de logements de grande taille, au minimum de 3 pièces, et en particulier de **4 ou 5 pièces**, qui **représentent plus de 75 % de l'ensemble des logements**. Cette taille de logements se retrouve principalement dans les maisons, les appartements étant de 3 pièces en moyenne. Cette proportion de grandes superficies surpasse d'ailleurs la moyenne au sein de la CA ou du département, qui comptent davantage de logements de 1 à 3 pièces.

Types de résidences principales	Nombre moyen de pièces des résidences principales à Chitry-le-Fort en 2016
Ensemble des résidences principales	<b>4,5</b>
Maisons	4,6
Appartements	3,1

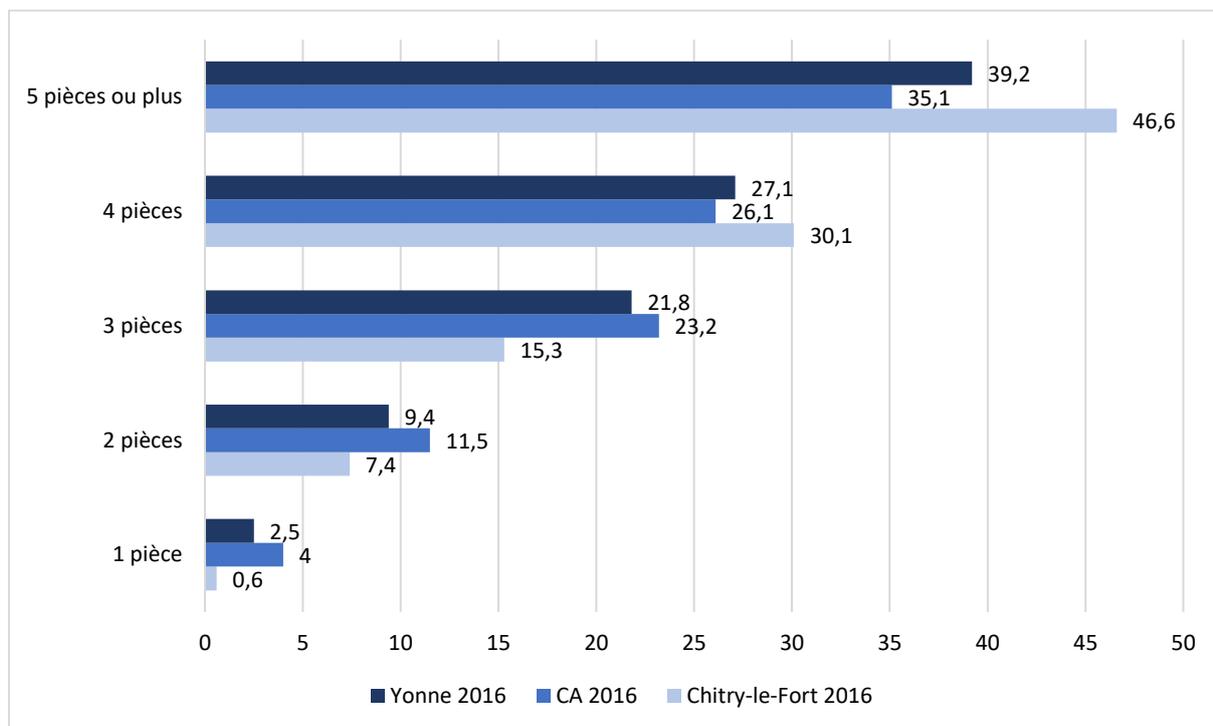


Figure 26 : comparaison des nombres moyens des pièces des résidences principales (données Insee, réalisation CDHU)

#### 4. UNE FORTE PROPORTION DE BATI FRAGILE

Les logements chitriens ont pour 63,4 % d'entre eux été construits avant 1919 et pour 26,7 % entre 1919 et 1990. **Le bâti est donc ancien voire très ancien donc potentiellement fragile**, tant du point de vue énergétique (donc consommation énergétique élevée) que de structure (potentielles rénovations à effectuer) ; **in fine, le coût pour les ménages peut être conséquent**. L'**accessibilité** du bâti est également en jeu. La différence avec la CA et l'Yonne est marquée, ces derniers présentant moins de bâti construit avant 1919 et davantage construit entre 1991 et 2013. **Les ménages pourraient donc se tourner vers des logements plus récents dans d'autres communes de la CA**. Ce point doit très probablement expliquer le taux de vacance supérieur de la commune.

Le bâti ancien présente néanmoins un certain cachet et **sa valorisation pourrait permettre d'attirer de nouveaux ménages**.

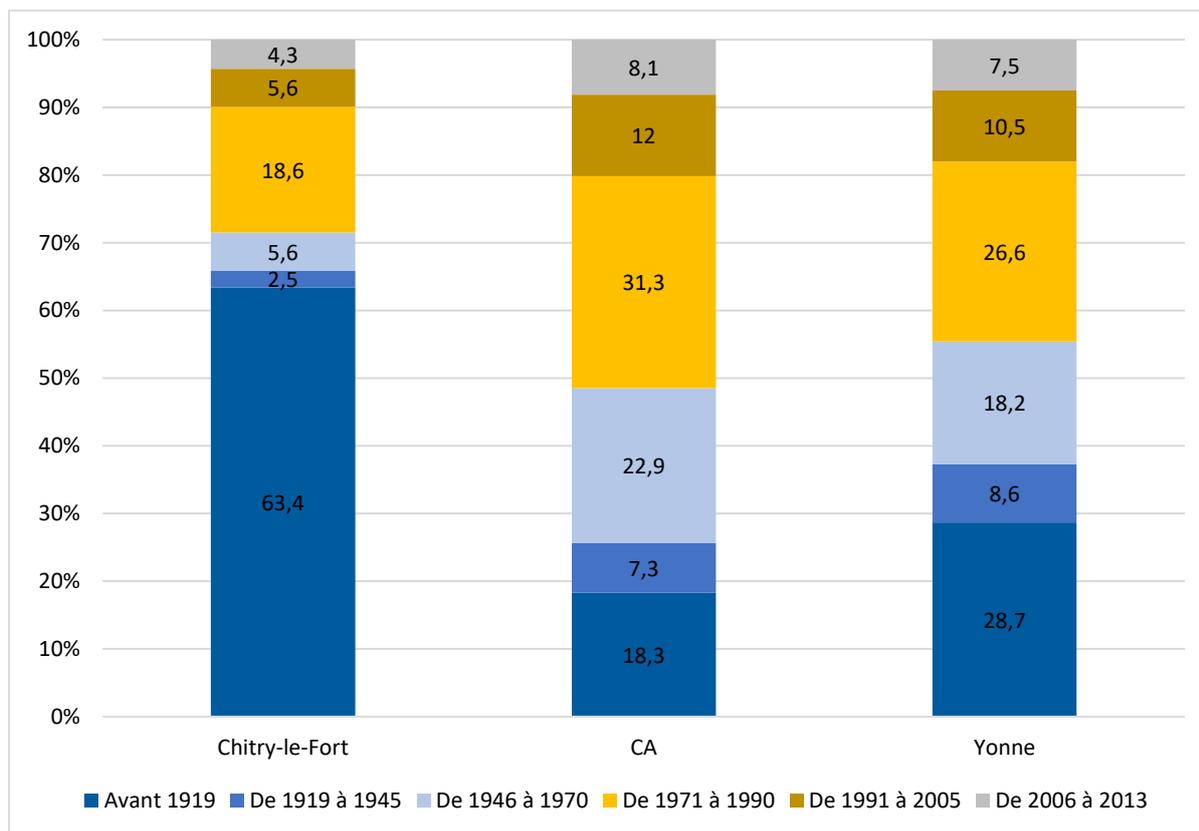


Figure 27 : comparaison des parts des résidences principales construites avant 2014 (en %) (données Insee, réalisation CDHU)

De fait, **nombre de bâtiments sur l'ensemble de la commune apparaissent dégradés voire délabrés**. La carte ci-dessous a été établie après déplacement sur site afin d'établir un état des lieux du bâti sur la commune. Le recensement s'est basé sur l'aspect des constructions et leur état de salubrité :

- bâti dégradé : même habité, présente une armature endommagée (fissures, fenêtres condamnées, revêtement enlevé etc.), rendant l'habitat délicat et la vente du bien compliquée en l'état ;
- bâti délabré : non entretenu, aspect extérieur voire intérieur altéré (pierres manquantes, toiture effondrée, absence de fenêtres etc.), le cas échéant non viabilisé, impropre à l'habitation. Le plus souvent vacant.



Figure 28 : état du bâti à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU)





Figure 29 : exemples de bâti dégradé – photographies 1 à 3 sur carte (photographies CDHU)



Figure 30 : exemples de bâti délabré – photographies 4 et 5 sur carte (photographies CDHU)

Il est enfin intéressant de constater que si le **niveau de vie** moyen des Chitriens semble plutôt bon, celui dans certaines parties de la commune est moindre ; les ménages y

habitant, plus précaires, pourraient être davantage **exposés aux risques engendrés par leur bâti**.

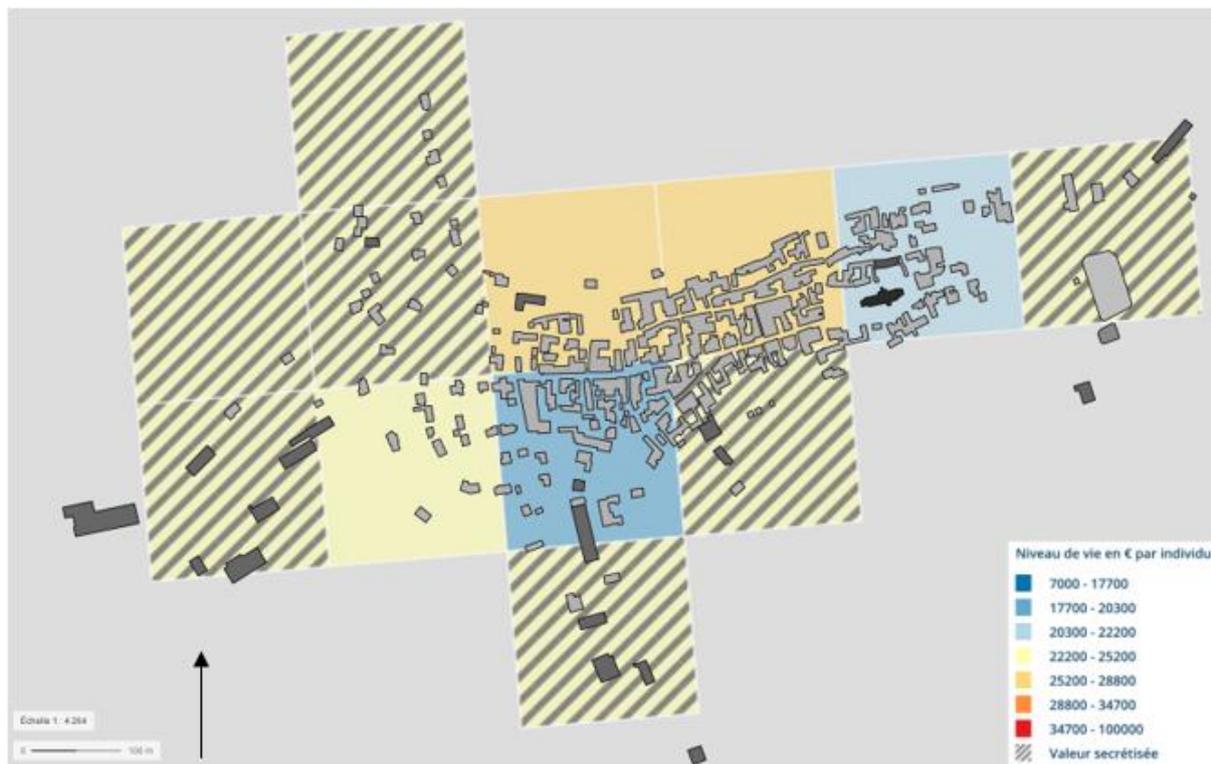


Figure 31 : niveaux de vie à Chity-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse

Si elle compte une majorité de résidences principales, la commune voit ralentir depuis 1999 l'augmentation du nombre total de ses logements et la part de résidences principales, tandis que la vacance augmente progressivement. De fait, cette dernière est plus élevée que la moyenne nationale. Les logements sont en majorité des maisons de 4 à 5 pièces dont les occupants sont propriétaires. Les Chitriens habitent la commune sur le long terme. Le bâti ancien engendre néanmoins des risques sanitaires et financiers et des questions en matière d'accessibilité pour les ménages concernés.

### Enjeux

Le maintien de l'attractivité de la commune est essentiel pour faire perdurer l'installation de nouveaux ménages et enrayer le léger déclin de sa population (cf chapitre démographie) mais également freiner le taux de vacance des logements. Deux points sont à cet égard à surveiller :

- la diversification des logements existants, en particulier au regard de leur taille et de leur accessibilité : inadaptés aux ménages chitriens, ceux-ci pourraient se tourner vers d'autres communes ;
- l'état du bâti, habité ou non : garantir un bâti qualitatif sur le plan architectural afin de conserver l'une des caractéristiques de la commune, la rénovation et/ou valorisation des bâtiments pourrait profiter à ses occupants, éviter des départs vers d'autres communes de la CA disposant de logements plus récents et constituer un atout pour les ventes/locations donc favoriser l'installation de nouveaux ménages sans consommation foncière supplémentaire, donc contribuer à réduire le taux de vacance.

Le maintien d'une part de locations favoriserait de plus la rotation des ménages.

# IV. ECONOMIE

## 1. UNE ECONOMIE DIVERSIFIEE MAIS PAUVRE EN COMMERCES DE PROXIMITE

Les **activités présentielle**s sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les **activités productives** sont déterminées par différence. Il s'agit des activités qui produisent des biens majoritairement consommés hors de la zone et des activités de services tournées principalement vers les entreprises de cette sphère.

L'**entreprise** est la plus petite combinaison d'unités légales qui constitue une unité organisationnelle de production de biens et de services jouissant d'une certaine autonomie de décision, notamment pour l'affectation de ses ressources courantes.

L'**établissement** est une unité de production géographiquement individualisée, mais juridiquement dépendante de l'entreprise. Un établissement produit des biens ou des services : ce peut être une usine, une boulangerie, un magasin de vêtements, un des hôtels d'une chaîne hôtelière, la « boutique » d'un réparateur de matériel informatique etc.

(Définitions Insee)

Les établissements installés à Chitry-le-Fort exercent majoritairement dans les secteurs des **services** et de l'**agriculture** puis dans ceux du **commerce, transport, hébergement, restauration** et de l'**industrie**.

La culture de la **vigne** est particulièrement prégnante, tant en matière agricole (21 exploitants) que commerciale (commerces de boissons), industrielle (vinification, installation et réparation de machines et équipements mécaniques et électriques) ou associative (syndicat). Chitry-le-Fort présente d'ailleurs une activité saisonnière de **tourisme viticole** : le village est situé sur l'un des itinéraires de la route des vins de Bourgogne et plusieurs exploitants viticoles proposent visite de cave, dégustation et vente directe de vins.



Figure 32 : Chitry-le-Fort est situé sur la route touristique du vignoble (photographie CDHU)

Parmi les services, la commune compte de nombreuses enseignes immobilières, de conseils et de services financiers, essentiellement dédiées aux entreprises. Dans le secteur commercial, **la charcuterie**, qui fait également dépôt de pain tous les deux jours, est le **seul commerce alimentaire de proximité aux usagers**. En matière d'hébergement, la commune compte **deux gîtes** et une maison proposée *via* Airbnb.

Son économie repose donc sur des **activités productives comme présentes** mais ces dernières, légèrement supérieures en nombre, sont **essentiellement destinées aux entreprises**, non aux ménages.

	Nombre d'établissements à Chitry-le-Fort en août 2019	Sphère économique → productive ● présente
Agriculture	<b>24</b>	→
Industrie	<b>8</b>	→ ● (seule charcuterie)
Construction	3	●
Commerce, transport, hébergement, restauration	<b>11</b>	→ (transport routier et commerce de gros interentreprises) ●
Services aux particuliers et aux entreprises	<b>27</b>	●
Public	2	●
Associations	4	●
Total	79	

Figure 33 : établissements chitriens en août 2019 (données base Sirene et commune, réalisation CDHU)



Figure 34 : commerces et hébergements à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU)

## 2. UNE AGRICULTURE ESSENTIELLEMENT VITICOLE ET LABELLISÉE

Chitry-le-Fort compte 9.36 km<sup>2</sup> de terres agricoles au registre parcellaire graphique (RPG) 2017, soit **61,6 % de sa superficie totale**. La plupart des agriculteurs ont leur siège sur la commune.

Les cultures sont essentiellement composées de **vignes**, sur les bas flancs des collines, mais également de deux vergers et de céréales (blé, orge), de colza et de légumineuses (pois, luzerne) sur les hauteurs et plateaux.

La commune compte des terres classées **appellations d'origine contrôlée (AOC - 4,41 km<sup>2</sup> d'AOC viticoles)**, **protégée (AOP)** et **indications géographiques protégées (IGP)** par l'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO).

L'agriculture est **majoritairement raisonnée** (méthode de production agricole prenant en compte la protection de l'environnement, la santé et le bien-être animal) mais compte au moins deux exploitations en agriculture conventionnelle, une en agriculture biologique et une en cours de certification pour le label HVE (haute valeur environnementale).

Produit	Signe de qualité et d'origine
Bourgogne aligoté	AOC-AOP
Bourgogne aligoté nouveau ou primeur	AOC-AOP
Bourgogne blanc	AOC-AOP
Bourgogne Chitry blanc	AOC-AOP
Bourgogne Chitry clair et rosé	AOC-AOP
Bourgogne Chitry rouge	AOC-AOP

Bourgogne claret ou rosé	AOC-AOP
Bourgogne gamay rouge	AOC-AOP
Bourgogne mousseux	AOC-AOP
Bourgogne nouveau ou primeur	AOC-AOP
Bourgogne Passe-tout-grains rosé	AOC-AOP
Bourgogne Passe-tout-grains rouge	AOC-AOP
Bourgogne rouge	AOC-AOP
Brillat-Savarin	IGP
Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire blanc	AOC-AOP
Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire blanc nouveau ou primeur	AOC-AOP
Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire claret ou rosé	AOC-AOP
Coteaux Bourguignons ou Bourgogne grand ordinaire ou Bourgogne ordinaire rouge	AOC-AOP
Crémant de Bourgogne blanc	AOC-AOP
Crémant de Bourgogne rosé	AOC-AOP
Fine de Bourgogne	AOC-IG
Marc de Bourgogne	AOC-IG
Moutarde de Bourgogne	IGP
Saint-Bris	AOC-AOP
Volailles de Bourgogne	IGP
Yonne blanc	IGP
Yonne primeur ou nouveau blanc	IGP
Yonne primeur ou nouveau rosé	IGP
Yonne primeur ou nouveau rouge	IGP
Yonne rosé	IGP
Yonne rouge	IGP

Figure 35 : signes de qualité et d'origine sur le territoire chitrien (source INAO, mise en forme CDHU)

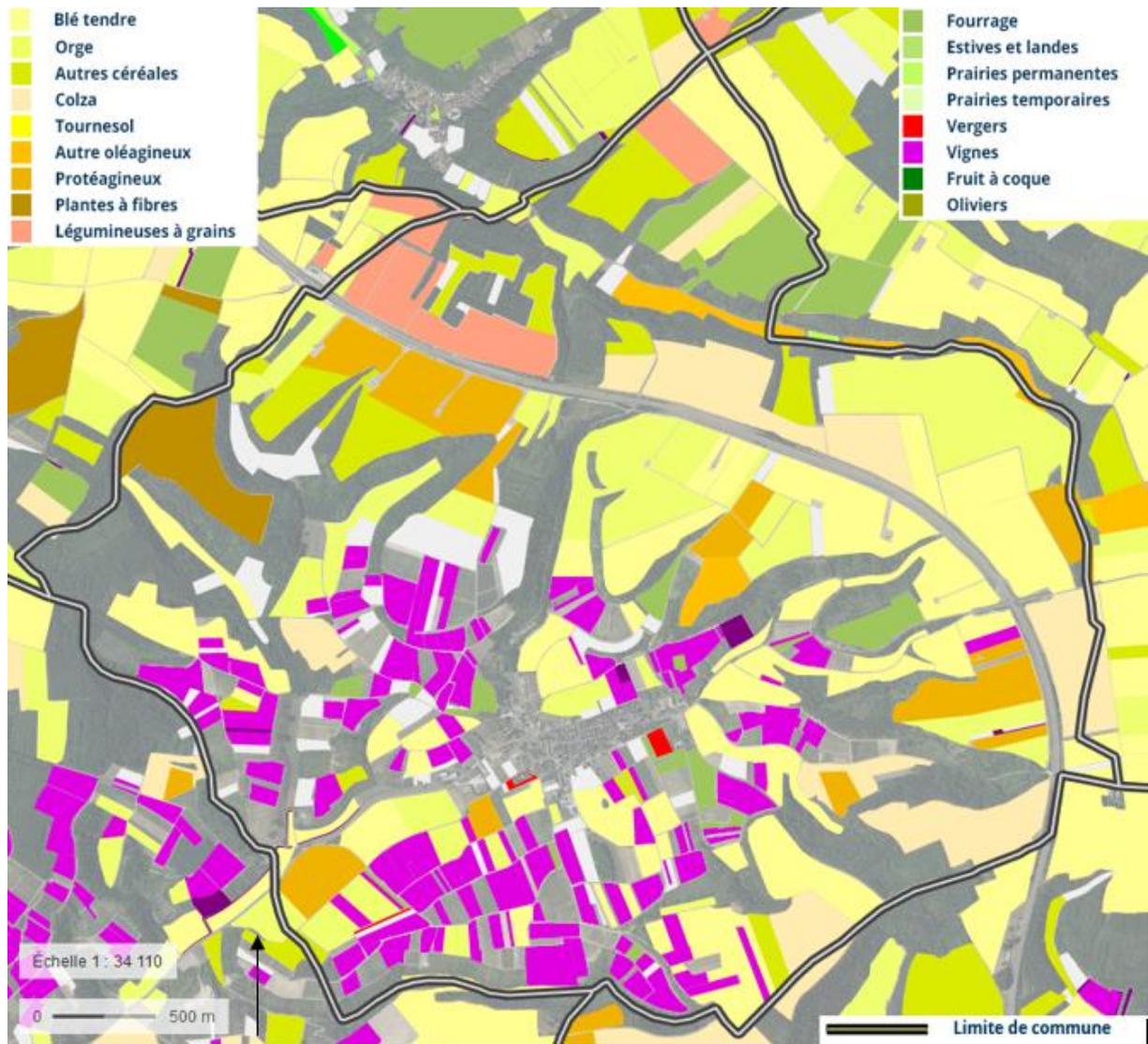


Figure 36 : registre parcellaire graphique 2017 pour Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)



Figure 37 : vergers à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

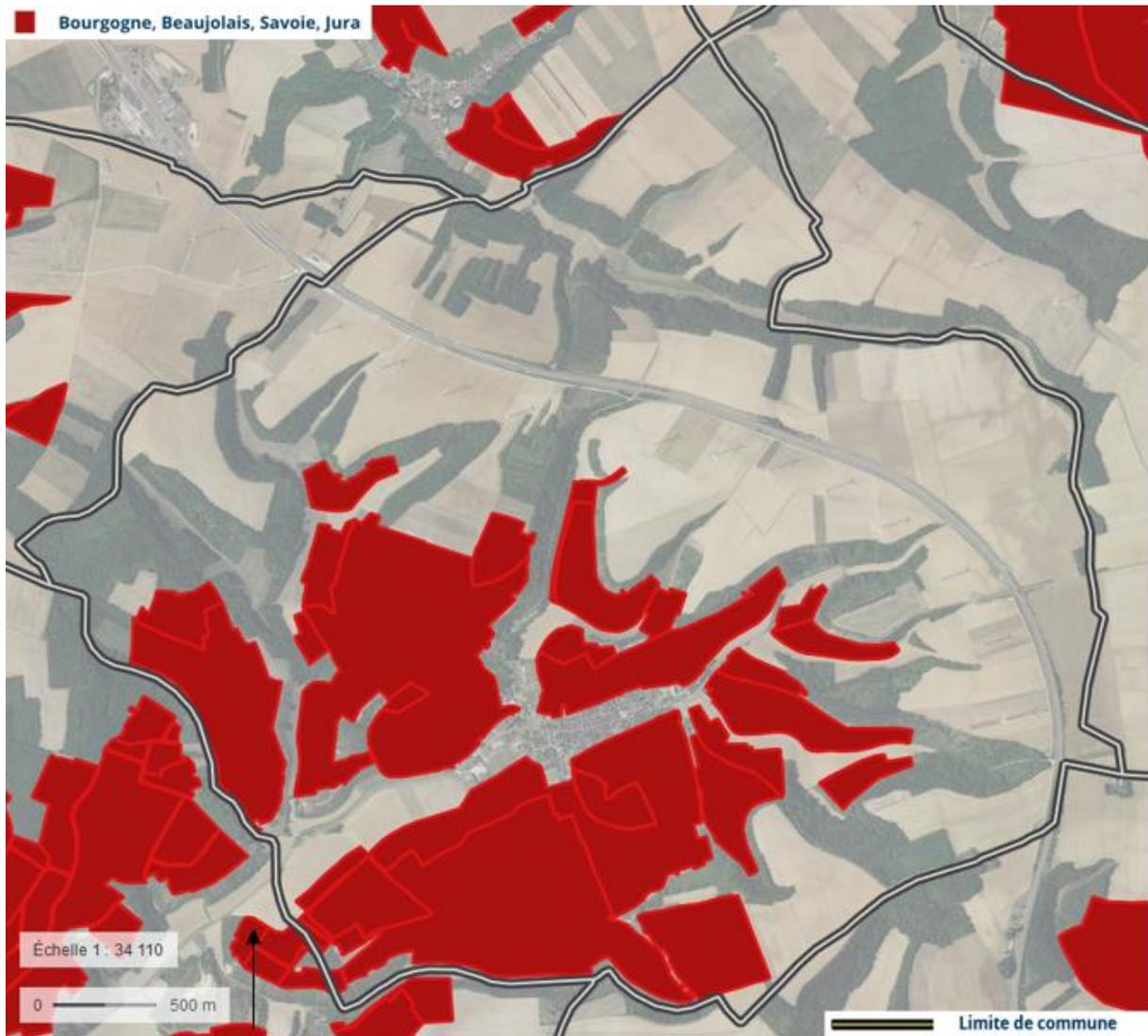


Figure 38 : délimitations parcellaires AOC viticoles à Chityr-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)



Figure 39 : vignes à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

Les exploitants se déplacent notamment dans le **centre-bourg ancien** où certains rencontrent des **difficultés de circulation** du fait des rues étroites, du stationnement gênant sur l'espace public, y compris matérialisé, et de la vitesse parfois excessive des véhicules sur les axes principaux.

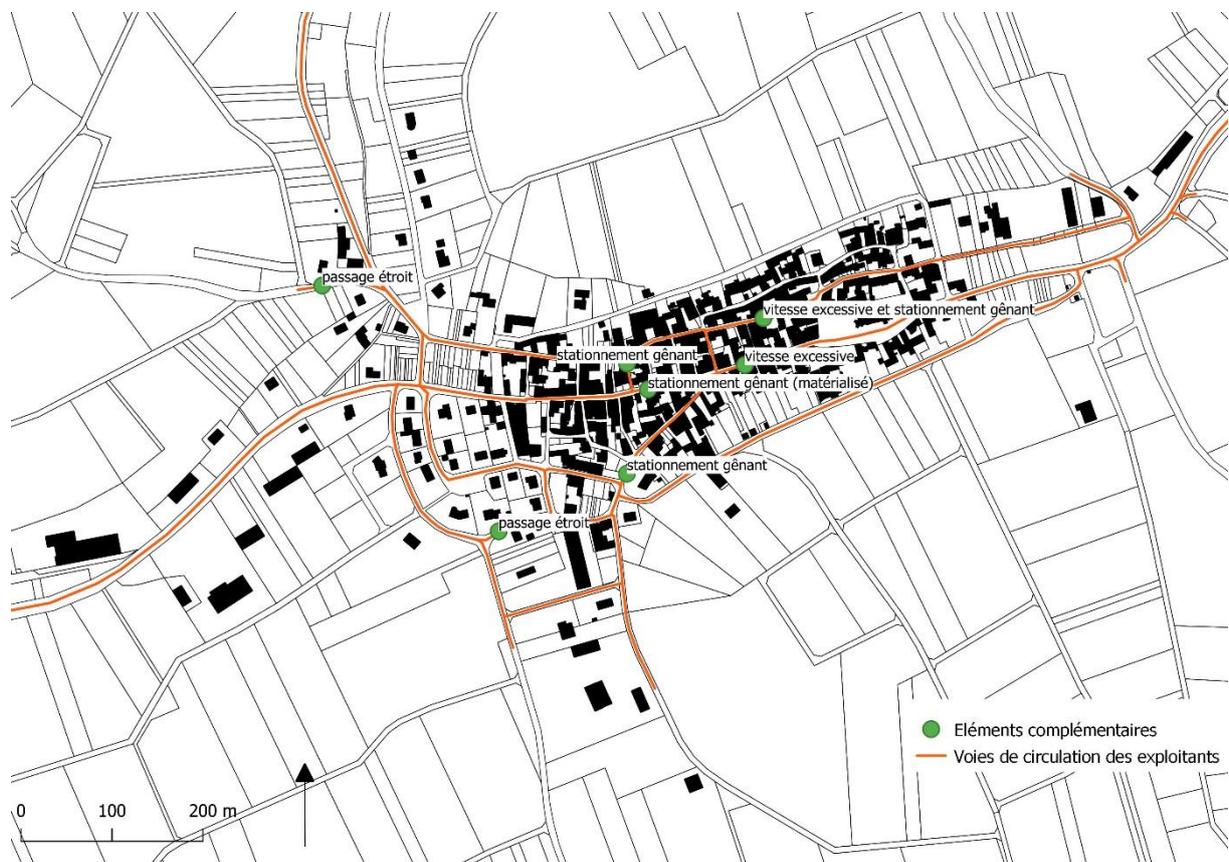


Figure 40 : voies et éléments liés à la circulation des exploitants à Chitry-le-Fort (données DGFiP et exploitants, réalisation CDHU)

### 3. UNE POPULATION DIVERSIFIEE, UN TAUX D'EMPLOI ELEVE

La **nomenclature des professions et catégories socioprofessionnelles** dite PCS classe la population selon une synthèse de la profession (ou de l'ancienne profession), de la position hiérarchique et du statut (salarié ou non). Elle comporte trois niveaux d'agrégation emboîtés, parmi lesquels les groupes socioprofessionnels (8 postes), mentionnés ci-après. (Définition Insee)

**Toutes les professions et catégories socioprofessionnelles (PCS) sont représentées** à Chitry-le-Fort. Les retraités représentent la part la plus importante (37,7 %), **les actifs exercent majoritairement des professions intermédiaires (17,3 %), travaillent comme ouvriers (13,84 %) ou employés (8,7 %)**. La part des retraités, des professions intermédiaires et, dans une moindre mesure, des artisans, commerçants et chefs d'entreprise a augmenté depuis 2011. A l'inverse, la part des autres PCS a reculé, en particulier celle des **agriculteurs exploitants qui ont vu leur proportion plus que diminuer de moitié**.

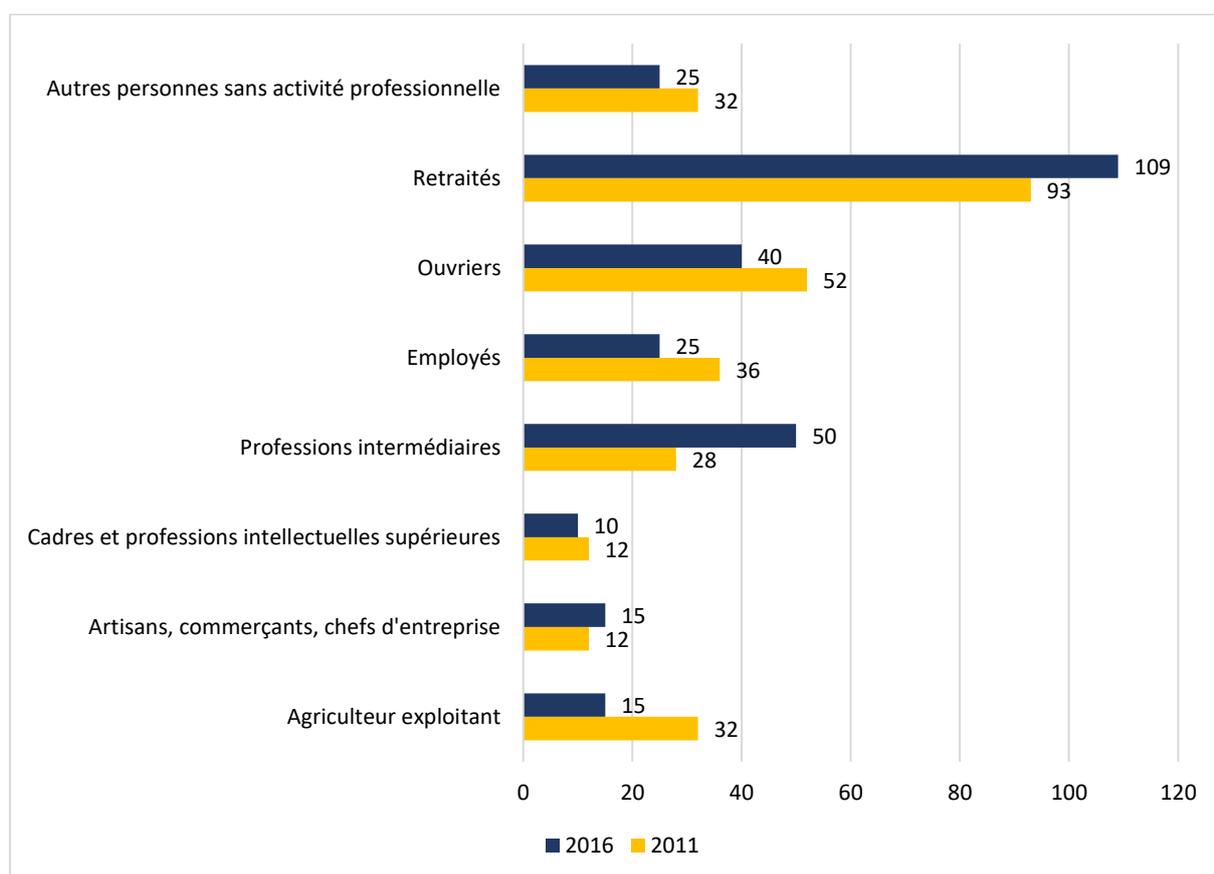


Figure 41 : catégorie socioprofessionnelle des 15 ans ou plus à Chitry-le-Fort (en nombre) (données Insee, réalisation CDHU)

Au sein de ces groupes socioprofessionnels, la population des **15-24 ans est en majorité (57,1 %) sans activité professionnelle** (on peut supposer que la plupart soient étudiants) mais 42,9 % sont actifs et travaillent comme ouvriers, professions intermédiaires ou artisans,

commerçants, chefs d'entreprise. Certains peuvent donc avoir débuté relativement jeunes à travailler.

**Les 25-54 ans, à l'inverse, sont tous actifs.** Aucun n'est répertorié sans activité professionnelle ou à la retraite. 71,43 % exercent des emplois dans des professions intermédiaires, comme ouvriers ou comme employés.

**Les 55 ans et plus sont en majorité retraités** (73,2 %), ceux encore actifs exercent majoritairement dans des professions intermédiaires ou comme ouvriers.

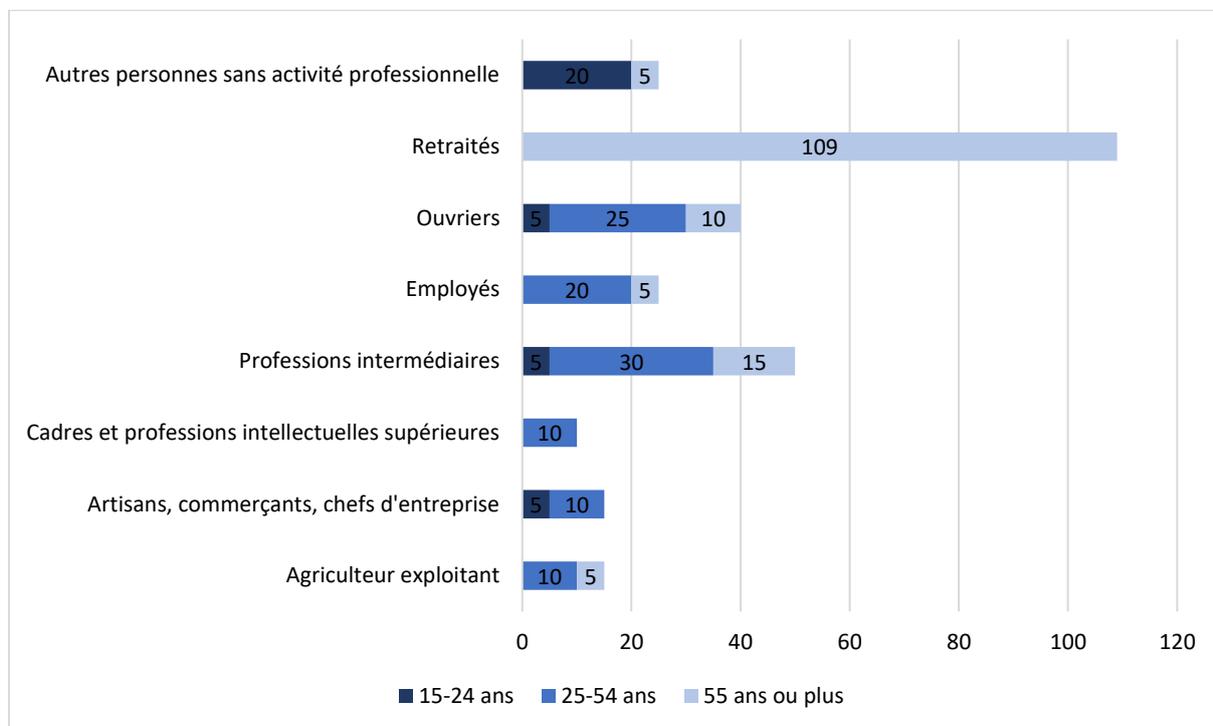


Figure 42 : répartition des âges par PCS à Chitry-le-Fort en 2016 (en nombre) (données Insee, réalisation CDHU)

L'étude de la tranche d'âge 15-64 ans, soit celle des Chitriens en âge de travailler, révèle que **74,6 % ont effectivement un emploi**, 6,2 % sont étudiants et 19,2 % n'exercent (plus) aucune activité, parmi lesquels 6,7 % sont au chômage. Comparée à 2011, **2016 a notamment vu son taux d'actifs augmenter** : davantage de Chitriens se sont « répartis » entre actifs occupés, chômeurs ou étudiants, dont la part a également augmenté. A l'inverse, la part de retraités et celle d'autres inactifs ont diminué.

**Le taux d'emploi de Chitry-le-Fort (74,6 %) est meilleur que ceux de la CA, de l'aire urbaine d'Auxerre ou du département.** A l'inverse, sa part de chômeurs est inférieure. Le taux d'activité de Chitry-le-Fort (81,3 %) est donc également supérieur à ceux de la CA, de l'aire urbaine d'Auxerre et du département. Ceux-ci comptent, eux, davantage d'étudiants, les parts de retraités sont d'ordres équivalents. La commune compte en revanche bien moins d'autres inactifs que la CA, l'aire urbaine ou le département.

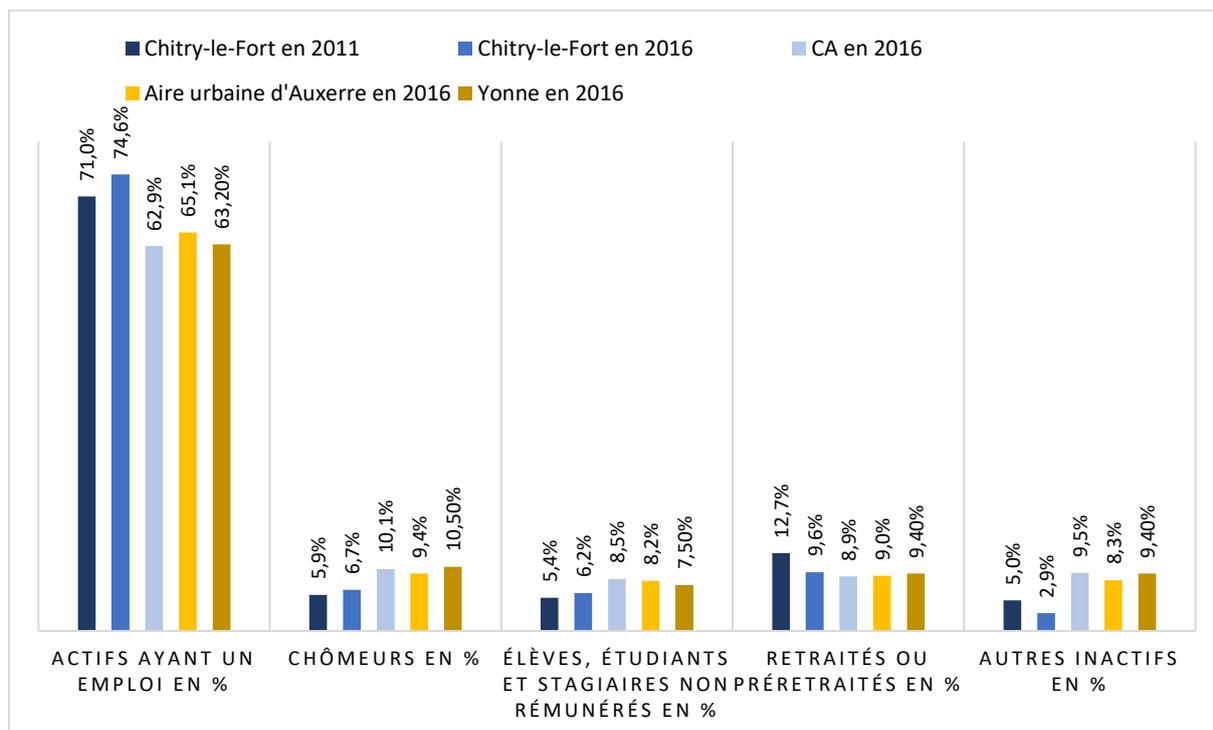


Figure 43 : comparatif des types d'activités des 15-64 ans (données Insee, réalisation CDHU)

De fait, l'écart de taux d'activité entre Chityr-le-Fort et l'aire urbaine d'Auxerre se constate sur l'ensemble de la population des 15-64 ans, se creusant même au fil des âges. **Le taux d'activité des 15-64 ans à Chityr-le-Fort se révèle l'un des plus élevés de l'aire urbaine d'Auxerre.**

Taux d'activité	Chityr-le-Fort 2016	Aire urbaine d'Auxerre 2016	Ecart
15-24 ans	48,1 %	46,1 %	+2 %
25-54 ans	96,2 %	91,3 %	+4,9 %
55-64 ans	60 %	51,5 %	+8,5 %
Moyenne globale	81,3 %	74,5 %	<b>+6,8 %</b>

Figure 44 : taux d'activité par catégorie d'âge (source INSEE, réalisation CDHU)

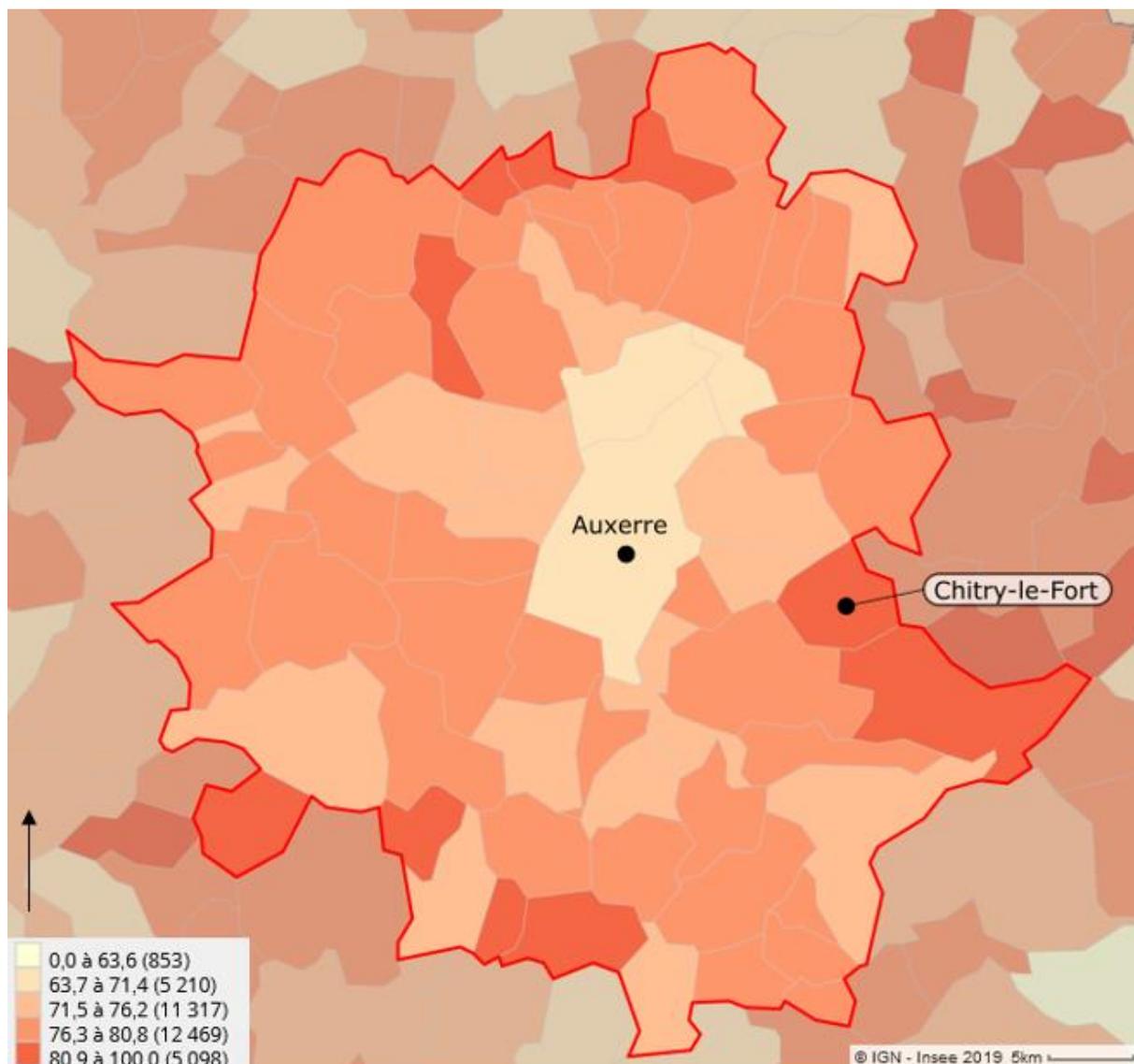


Figure 45 : taux d'activité des 15-64 ans dans l'aire urbaine d'Auxerre en 2016 (tableau : données Insee, réalisation CDHU ; carte : source Insee, mise en forme CDHU)

#### 4. L'AGRICULTURE, PREMIER EMPLOYEUR CHITRIEN

Parmi les établissements dont les données sur les salariés ont été fournies à l'Insee ces trois dernières années (36 établissements chitriens n'ont pas transmis ces données), Chitry-le-Fort compte quasiment autant d'établissements employant du personnel (20) qu'unipersonnels (22). Parmi les premiers, **l'agriculture est le principal employeur** ; la vigne compte les plus gros recruteurs de la commune (culture de la vigne, vinification).

	0 salarié	1 à 2 salariés	3 à 5 salariés	6 à 9 salariés	10 à 19 salariés	Total établissements avec salariés
agriculture	8	6	4	1	0	11
industrie	0	2	0	1	0	3
construction	1	0	0	0	0	0
commerce, transport,	2	1	0	0	1	2

hébergement, restauration						
services aux particuliers et aux entreprises	<b>10</b>	2	0	0	0	2
public	0	1 (école)	1 (mairie)	0	0	2
associations	1	0	0	0	0	0
total	<b>22</b>	<b>12</b>	5	2	1	20

Figure 46 : nombre de salariés dans les établissements chitriens (données Sirene au 20/08/2019, réalisation CDHU)

## 5. UNE MAJORITE D'EMPLOIS HORS CHITRY-LE-FORT

L'**indicateur de concentration d'emploi** est égal au nombre d'emplois dans la zone considérée pour 100 actifs occupés résidant dans ladite zone. (Définition Insee)

Selon les chiffres de l'Insee, la commune de Chitry-le-Fort compte 93 emplois sur son territoire. Parallèlement, 159 Chitriens occupent un emploi mais tous ne travaillent pas à Chitry-le-Fort même. La commune présente dès lors un **indicateur de concentration d'emploi de 58,7**, inférieur au département (93,2), à la zone d'emploi d'Auxerre (98,5) et à l'aire urbaine d'Auxerre (106,5) dont dépend la commune.

De fait, 69,8 % des Chitriens travaillent dans une autre commune, ce qui engendre des **déplacements domicile-travail quotidiens**. Il en va de même pour la zone d'emploi d'Auxerre, espace à l'intérieur duquel la plupart des actifs résident et travaillent. Les proportions sont plus équilibrées au sein de la CA. L'attraction de la ville d'Auxerre explique que la plupart des actifs occupés résidant dans l'aire urbaine d'Auxerre y travaillent.

Résidence \ Lieu de travail	à Chitry-le-Fort	dans la CA	dans l'aire urbaine d'Auxerre	dans la zone d'emploi d'Auxerre
dans la commune de résidence	30,2 %	44,1 %	63,9 %	34,9 %
dans une autre commune	<b>69,8 %</b>	55,9 %	36,1 %	65,1 %

Figure 47 : lieu de travail des actifs occupés de 15 ans ou plus en 2016 (données Insee, réalisation CDHU)

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse

L'économie chitrienne est dominée par la culture de la vigne, de sa production à la consommation des vins. Comptant des parcelles classées AOC viticoles pour près du tiers du territoire communal, les emplois sont majoritairement pourvus dans ce secteur et le tourisme essentiellement fondé sur les activités liées. Chitry-le-Fort manque de commerces de proximité, en particulier alimentaires. Les Chitriens, qui présentent un taux d'emploi parmi les plus élevés de la CA, travaillent cependant à près de 70 % hors de leur commune de résidence.

### Enjeux

Le déficit de commerces alimentaires de proximité constitue un enjeu pour la commune, tant pour répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire, et ainsi diminuer les déplacements quotidiens motorisés, que pour contribuer à augmenter et diversifier l'emploi local.

# V. SERVICES, EQUIPEMENTS ET VIE ASSOCIATIVE

## 1. DES SERVICES ET EQUIPEMENTS REDUITS

Le **bassin de vie** est le plus petit territoire sur lequel les habitants ont accès aux équipements et services les plus courants. Les services et équipements de la vie courante servant à définir les bassins de vie sont classés en 6 grands domaines : services aux particuliers, commerce, enseignement, santé, transports et sports, loisirs et culture. (Définition Insee)

Chitry-le-Fort compte :

- en termes de services publics, une **mairie** et une **école primaire** (niveaux CP, CE1 et CM1) ;
- en termes d'**équipements publics**, le centre technique municipal, un cimetière, un parking, une aire de jeux pour enfants, un jardin public, une placette publique et un parc public en cours de réalisation.

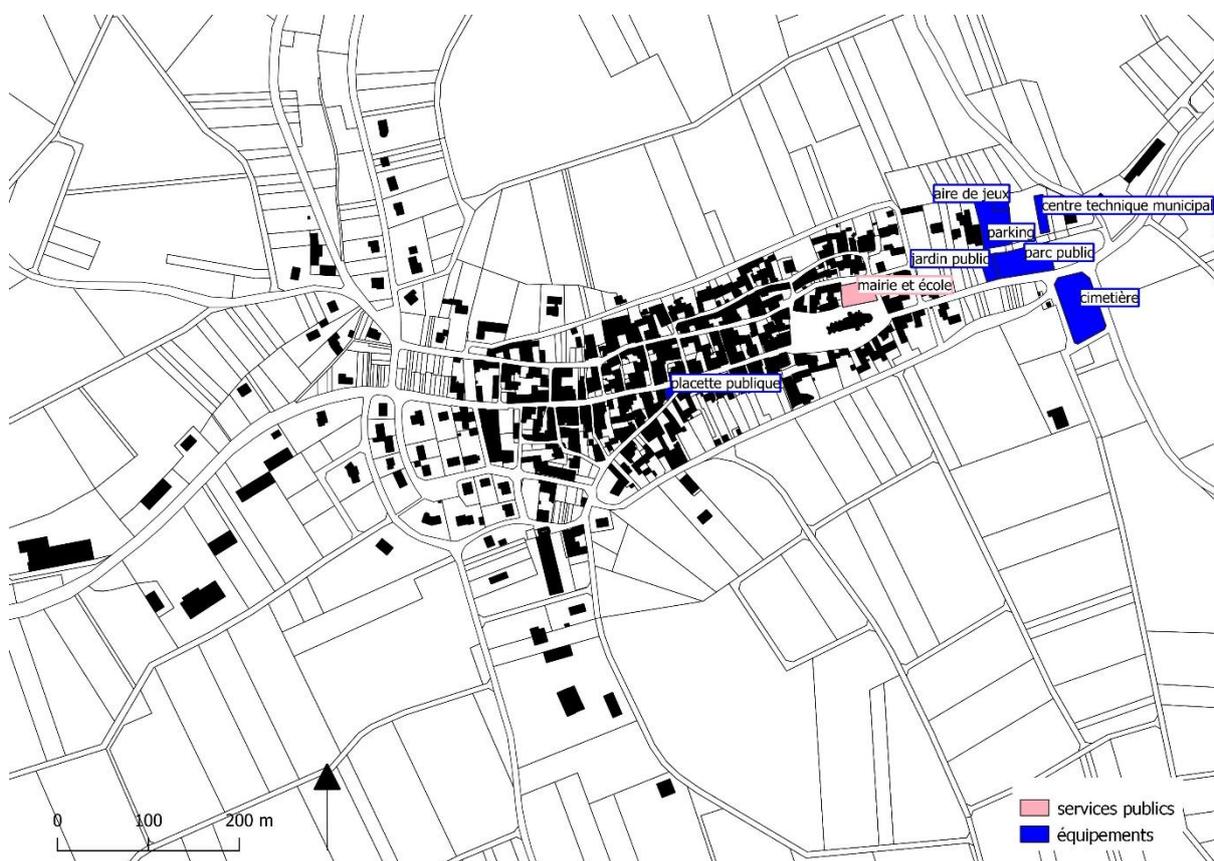


Figure 48 : services publics et équipements à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU)



Figure 49 : mairie et école primaire de Chitry-le-Fort (photographie CDHU)



Figure 50 : jardin public à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)



Figure 51 : placette publique à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

Pour accéder aux autres services publics et équipements, les Chitriens doivent se rendre dans les communes environnantes et/ou plus importantes comme Chablis ou Auxerre. A proximité immédiate, St-Cyr-les-Colons dispose d'un service postal, St-Bris-le-Vineux d'une école maternelle, d'une école primaire (niveaux CE2 et CM2), d'un stade et d'une maison de retraite, Venoy d'un lycée agricole.

**Les services et équipements sont donc réduits à Chitry-le-Fort**, ce qui nécessite pour les Chitriens des **déplacements** au sein du bassin de vie d'Auxerre dont la commune dépend.

## 2. DES CONNEXIONS INTERNET ET MOBILE LIMITEES

L'accès à Internet fixe n'est disponible à Chitry-le-Fort qu'avec le réseau ADSL ; 99,2 % des bâtiments ont accès à un **débit de moins de 3 Mb/s**.

Par ailleurs, une antenne mobile est implantée à Chitry (opérateur Free). **Tous les bâtiments de la commune sont couverts en 4G** par au moins un opérateur. Le réseau est néanmoins limité en pratique.

(source [www.ariase.com](http://www.ariase.com))

## 3. UNE VIE ASSOCIATIVE DIVERSIFIEE

La commune compte **quatre associations** : le comité des fêtes, le syndicat des appellations et des vigneronns de Chitry, une association VTtiste et une association de protection animale.

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse

Malgré le maintien d'une école primaire, les services publics et équipements proposés à Chitry-le-Fort sont réduits. Les couvertures mobile et Internet fixe sont limitées. La commune accueille néanmoins quelques associations actives dont un syndicat viticole.

### Enjeux

Le maintien, a minima, des quelques services publics et équipements existant constitue un enjeu pour la commune (de nouveaux commerces de proximité pourraient également proposer de nouveaux services), tout comme permettre un raccordement optimal des logements aux réseaux. Les activités associatives sont à promouvoir.

# VI. MOBILITE

## 1. UNE DESSERTE UNIQUEMENT ROUTIERE

Chitry-le-Fort est desservi par un **réseau routier** :

- l'autoroute A6 (axe Paris-Lyon) ;
- la route D62 (axe Auxerre-Chablis) ;
- routes communales.

Les temps de trajets en voiture (entre mairies) sont de l'ordre de (sources Géoportail et SNCF) :

- Chitry-le-Fort-Auxerre : 15 minutes ;
- Chitry-le-Fort-Chablis : 12 minutes.



Figure 52 : réseau routier desservant Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)

## 2. UNE OFFRE DE TRANSPORTS EN COMMUN LIMITEE

Chitry-le-Fort n'est desservie par **aucune ligne de bus régulière**.

La commune dispose d'un point d'arrêt de **transport à la demande** vers le pôle d'échanges d'Auxerre via les communes de Saint-Bris-le-Vineux, Champs-sur-Yonne et Augy (ligne E1, du lundi au vendredi en période scolaire, à horaires et lieux définis) et de trois lignes régulières de **bus scolaires**, vers Saint-Bris-le-Vineux (écoles), Chablis (collège) et Auxerre (lycée). Si les particuliers peuvent emprunter les bus scolaires de la CA dans la limite des places restantes, ceux-ci ne circulent qu'aux jours et horaires de classes.



Figure 53 : trajet de la ligne de transport à la demande E01 desservant Chitry-le-Fort (source Viamobigo)

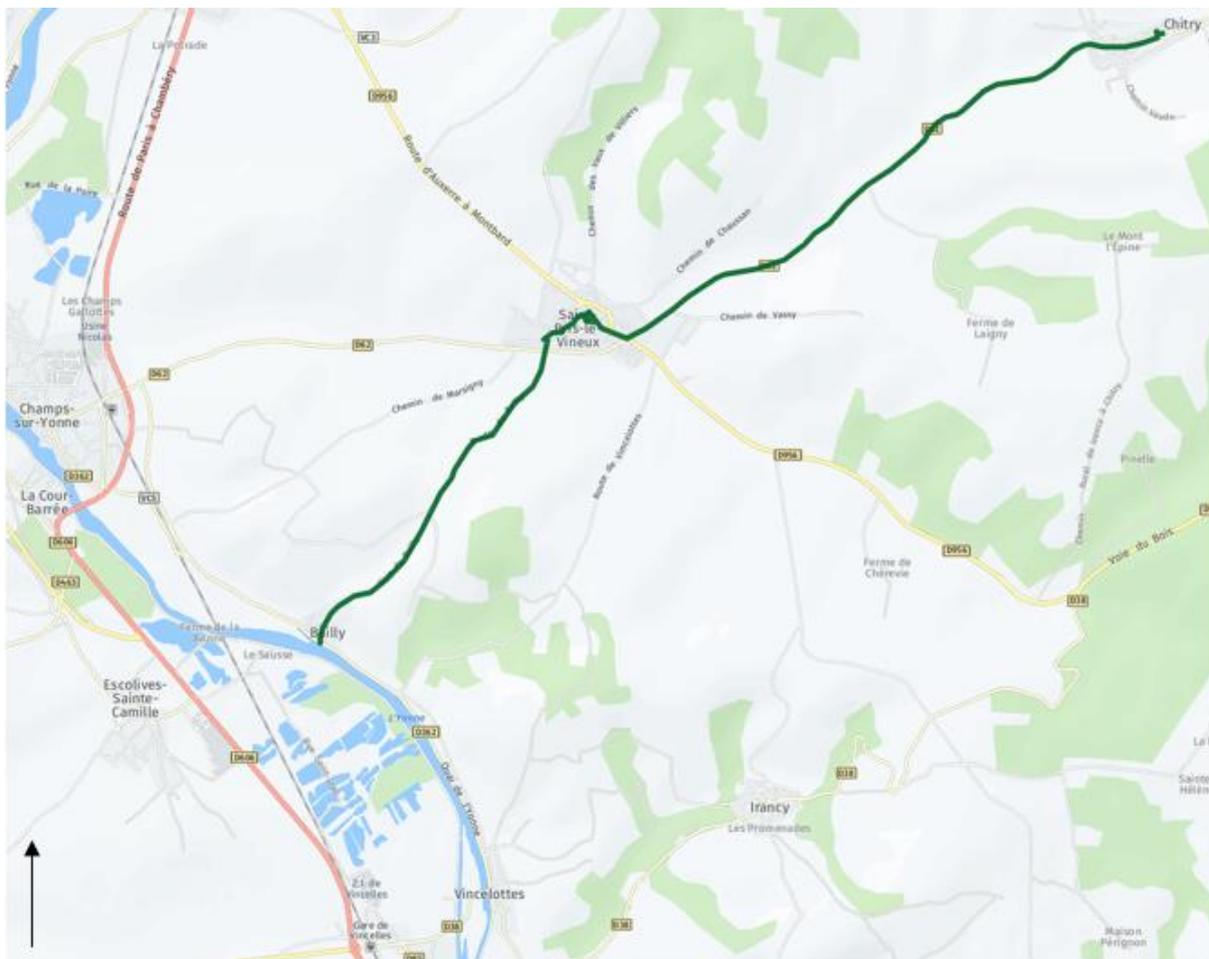


Figure 54 : trajet de la ligne scolaire R09 desservant Chitry-le-Fort (source Viamobigo)

Exceptées les lignes scolaires, **l'offre de transports en commun desservant Chitry-le-Fort est donc réduite à du transport à la demande**, inadaptée pour les déplacements professionnels en particulier.

### 3. LA VOITURE, UNE NECESSITE AU QUOTIDIEN

**90,8 % des ménages chitriens possèdent au moins une voiture**, dont 38,30 % en ont au minimum deux. La part de ménages motorisés a augmenté depuis 2011 et se situe à des seuils supérieurs à la CA (+6,3 %) et au département (+4,8 %).

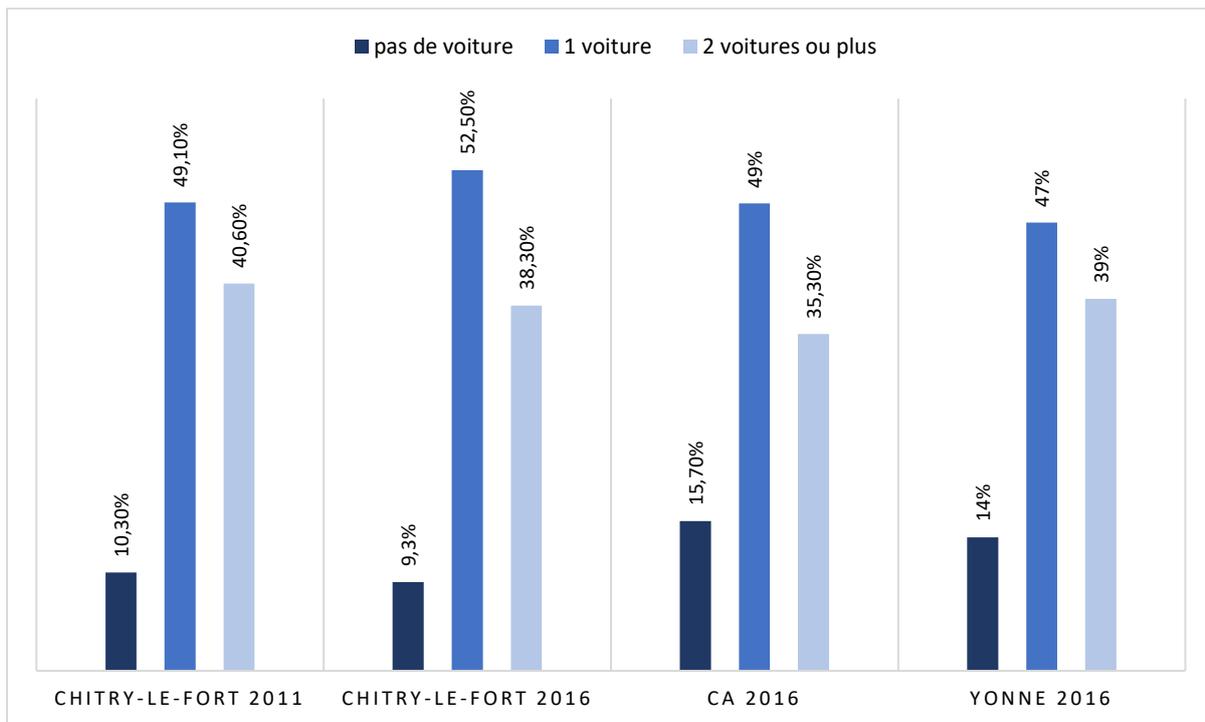


Figure 55 : équipement automobile des ménages (données Insee, réalisation CDHU)

Pour rappel, 69,8 % des Chitriens travaillent dans une autre commune. Le graphique ci-après nous apprend que **79,90 % des Chitriens se rendent à leur travail en véhicule motorisé individuel**. 19,60 % n'ont pas de transports ou se déplacent à pied. 0,60 % utilisent des transports en commun (1 Chitrien recensé).

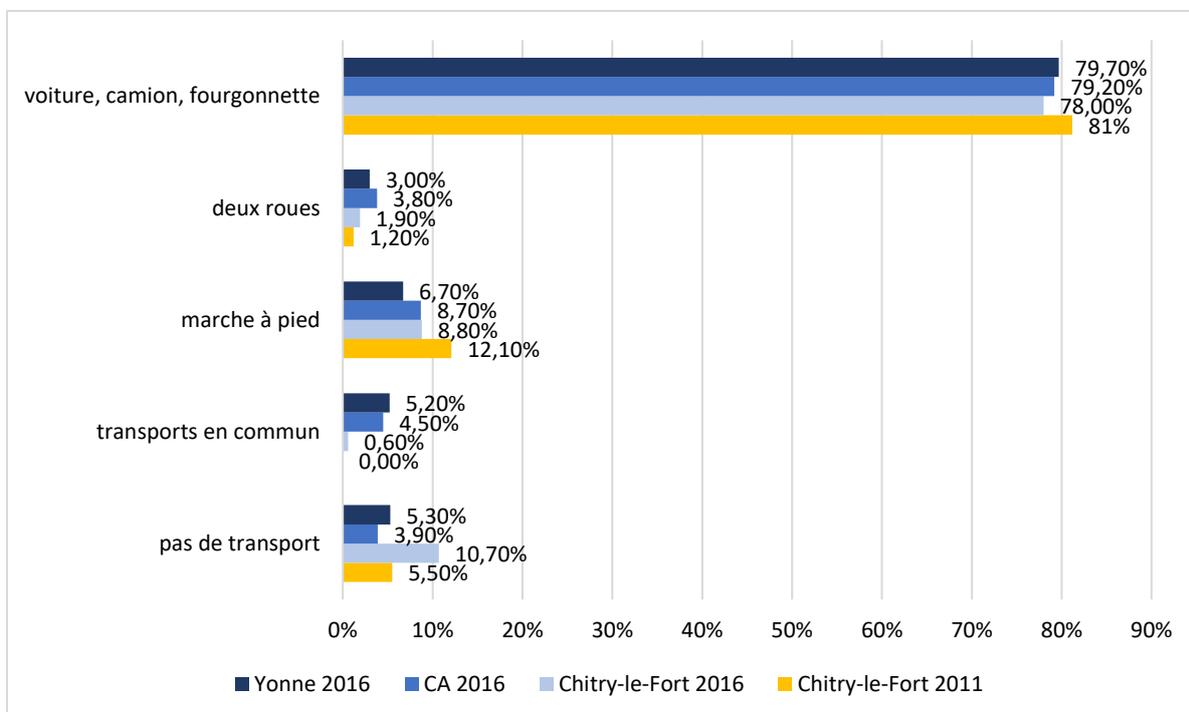


Figure 56 : part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (données Insee, réalisation CDHU)

L'absence de toute ligne régulière de transport en commun induit la nécessité pour les habitants d'effectuer la **quasi-totalité de leurs déplacements quotidiens en véhicule**

**motorisé** pour accéder aux services et équipements ou se rendre au travail. La majeure partie des services et équipements tout comme la ville d'Auxerre, pôle d'emploi de la région, sont accessibles en 15 à 20 minutes de voiture.

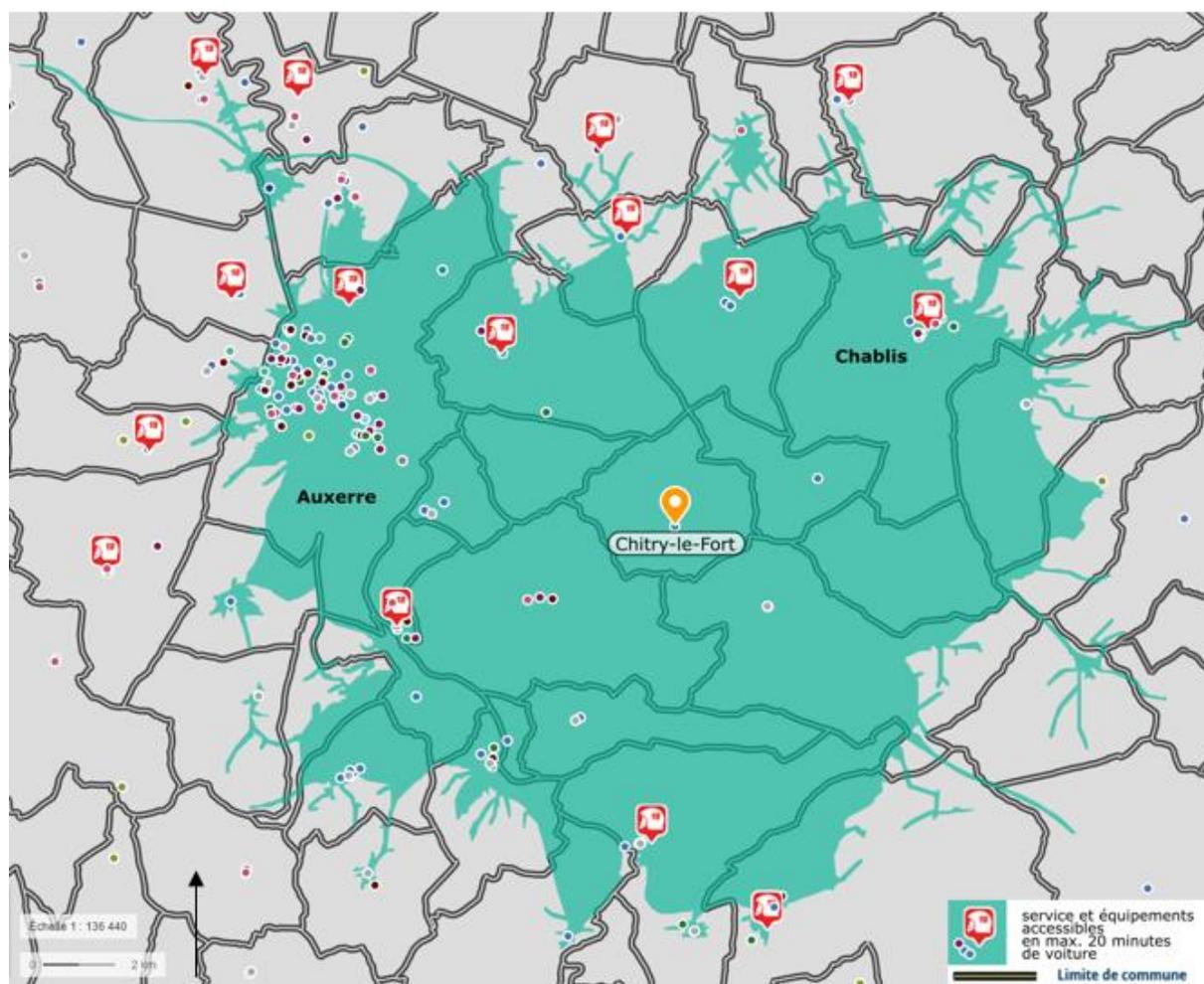


Figure 57 : communes, services et équipements accessibles en 20 minutes de voiture depuis Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU)

#### 4. DES CAPACITES DE STATIONNEMENT DE VEHICULES MOTORISES PROPORTIONNEES

D'une part, sur 159 ménages recensés par l'Insee, 85 ont un seul véhicule et 62 en ont minimum deux (les autres n'en ont pas). Au total, au minimum 209 véhicules de Chitriens peuvent donc être comptabilisés sur la commune.

D'autre part, **153 ménages chitriens ont au moins un emplacement réservé au stationnement** et **70 places matérialisées peuvent être décomptées sur l'espace public** (5 grande rue, 1 rue de Beugnon, 8 place de l'Eglise, 6 rue de Beauregard et 50 sur le parking face au centre technique municipal) - ainsi que 2 arrêts minutes face à la charcuterie. Les capacités de stationnement dans les parcs privés et public s'élèvent donc à 223 places au minimum, soit davantage que de véhicules de Chitriens sur la commune.

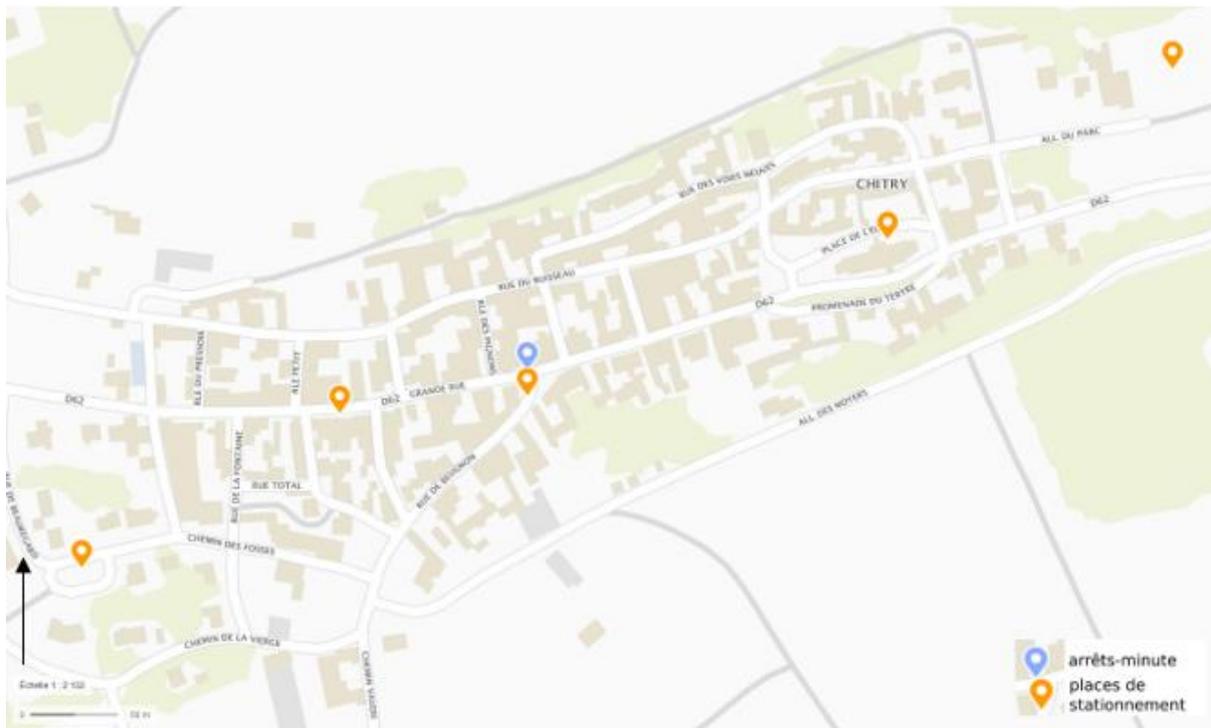


Figure 58 : capacités de stationnement de véhicules motorisés sur l'espace public (données IGN et CDHU, réalisation CDHU)



Figure 59 : places de stationnement grande rue (photographie CDHU)



Figure 60 : places de stationnement rue de Beauregard (photographie CDHU)

Plusieurs déplacements sur le terrain nous ont néanmoins permis de constater que plusieurs véhicules stationnaient sur l'espace public à des emplacements non prévus à cet effet ou sur des parcelles privées appartenant à autrui. A l'inverse, les emplacements disponibles sur l'espace public n'étaient pas tous occupés et plusieurs véhicules disposant d'un emplacement réservé stationnaient sur l'espace public. De plus, plusieurs Chitriens disposeraient de plus d'un emplacement réservé.



Figure 61 : stationnements informels sur l'espace public (photographie CDHU)



Figure 62 : stationnements informels sur des espaces privés (photographie CDHU)

Nous pouvons donc supposer que le stationnement informel sur l'espace public relève davantage d'un souhait de stationner sa voiture au plus près de son habitation plutôt que d'un réel manque de place. Une **information** plus poussée sur les possibilités de stationnement sur la commune pourrait permettre de diriger les automobilistes vers les emplacements prévus à cet effet, en particulier le **parking** face au centre technique municipal. Les opportunités offertes par des espaces vacants constituent éventuellement une autre piste à explorer.

Chitry-le-Fort ne dispose par ailleurs d'aucun emplacement public pour le stationnement de véhicules hybrides et électriques ou les vélos.

## 5. DES CHEMINEMENTS PIETONS PEU SECURISES

Les piétons à Chitry-le-Fort sont confrontés à différents **obstacles dans leurs déplacements** :

- des trottoirs étroits, encombrés voire inexistantes ;
- la vitesse parfois excessive des véhicules route de Courgis ;
- des venelles dégradées.

La rénovation des espaces publics, en particulier, permettrait de favoriser les cheminements piétons et ainsi d'améliorer le cadre de vie des habitants et de valoriser le patrimoine communal, aux pierres parfois affleurantes sous le goudron.



Figure 63 : trottoirs à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)





Figure 64 : venelles à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

## 6. UN CADRE FAVORABLE AUX PRATIQUES SPORTIVES

Chitry-le-Fort se prête à de **nombreuses randonnées** pédestres et cyclables dans le bourg et ses environs.



Figure 65 : circuits de randonnées au départ de ou via Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

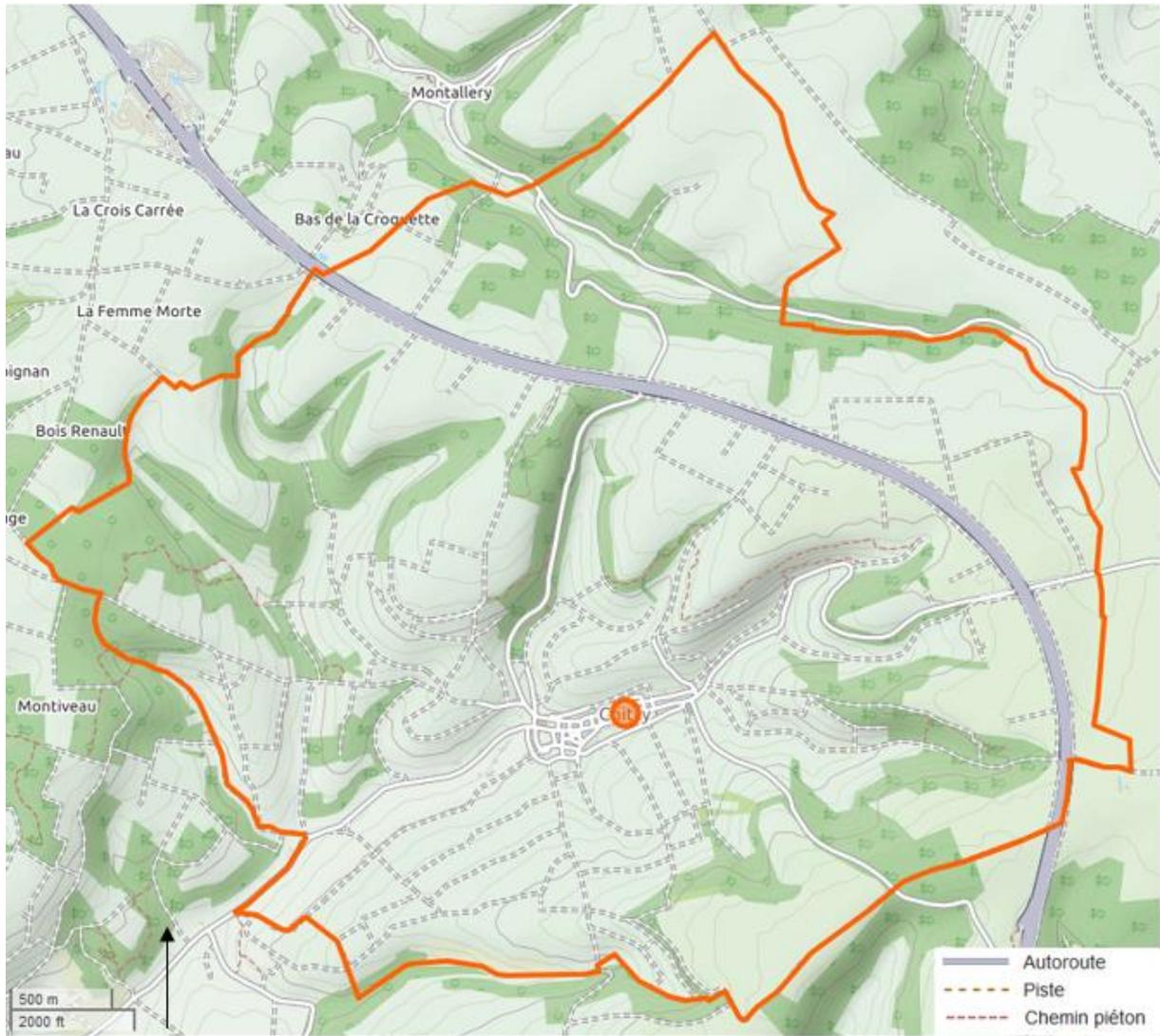


Figure 66 : sentiers pédestres et voies cyclables à Chitry-le-Fort (source OpenStreetMap, mise en forme CDHU)

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse

Chitry-le-Fort est traversée par un réseau routier. La commune n'est desservie par aucune ligne de bus régulière hormis celles scolaires, ce qui impose l'utilisation de la voiture individuelle pour les déplacements quotidiens. De fait, le taux de motorisation des ménages chitriens est de plus de 90 % et 79,90 % des Chitriens se rendent à leur travail en véhicule motorisé individuel. Les capacités de stationnement sont proportionnées au nombre de véhicules sur la commune. Les cheminements piétons au sein du bourg sont, eux, entravés par plusieurs obstacles. La commune est pourtant propice à de nombreuses randonnées de loisirs.

### Enjeux

Les déplacements quotidiens constituent un enjeu pour la commune :

- l'absence de ligne de transport en commun sur la commune limite les possibilités de déplacements qui peuvent se faire uniquement en voiture à partir d'une certaine distance ;
- la sécurisation des déplacements piétons permettrait de les favoriser sur le territoire communal.

# VII. PAYSAGES, URBANISME ET PATRIMOINE

## 1. UN PAYSAGE DE VIGNES ET DE VERGERS A FLANCS DE PLATEAUX

Chitry-le-Fort se situe dans l'entité paysagère dénommée « plateau du jardin de l'Auxerrois », un plateau calcaire du Jurassique où affleurent des **marnes calcaires** et **dont les hauteurs sont cultivées et les vallons boisés**. Le jardin de l'Auxerrois présente des **paysages de vignes et de vergers de cerisiers**, sur un **découpage parcellaire très étroit**. Le bâti fait très largement usage de **pierres calcaires** (blanches ou gris-jaune), souvent apparentes et utilisées y compris pour les entourages, et de couvertures de tuiles plates. L'habitat est groupé dans des **villages particulièrement denses et compacts**.

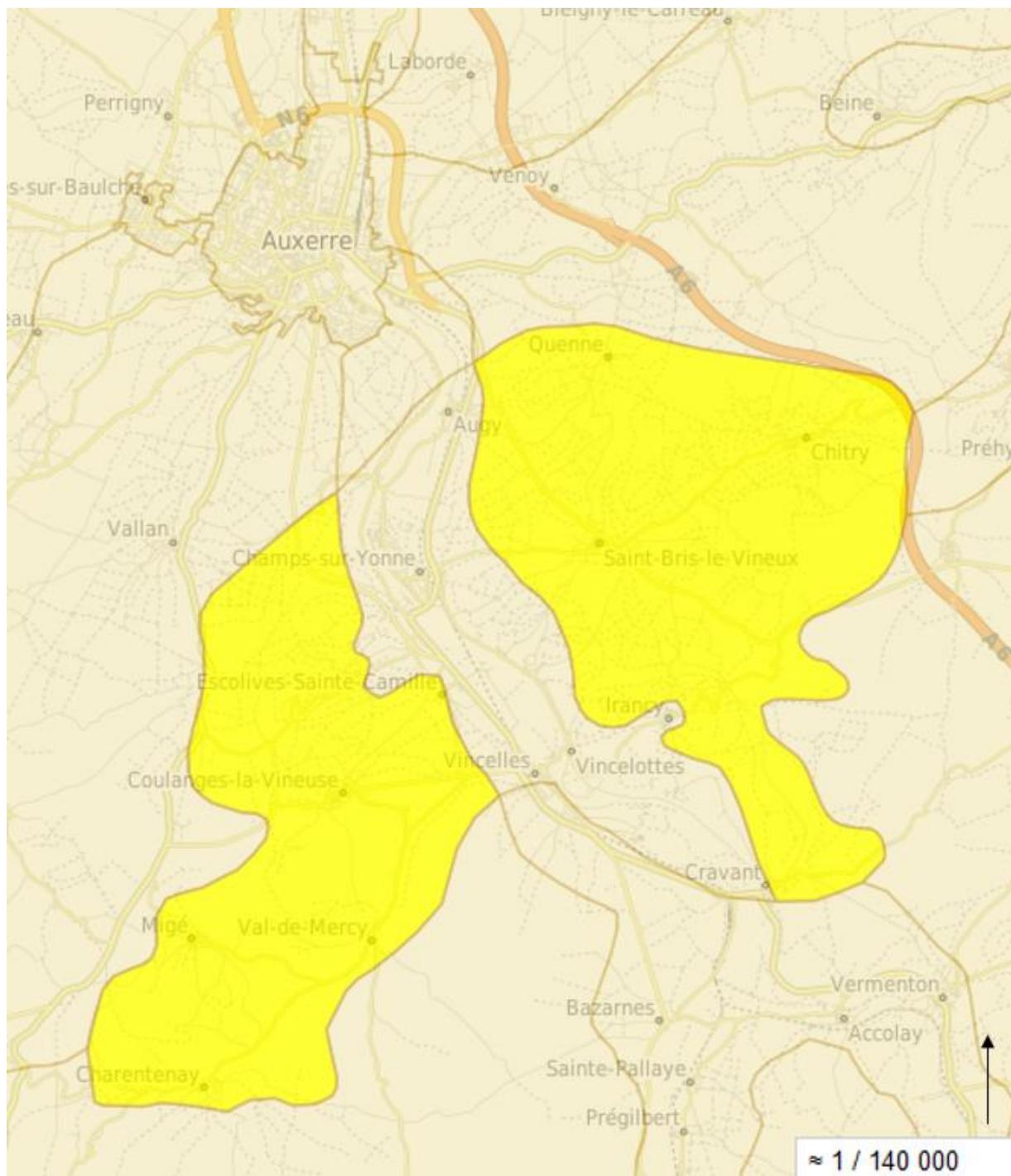


Figure 67 : entité paysagère "plateau du jardin de l'Auxerrois" en jaune (source carte généraliste DREAL BFC)

Le relief est particulièrement prégnant sur la commune. Celle-ci est en effet aux trois-quarts couverts de **pent**es supérieures à 10 %, dont quelques-unes sont plus accentuées encore.

Le bourg lui-même se situe dans une cuvette et est cerné par des pentes supérieures à 10 % au Nord et au Sud entraînant des risques de ruissellement.

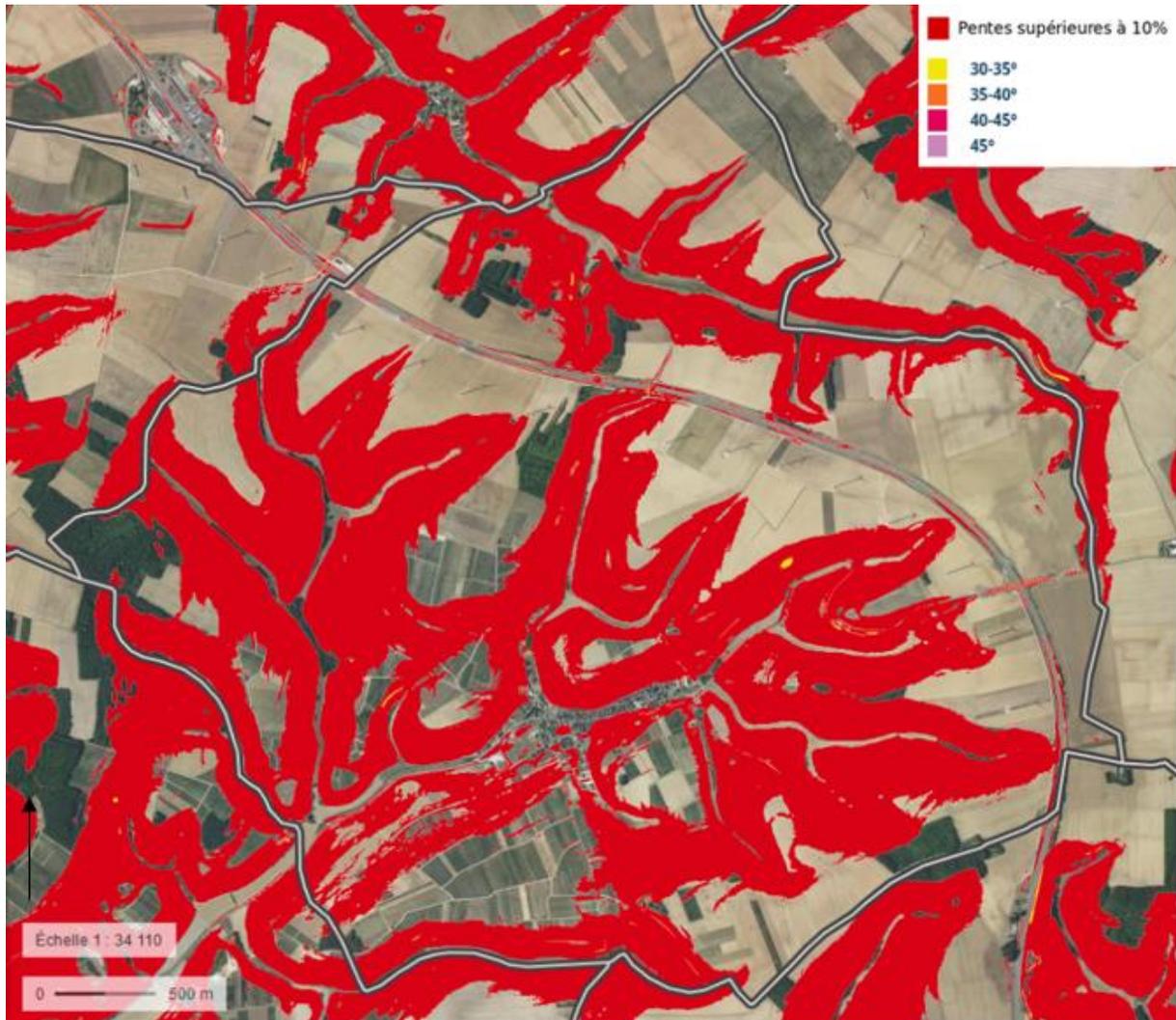


Figure 68 : le relief chitrien (source Géoportail, mise en forme CDHU)

En 2016 a été inauguré le parc éolien de l'Auxerrois dont 12 des 16 **éoliennes** se situent le long de l'autoroute A6 sur la commune de Chitry-le-Fort et sont visibles depuis le bourg et ses environs.



Figure 69 : vue sur Chitry-le-Fort depuis un versant sud (photographie CDHU)

Les hauteurs du village offrent alors **points de vue** sur le village et perspectives lointaines, notamment vers Saint-Bris-le-Vineux.

A un échelon plus local, Chitry-le-Fort présente de nombreux **jardins**, au sein du bourg mais aussi et surtout sur les extérieurs. Ceux-ci contribuent au cadre de vie mais servent aussi à faire une **transition paysagère** entre la campagne environnante et le bourg.



Figure 70 : jardins à Chity-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU)



Figure 71 : jardins à Chity-le-Fort (photographie CDHU)

L'**entrée de ville** est de Chity-le-Fort s'ouvre d'ailleurs sur un jardin public et ces jardins avec, en ligne de mire, l'église. L'entrée ouest, qui ouvre sur plusieurs bâtiments agricoles et entrepôts pourrait, elle, être davantage mise en valeur.



Figure 72 : entrée de ville ouest de Chitry-le-fort (photographie CDHU)



Figure 73 : entrée de ville est de Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

## 2. UN BOURG COMPACT AUX USAGES MIXTES

Chitry-le-Fort s'est bâti en un bourg en **îlots** autour de l'église. Les plan et photographies aériennes ci-après témoignent du **développement urbain** de la commune, caractérisé par une densification du bourg, des extensions à l'ouest et, dans une moindre mesure, à l'est puis un étalement le long des routes sur d'anciennes parcelles naturelles ou agricoles.

Le réseau viaire du bourg est par ailleurs constitué de longues rues, souvent **étroites**. Plusieurs **venelles** font passage d'une rue à une autre.

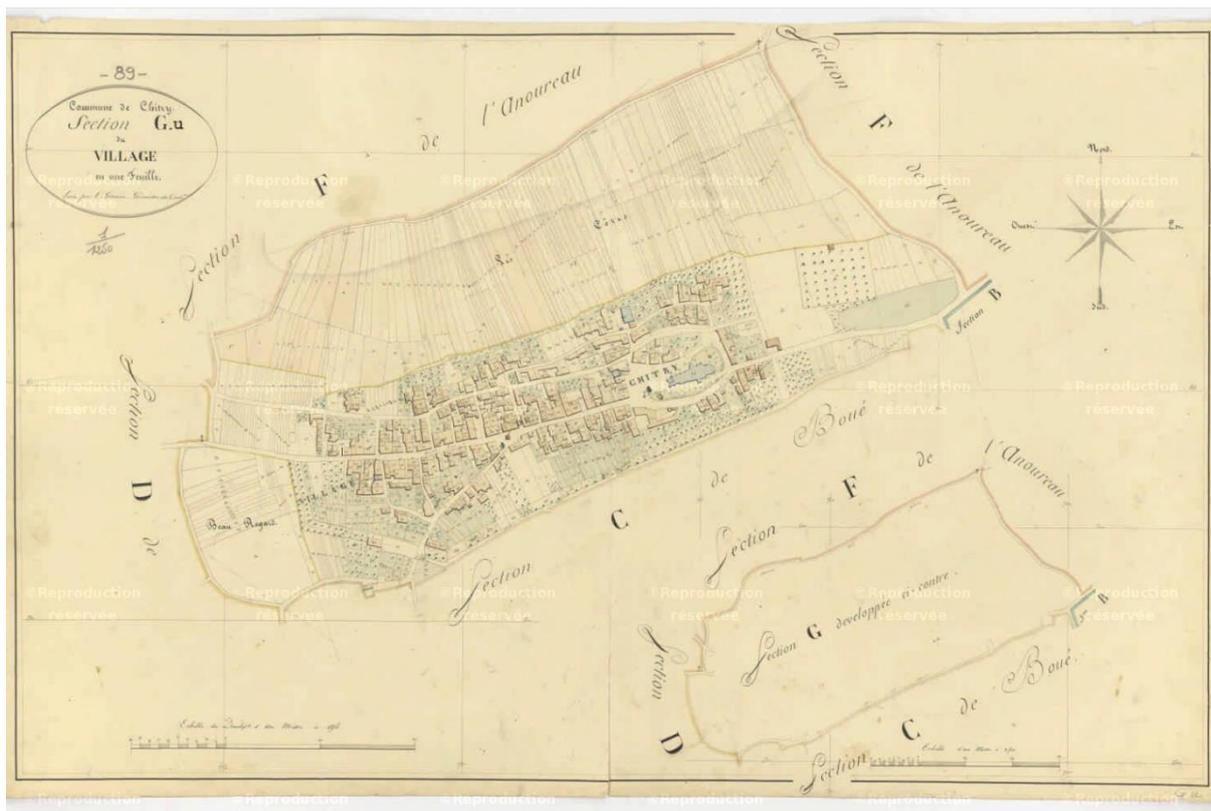


Figure 74 : plan parcellaire de 1829 du village de Chitry-le-Fort (source archives départementales de l'Yonne)



Figure 75 : photographie aérienne du bourg de Chitry-le-Fort entre 1950 et 1965 (source Géoportail, mise en forme CDHU)



Figure 76 : photographie aérienne du bourg de Chitry-le-Fort en 2019 (source Géoportail, mise en forme CDHU)

Le bourg historique est caractérisé par une **mixité d'usages** que reflète la cohabitation entre habitations, commerces et bâtiments dédiés à l'exploitation agricole. La périphérie du bourg compte, elle, plusieurs bâtiments agricoles et entrepôts. Les services publics sont regroupés au cœur du bourg ancien ; les équipements sont majoritairement situés à son extrémité est.

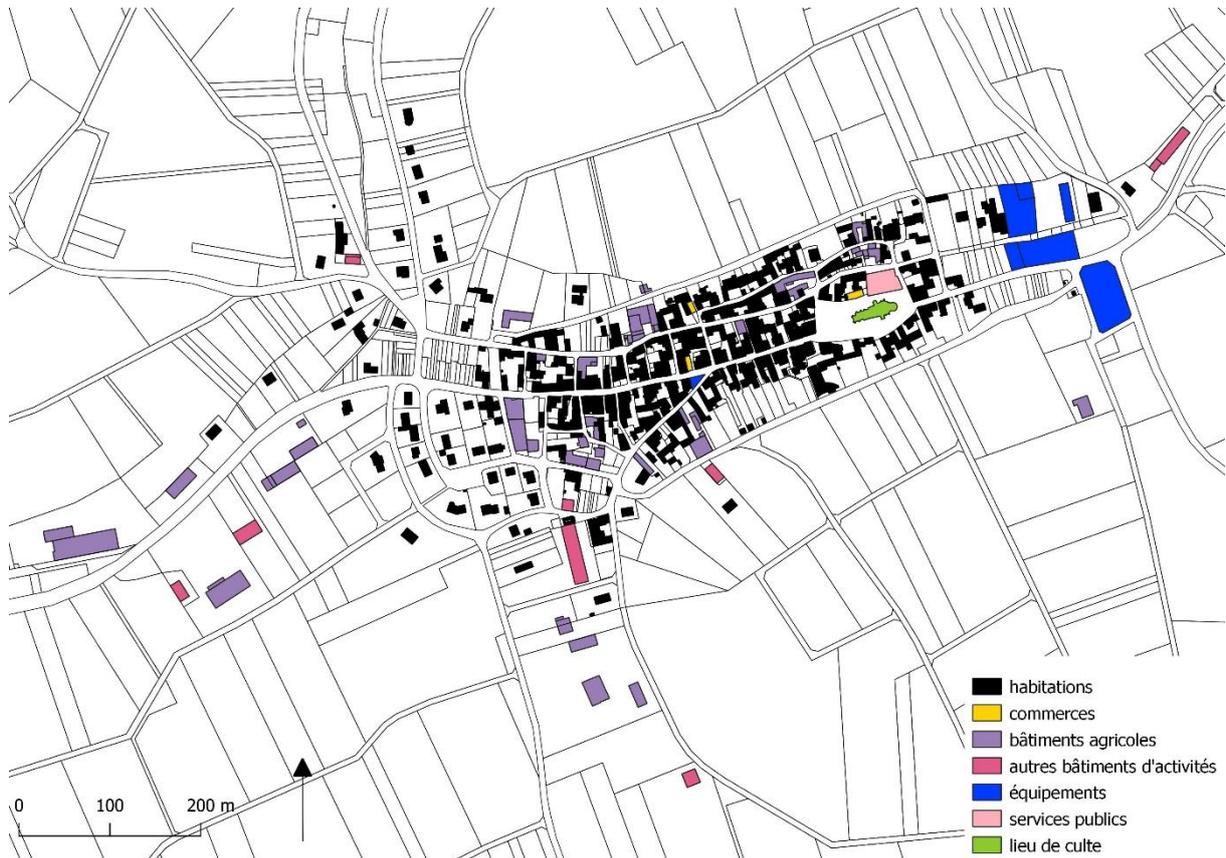
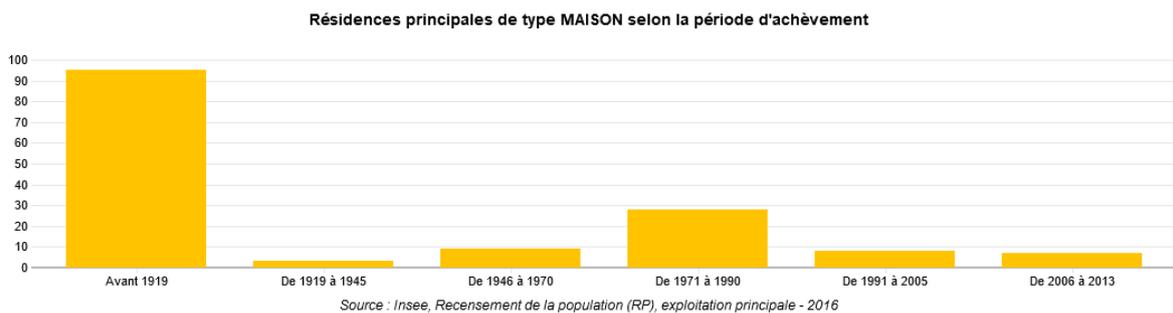


Figure 77 : organisation fonctionnelle des bâtiments dans l'espace chitrien (données DGFiP, exploitants agricoles, IGN et CDHU, réalisation CDHU)

L'architecture des habitations, **majoritairement de type maison**, reflète par ailleurs les différentes époques de développement de la commune. Si la plupart ont été bâties avant 1919, d'autres n'ont cessé d'être édifiées depuis, en particulier dans les années 1970 et 1980. Les maisons les plus anciennes sont essentiellement en pierres recouvertes de crépi ; la commune présente des constructions de style plus récent sur les extérieurs du bourg, dans les zones d'extensions pavillonnaires.



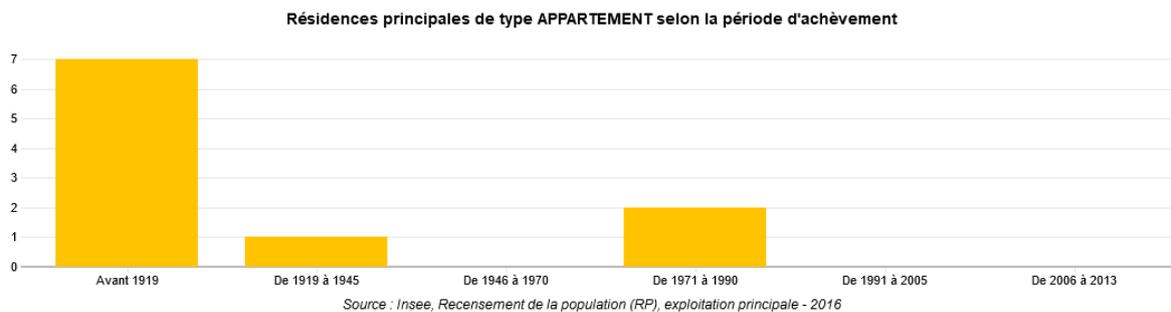


Figure 78 : types de résidences principales selon la période d'achèvement (source Insee)





Figure 79 : constructions de différents styles architecturaux à Chitry-le-Fort (photographies CDHU)

### 3. UN RICHE PATRIMOINE

Chitry-le-Fort recèle plusieurs éléments **patrimoniaux** d'intérêt :

- des éléments naturels : de nombreux vignobles mais également un arbre remarquable (tilleul de la liberté) et un jardin public ;
- des éléments bâtis et culturels : l'église Saint-Valérien de Chitry du 13<sup>ème</sup> siècle, classée aux monuments historiques en 1905, un lavoir, un ancien abreuvoir, un calvaire et de beaux bâtiments, parmi lesquels une maison avec tour et l'unique maison à colombages du village.



Figure 80 : éléments patrimoniaux chitriens (données DGFiP, commune et CDHU, réalisation CDHU)

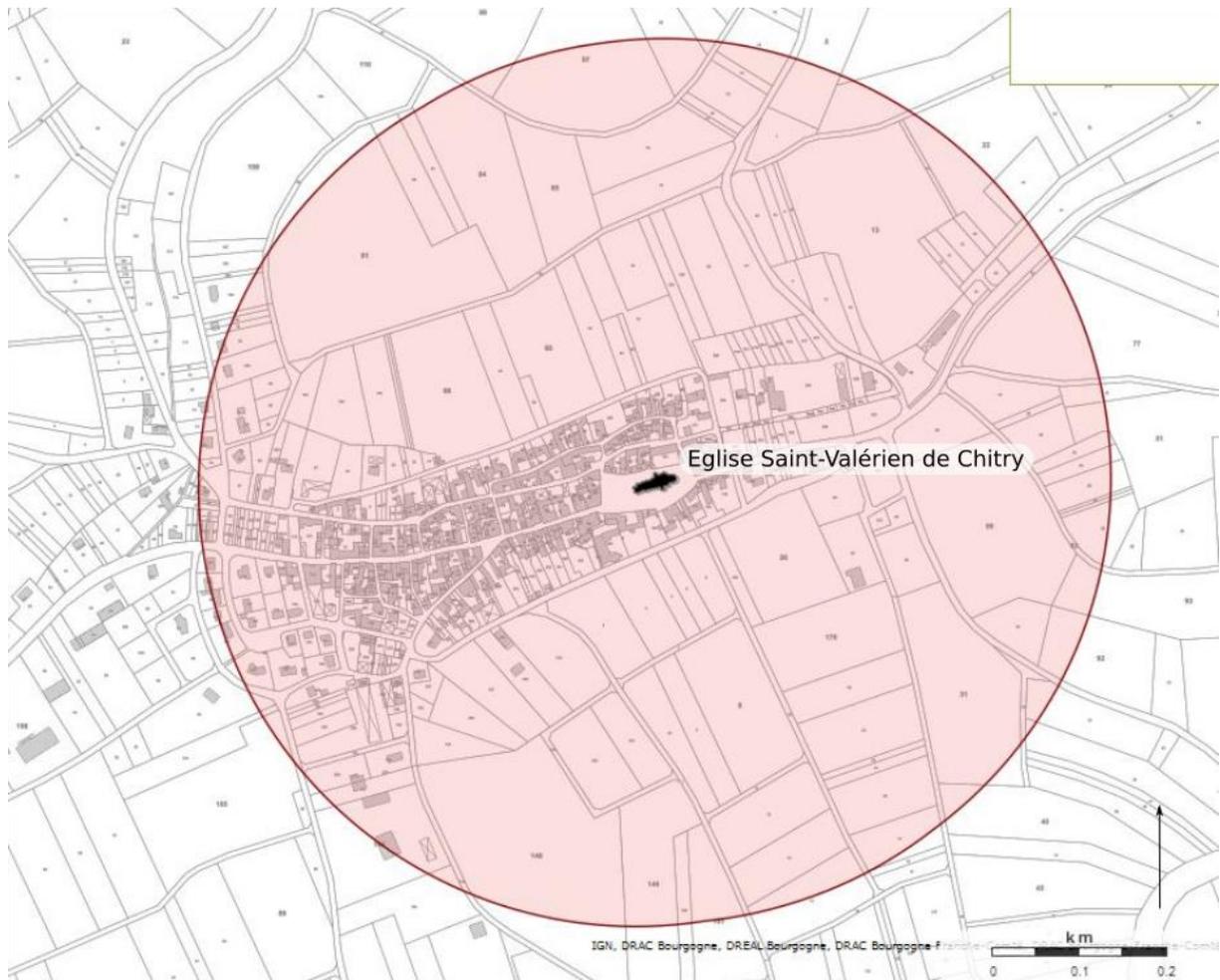


Figure 81 : périmètre de protection au titre des monuments historiques à Chityr-le-Fort (source Atlas des patrimoines, mise en forme CDHU)

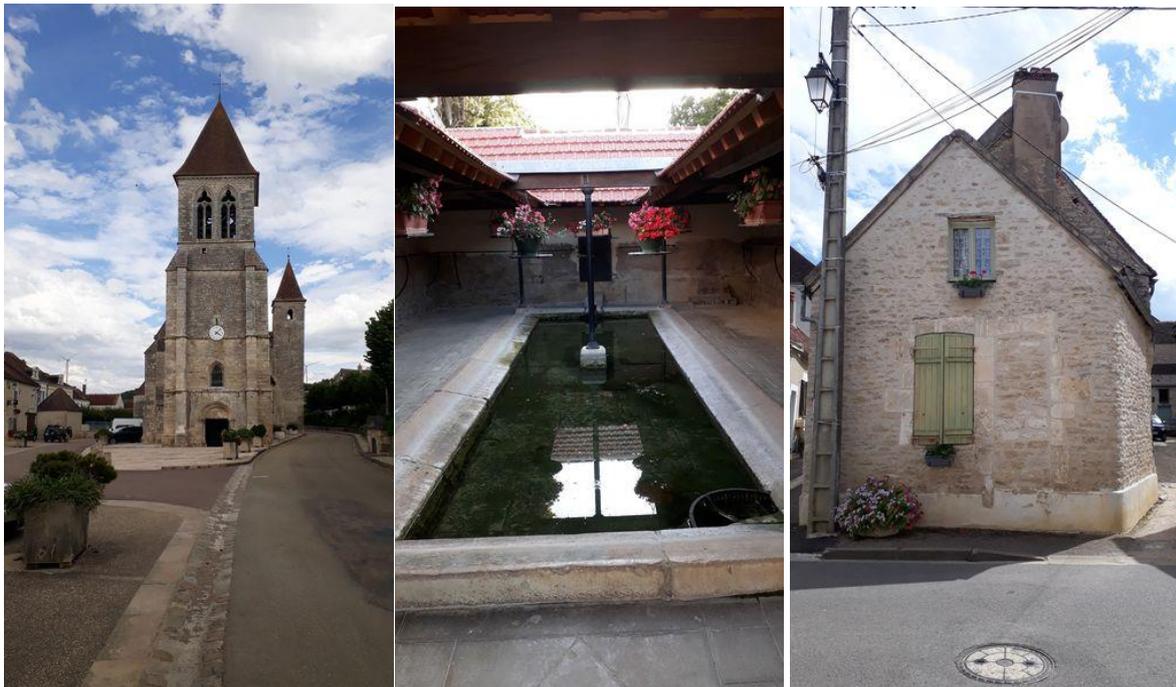


Figure 82 : à gauche, église Saint-Valérien de Chitry, au centre, lavoir, à droite, maison en pierre (photographies CDHU)



Figure 83 : ancien abreuvoir à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)



Figure 84 : calvaire et tilleul de la liberté à Chitry-le-Fort (photographie CDHU)

Plusieurs **sites archéologiques** sont de plus recensés sur le territoire communal par la direction régionale des affaires culturelles (Drac). La liste de ces sites et leur report sur la carte ci-après ne préjugent pas de la découverte de sites non encore repérés à ce jour. A noter, les délimitations des secteurs archéologiques telles que représentées sur la carte sont arbitraires.

N° d'EA	Lieu dit carte IGN	Chrono début	Chrono fin	Vestiges
1	Le Château	Bas moyen-âge	Bas moyen-âge	fossé maison forte motte castrale
2		Moyen-âge classique	Epoque contemporaine	édifice fortifié église tour
3		Haut moyen-âge	Haut moyen-âge	cimetière inhumation sarcophage
4	Marcelle, Marcel	Gallo-romain	Moyen-âge	cimetière nécropole sarcophage
5	Rue de Chitry	Epoque indéterminée	Epoque indéterminée	inhumation
6		Gallo-romain	Gallo-romain	sépulture voie

Figure 85 : liste des sites archéologiques repérés à Chitry-le-Fort (source Drac de Bourgogne)

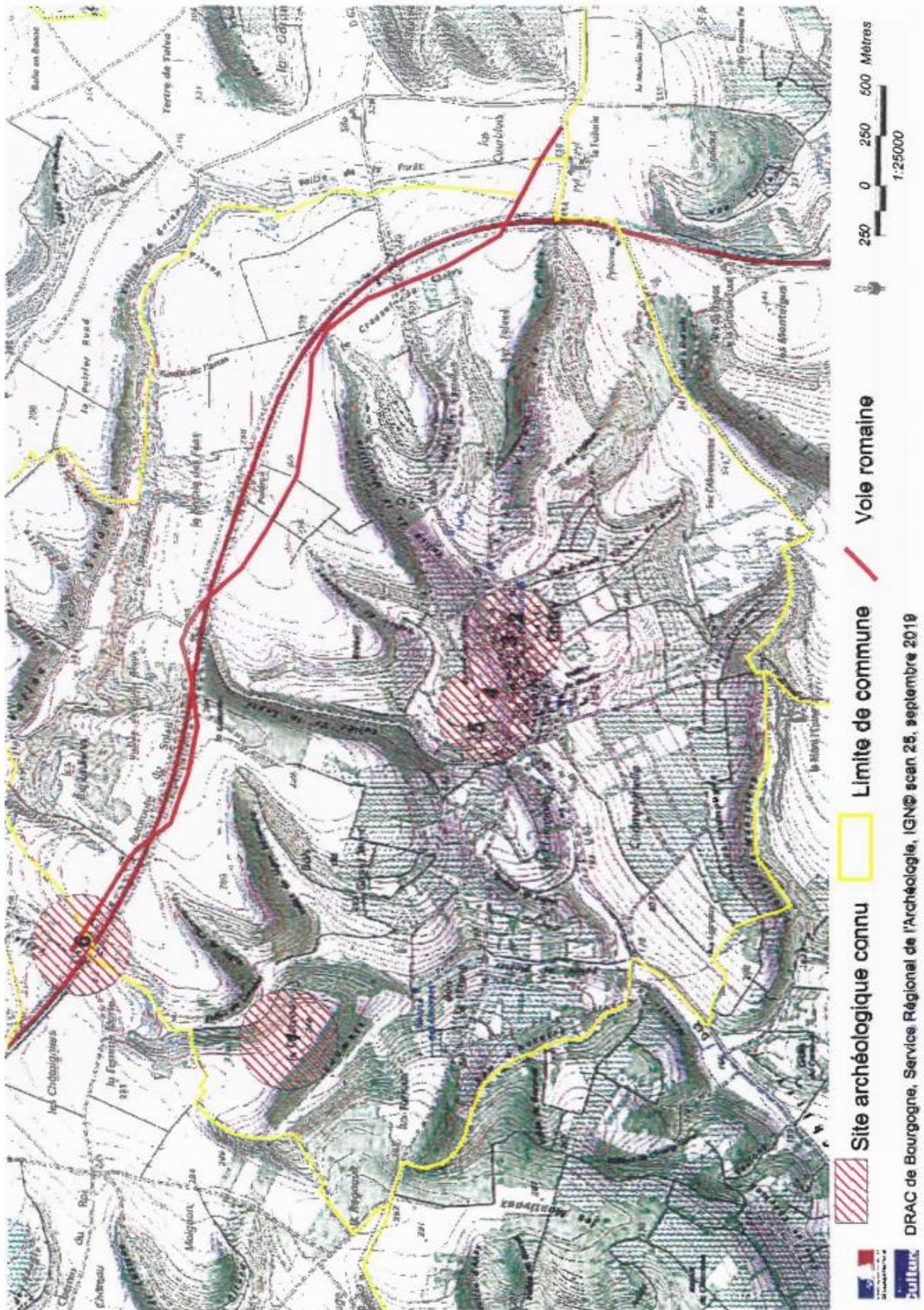


Figure 86 : contexte archéologique de Chitry-le-Fort

## SYNTHESE ET ENJEUX

### Synthèse

Village dense et multifonctionnel, Chitry-le-Fort est niché au creux d'un vallon de vignes et de vergers d'un plateau calcaire. La commune a récemment vu l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs du village. Si l'entrée de ville ouest de Chitry-le-Fort gagnerait à être revalorisée, le village compte de nombreux jardins qui contribuent à la qualité de la transition paysagère entre campagne et bourg. La commune compte par ailleurs un patrimoine naturel et urbain d'intérêt.

### Enjeux

La poursuite du travail de transition paysagère engagé contribuerait à l'amélioration du paysage chitrien. La valorisation du patrimoine communal permettrait de le révéler et de déployer une offre touristique complémentaire sur Chitry-le-Fort.

# VIII. ETUDE FONCIERE

## 1. UNE CONSOMMATION LIMITEE D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

La carte ci-après, réalisée à partir de photographies aériennes, permet d'apprécier la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Chitry-le-Fort sur les 10 dernières années. **8 parcelles** ont ainsi été construites, pour un total de 2,19 hectares.



Figure 87 : consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Chitry-le-Fort depuis 2006 (données Géoportail et DGFiP, réalisation CDHU)

## 2. UN POTENTIEL DE DENSIFICATION CONTRAINT

La carte ci-dessous présente l'enveloppe urbaine de Chitry-le-Fort et, en son sein, les espaces libres pouvant permettre de densifier l'existant sans consommer d'espace hors enveloppe urbaine, c'est-à-dire sans extension urbaine.

Après étude, certaines dents creuses et espaces potentiels de densification ont été écartés soit pour des raisons de risques naturels (inondation, zone rouge du PPRn) ou afin de conserver des espaces naturels intra-urbains conformément au PADD.

A noter que certaines dents creuses sont concernées par une OAP afin d'assurer une urbanisation cohérente.

Les **espaces libres** retenus représentent une superficie totale de **1,3 hectare, pour un total de 15 logements brut**. Un taux de rétention est à appliquer afin d'être réaliste, il semble en effet compliqué de considérer que l'ensemble de ces dents creuses se construiront d'ici 2036. Après application d'un taux de rétention de 30 %, au total 10 logements en densification sont à prendre en compte dans le scénario du PADD.

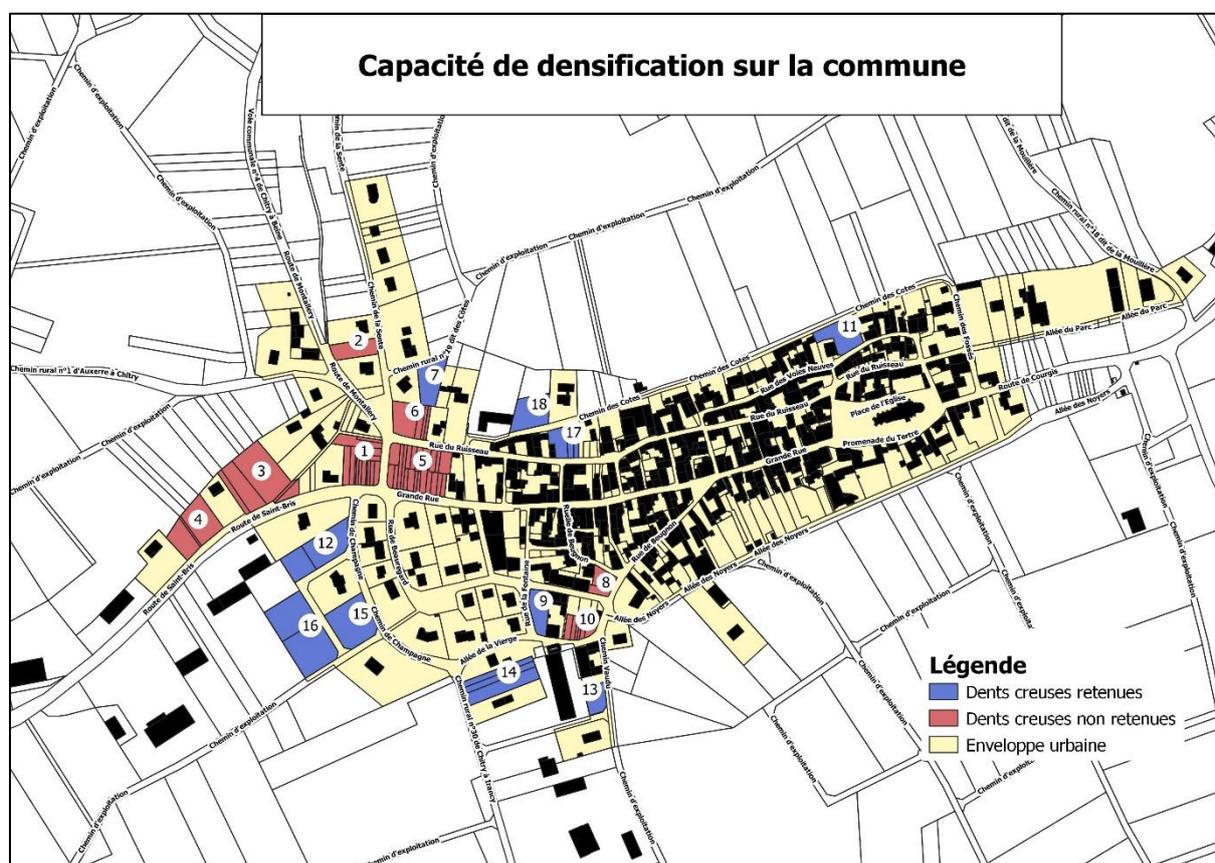


Figure 88 : enveloppe urbaine de Chitry-le-Fort et potentiel de densification (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU)

Numéro de la dent creuse	Superficie en m <sup>2</sup>	Estimation du nombre de logements	Justification si non retenu
1	1 335	/	Jardins à préserver Zone rouge du PPRn
2	703	/	Zone rouge du PPRn
3	2 588	/	Zone rouge du PPRn
4	1 066	/	Zone rouge du PPRn
5	2 606	/	Jardins à préserver Zone rouge du PPRn
6	1 167	/	Jardins à préserver
7	911	1	/
8	529	/	Espace de jardin à préserver
9	730	1	
10	629	/	Espace de jardin à préserver Limite de zone rouge du PPRn
11	1 022	1	/
12	1 907	2 (OAP)	/
13	539	1	/
14	1 740	1	/
15	1 680	2 (OAP)	/
16	3 118	4 (OAP)	/
17	827	1	/
18	1 057	1	/

# Justifications

## 1. JUSTIFICATIONS DES CHOIX ET ORIENTATIONS DU PADD

Aménagement et urbanisme
Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic
<p>L'urbanisation de Chitry-le-Fort est très localisée et regroupée dans le fond de vallée, lui-même encadré par des côteaux au Nord et au Sud. Par conséquent, la commune est touchée par différents types de risques naturels : sismique, radon, retrait-gonflement des argiles mais surtout inondation par ruissellement. Tous ces phénomènes représentent un risque pour les constructions et le cadre de vie, il convient donc de les anticiper à travers le PLU.</p> <p>La commune dispose de nombreux jardins et bâti historiques qui permettent de mettre en avant un cadre de vie agréable, préserver cet environnement permet de contribuer à la mise en valeur de la commune.</p>
Orientation du PADD
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Prendre en compte les risques sur la commune :<ul style="list-style-type: none"><li>▪ prendre en compte le risque de retrait-gonflement des argiles ;</li><li>▪ stopper l'urbanisation sur les zones inondables de la commune (PPRN).</li></ul></li><li>2. Urbaniser en priorité les espaces libres du bourg avant extension de l'urbanisation.</li><li>3. Préserver des espaces de respiration, jardins et vergers, aires de stationnement... au sein du bourg.</li></ol>
Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Un guide d'information sur le risque de retrait gonflement des argiles est annexé au PLU.</li><li>▪ Le PPRn a été pris en compte lors de l'analyse des capacités de densification et de la délimitation des zones constructibles, les parcelles concernées par la zone rouge du PPRn ont été classées en zone Nj.</li><li>▪ Le zonage référence les bassins d'orage présents sur la commune, ces derniers permettent de réduire l'aléa d'inondation par ruissellement. Un emplacement est réservé pour la création d'un bassin d'orage.</li><li>▪ Le zonage classe les boisements en EBC/L151-23 afin d'assurer leur maintien et ainsi pérenniser leur rôle visant à réduire les écoulements liés aux eaux de pluie.</li><li>▪ Les surfaces d'extension ont été déterminées uniquement après calcul du potentiel de densification (dents creuses, vacance). Les espaces libres pouvant accueillir de nouveaux logements au sein du bourg ont donc été recherchés en priorité lors de l'élaboration du PLU.</li><li>▪ Le zonage classe certains potagers et jardins partagés en Nj (zone de jardin) permettant uniquement la réalisation d'abris de jardin.</li></ul>

## Habitat

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

La population chitrienne est globalement croissante depuis 1968. Composée d'habitants de tous âges, elle est majoritairement constituée de couples dont la moitié avec enfants.

Parallèlement, la commune voit ralentir depuis 1999 l'augmentation du nombre total de ses logements et de la part de résidences principales, tandis que la vacance augmente. Les logements sont en majorité des maisons de 4 à 5 pièces dont les occupants sont propriétaires. Le bâti ancien peut engendrer des risques sanitaires et financiers et des questions en matière d'accessibilité pour les ménages concernés.

L'enjeu du PLU est donc de proposer une offre de logements adaptée aux ménages chitriens présents (parcours résidentiel complet) et à venir (accueil). Deux points sont à cet égard à surveiller :

- la diversification des logements existants, en particulier au regard de leur taille et de leur accessibilité ;
- l'état du bâti, habité ou non : la rénovation et/ou la valorisation des bâtiments pourrait profiter à ses occupants et constituer un atout pour les ventes/locations.

### Orientation du PADD

4. Anticiper une croissance démographique estimée à 0,2 % / an et un desserrement des ménages estimé à 0,4 % / an, représentant un besoin de 20 logements à l'horizon 2036.
5. Répartir le besoin en logement de la façon suivante :
  - Transformation de 5 logements vacants en résidence principale ;
  - Transformation de 2 résidences secondaires en résidence principale ;
  - Mobilisation du potentiel des dents creuses à hauteur de 10 logements ;
  - Réalisation des logements restant en extension de l'urbanisation (3 logements).
6. Préserver et mettre en valeur le bâti ancien.

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- L'hypothèse de croissance démographique est basée sur la moyenne des évolutions démographiques observées sur la période 1999/2016 (0,34 % /an) et les prévisions du PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration (0,05 % /an).
- L'hypothèse de desserrement des ménages est basée sur le PLH de la CA de l'auxerrois en cours d'élaboration.
- Sur un besoin de 20 logements, 3 logements sont à réaliser en extension de l'urbanisation. Une seule extension occupant une superficie d'environ 2 000 m<sup>2</sup> permet la réalisation de cet objectif (zone 1AU).
- Les règlements écrit et graphique déterminent une zone UA spécifique aux constructions anciennes avec un règlement, notamment sur l'implantation et l'aspect extérieur des constructions, spécifique à ce type de bâti.
- Le plan de zonage identifie par ailleurs des éléments au titre de l'article L151-19 assurant leur protection.

## CAPACITE DES RESEAUX VIS-A-VIS DU SCENARIO DEMOGRAPHIQUE

L'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique des travaux de prélèvement et de dérivation des eaux et de l'instauration des périmètres de protection autorise un prélèvement maximal de 225 m<sup>3</sup> par jour et de 29 000 m<sup>3</sup> par an. Le volume d'eau prélevé en 2018 était de 22 610 m<sup>3</sup> et stable par rapport à 2017 (22 246), soit une marge de 6 390 m<sup>3</sup>. Le scénario retenu dans le cadre du PADD ne prévoit qu'une augmentation de 14 habitants, le réseau d'eau potable est donc en mesure de faire face au projet de PLU.

Concernant l'assainissement, la station d'épuration de la commune est en projet, la commune étant en demeure de lancer les travaux. Pour ne pas bloquer les projets d'urbanisme, le règlement du PLU impose la réalisation d'un assainissement autonome en cas de nouvelles constructions dans le cas où la station d'épuration ne serait pas fonctionnelle au moment de la construction.

<b>Equipements</b>
<b>Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic</b>
<p>Malgré le maintien d'une école primaire, les services publics et équipements proposés sur la commune sont réduits. L'un des enjeux à travers ce PLU sera de permettre le maintien des équipements déjà existants et notamment l'école afin de conserver l'attractivité de la commune et son cadre de vie.</p> <p>Chitry-le-Fort a récemment vu l'implantation de 12 des 16 éoliennes du parc éolien de l'Auxerrois sur les hauteurs du village. Ces dispositifs permettent de contribuer à l'effort national du basculement vers une production d'énergie plus verte, mais il existe également d'autres modes de production renouvelable qui peuvent être mis en place sur la commune.</p> <p>Pour ce qui concerne la couverture la couverture en réseau internet et téléphoniques, la qualité est limitée. Leur développement permettrait d'améliorer le cadre de vie des habitants et constitue ainsi un enjeu non négligeable des années futures.</p>
<b>Orientation du PADD</b>
<ol style="list-style-type: none"><li>7. Aménager un parc public en entrée de ville Est.</li><li>8. Prévoir un espace dédié à la construction de la station d'épuration.</li><li>9. Favoriser le stationnement des véhicules motorisés.</li><li>10. Permettre le développement des réseaux d'énergie (géothermie...).</li><li>11. Encadrer le développement des énergies renouvelables, en permettant la création de centrales photovoltaïques au sol sur les espaces difficilement valorisables et en permettant l'implantation de nouvelles éoliennes.</li><li>12. Faciliter le déploiement de la fibre optique pour les nouvelles constructions.</li></ol>
<b>Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)</b>
<ul style="list-style-type: none"><li>▪ Le zonage identifie les parcelles concernées par l'aménagement du parc public en entrée Est comme zone de jardin et zone naturelle (face à la salle polyvalente).</li></ul>

- Le plan de zonage comprend une zone Ne spécifique à la réalisation de la station d'épuration.
- Le règlement impose un minimum de places de stationnement à réaliser pour toute nouvelle construction d'habitation.
- Le règlement autorise et rappelle l'utilisation de moyens de production d'énergie durable (photovoltaïque notamment) et impose le raccordement aux réseaux d'énergie existants le cas échéant.
- Le règlement des zones concernées impose le raccordement des constructions d'habitation par 3 fourreaux minimum pour le passage de la fibre optique.

## Le développement économique et les loisirs

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

L'économie chitrienne est dominée par la culture de la vigne et les emplois sont majoritairement pourvus dans ce secteur. Les Chitriens, qui présentent un taux d'emploi parmi les plus élevés de la CA, travaillent cependant à près de 70 % hors de leur commune de résidence. Chitry-le-Fort manque de commerces de proximité, en particulier alimentaires.

Le déficit de commerces alimentaires de proximité constitue un enjeu pour la commune, tant pour répondre aux besoins des habitants et usagers du territoire que pour contribuer à augmenter et diversifier l'emploi local. De plus, les activités viticoles et agricoles nécessitent des installations spécifiques parfois peu compatibles avec l'habitat.

### Orientation du PADD

13. Dans le bourg de Chitry-le-Fort :

- permettre une mixité d'usages compatible avec la vocation première de la zone (habitat) ;
- encourager le développement des activités économiques, notamment commerciales, par le biais d'une réglementation souple.

14. Créer une zone d'activités artisanale à l'entrée ouest du bourg pour les activités non compatibles avec l'habitat.

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- Le règlement des zones UA et UB autorise la mixité fonctionnelle (artisanat et commerce de détail, restauration, activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, bureau) à condition que ces activités n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de ces zones.
- Le plan de zonage délimite une zone UE pour les activités économiques existantes et futures (deux demandes d'implantation d'entreprise locale).

<b>Transports et déplacements</b>
<b>Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic</b>
Les exploitants agricoles et viticoles se déplacent notamment dans le centre-bourg ancien où certains rencontrent des difficultés de circulation du fait des rues étroites, du stationnement gênant sur l'espace public, y compris matérialisé, et de la vitesse parfois excessive des véhicules sur les axes principaux.
<b>Orientation du PADD</b>
15. Faciliter le déplacement des engins agricoles, lorsque cela est possible.
<b>Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La délimitation et la localisation des zones Ac prend en compte cet objectif, situées autour du bourg avec un accès plus aisé pour les engins.</li> </ul>

<b>Protection des espaces agricoles et forestiers</b>
<b>Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic</b>
<p>L'économie chitrienne est dominée par la culture de la vigne, de sa production à la consommation des vins. Près du tiers du territoire communal est couvert par des parcelles classées AOC viticoles. Cette spécificité de la commune est à mettre en avant et son développement est l'enjeu principal de l'économie locale.</p> <p>Le reste des terres agricoles cultivent des céréales et oléagineuses, bien que non classés en AOP ou AOC, leur activité reste importante à l'échelle communale.</p>
<b>Orientation du PADD</b>
<p>16. Préserver les espaces agricoles et forestiers (hors extension de l'urbanisation des objectifs n°5 et 14).</p> <p>17. Permettre le développement des activités agricoles et forestières et leur diversification.</p>
<b>Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces agricoles déclarés comme à la PAC sont classés en zone A/Ac et les boisements en zone N + EBC/L151-23 afin de les préserver.</li> <li>▪ Les activités forestières sont autorisées en zones N permettant leur éventuel développement. De la même manière, les activités agricoles nécessitant des bâtiments sont autorisées en secteur Ac. Les secteurs Ac ont été délimités en concertation avec les exploitants intervenant sur le territoire.</li> </ul>

## Paysages

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Village dense, Chitry-le-Fort est niché au creux d'un vallon de vignes et de vergers d'un plateau calcaire. La commune a récemment vu l'implantation d'éoliennes sur les hauteurs du village. De nombreux jardins contribuent à la qualité de la transition paysagère entre campagne et bourg. La commune souhaite donc s'efforcer de préserver ces éléments clés du paysage chitrien. La poursuite du travail de transition paysagère engagé contribuerait de plus à son amélioration.

### Orientation du PADD

18. Identifier et protéger les cônes de vue présentant un intérêt paysager, notamment le long du chemin de ronde.
19. Inventorier les éléments qui participent à la structuration du paysage (article L. 151-19 du Code de l'urbanisme).
20. Identifier et préserver les éléments caractérisant les entrées de ville (jardins...).
21. Encadrer l'aspect architectural des nouvelles constructions (habitations et constructions agricoles).

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- Les espaces, principalement agricole, face au chemin de ronde sont pour la majorité classés en zone A permettant d'éviter l'implantation de nouvelles constructions venant obstruer d'éventuels cônes de vue.
- Le zonage identifie des éléments à protéger au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.
- Les jardins situés aux entrées Est et Ouest sont protégés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme et classés en zone de jardin (Nj) empêchant toute nouvelle construction principale.
- Le zonage comprend 2 zones urbaines UA et UB, correspondant respectivement au bâti ancien et au bâti récent. Chacune de ces zones dispose d'un règlement spécifique s'adaptant aux caractéristiques du bâti. Le règlement de la zone UA est plus restrictif puisqu'il concerne le bâti ancien présentant des caractéristiques spécifiques. Le règlement de la zone UB est quant à lui légèrement plus souple et s'adapte au bâti plus récent qui caractérise la zone.
- Le règlement de la zone agricole constructible (Ac) prévoit des prescriptions d'aspect extérieur et d'implantation des bâtiments afin d'assurer une intégration paysagère cohérente avec le bâti existant.
- Les zones agricoles constructibles sont toutes localisées autour de la zone urbaine permettant d'éviter la dispersion du bâti sur la commune.

## Protection des espaces naturels

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Chitry-le-Fort possède des espaces naturels aquatiques (ruisseau, mare, sources, masses d'eau souterraines) et, à proximité, terrestres (zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique – Znieff) notables. Ces réservoirs de biodiversité jouent des rôles primordiaux sur la commune, leur maintien et protection est donc un enjeu très important.

### Orientation du PADD

22. Protéger les espaces naturels présentant un enjeu particulier (Znieff, zones humides...).
23. Classer en espace boisé (EBC) les éléments boisés les plus sensibles et identifier les parcelles boisées classées en AOC au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- L'unique ZNIEFF 1 présente à Chitry est classée en zone agricole inconstructible ou naturelle inconstructible, permettant d'éviter toute détérioration de la zone par le biais de nouvelles constructions.
- Le zonage comprend une enveloppe de zones potentiellement humides. Le règlement préconise une étude de sol pour toute nouvelle construction sur cette enveloppe afin de s'assurer de la non présence de zone humide. En cas de zone humide, le règlement autorise uniquement les aménagements légers sous prescription (cf. règlement).
- Les boisements présents sur la commune ont été classés en EBC, ceux se situant sur des parcelles classées en AOC ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du CU. La présence de ces espaces boisés permet de réduire l'aléa d'inondation par ruissellement sur la commune.

## Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Chitry-le-Fort présente des réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et/ou milieux humides de forêts, pelouses, eau. De fait, différents types d'animaux circulent sur son territoire. Ces corridors ont un rôle clé dans le maintien de la biodiversité puisqu'ils permettent aux animaux de se déplacer de leur habitat vers leur lieu de chasse, reproduction, etc... Préserver et, le cas échéant, remettre en bon état ces continuités écologiques fait partie des actions à mettre en œuvre dans le PLU.

### Orientation du PADD

24. Protéger les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité.
25. Préserver les continuités écologiques recensées sur le territoire de la commune.

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- Chitry est concernée par des réservoirs de biodiversité et corridors de la sous-trame forêt. Les espaces concernés sont classés en zone N inconstructible ou A inconstructible lorsqu'ils ne sont pas boisés. Les boisements présents font également l'objet d'un classement en EBC pour la plupart ou d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Le zonage identifie également certaines haies et alignements à préserver en vue de leur rôle de corridor écologique.
- Chitry est concernée par des réservoirs et corridors écologiques de la sous-trame pelouse. Les espaces concernés sont classés en zone agricole inconstructible ou naturelle inconstructible, notamment le plateau au Nord du bourg qui est concerné par un continuum. Le risque de construction sur les espaces jouant un rôle pour cette sous-trame est donc nul.
- Chitry est concernée par la sous-trame cours d'eau et milieux humides, avec une zone potentiellement humide à l'Ouest du bourg. Cet espace est classé en zone agricole inconstructible ou naturelle inconstructible évitant toute anthropisation du milieu. Le plan de zonage comprend également un périmètre de zone potentiellement humide qui implique la réalisation d'étude de sol pour toute nouvelle construction.

## Loisirs

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Chitry-le-Fort compte un patrimoine naturel et urbain d'intérêt. La commune est propice à de nombreuses randonnées de loisirs. Le tourisme est essentiellement fondé sur les activités liées à la vigne. La valorisation du patrimoine chitrien permettrait de le révéler et de déployer une offre touristique complémentaire. La sécurisation des déplacements piétons permettrait de les favoriser sur le territoire communal.

### Orientation du PADD

26. Encourager le développement des activités de loisirs par le biais d'une réglementation souple.

27. Remettre en bon état l'abreuvoir.

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- Les restaurants, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, artisanat et commerce de détail et autres hébergements touristiques, sont autorisés en zone UA et UB à condition qu'ils n'impliquent pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat de ces zones. Le règlement ne fixe que très peu de prescriptions pour ces destinations.
- L'abreuvoir fait l'objet d'une identification au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme permettant sa protection pour une future remise en état.

## Modération de la consommation foncière et lutte contre l'étalement urbain

### Constats/Enjeux soulevés dans le diagnostic

Le projet de PLU doit s'efforcer d'anticiper les évolutions démographiques et de fixer des objectifs de constructions de logements et de consommation foncière en conséquence. Ce dernier axe du PADD doit donc mettre des chiffres sur les objectifs spécifiques que sont la densification et la lutte contre l'étalement urbain.

Pour ce qui concerne la consommation foncière, 8 parcelles ont été urbanisées depuis 2006. Les espaces densifiables représentent une superficie totale de 1,16 hectare.

### Orientation du PADD

28. Ne pas consommer plus de 125 m<sup>2</sup>/an environ sur la période 2020-2036 pour les constructions destinées à l'habitat, soit 2 000 m<sup>2</sup>.

29. Ne pas consommer plus de 392 m<sup>2</sup>/an environ sur la période 2020-2036 pour les constructions destinées aux activités économiques, soit 6 280 m<sup>2</sup>.

30. Ralentir la consommation d'espace naturel et agricole destinée à l'habitat et aux activités économiques d'environ 65 % par rapport aux 14 années précédente (1 500 m<sup>2</sup>/an environ sur la période 2006-2019, 517 m<sup>2</sup>/an environ sur la période 2020-2036).

31. Fixer une densité minimale de 12 logements par hectare pour les projets d'aménagements d'ensemble type lotissement (par la mise en place d'OAP).

### Traduction réglementaire (règlement, zonage, OAP)

- La zone d'extension (1AU) représente une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>.
- L'extension de la zone UE occupe une superficie de 6 280 m<sup>2</sup>.
- Les OAP qui encadrent une zone de lotissement déjà en cours de construction et la zone d'extension fixent une densité minimale de 12 logements à l'hectare.









## ZONE A URBANISER (1AU)

Cette zone correspond à l'extension planifiée sur la commune pour atteindre l'objectif du PADD de réaliser 20 logements d'ici 2036. D'une superficie de 2000 m<sup>2</sup>, cette zone est pensée pour accueillir 3 logements, conformément à la densité préconisée de 12 logements par hectare au minimum.

L'extension se situe entre 2 maisons déjà existantes permettant ainsi de réduire son impact paysager et d'être cohérent par rapport à l'existant. Cela permet de « compléter » l'urbanisation de ce secteur.

Cette zone fait l'objet d'une OAP qui fixe des préconisations spécifiques en plus du règlement qui lui est propre et similaire à celui de la zone UB.

**La zone 1AU présente une superficie de 2 000 m<sup>2</sup>.**

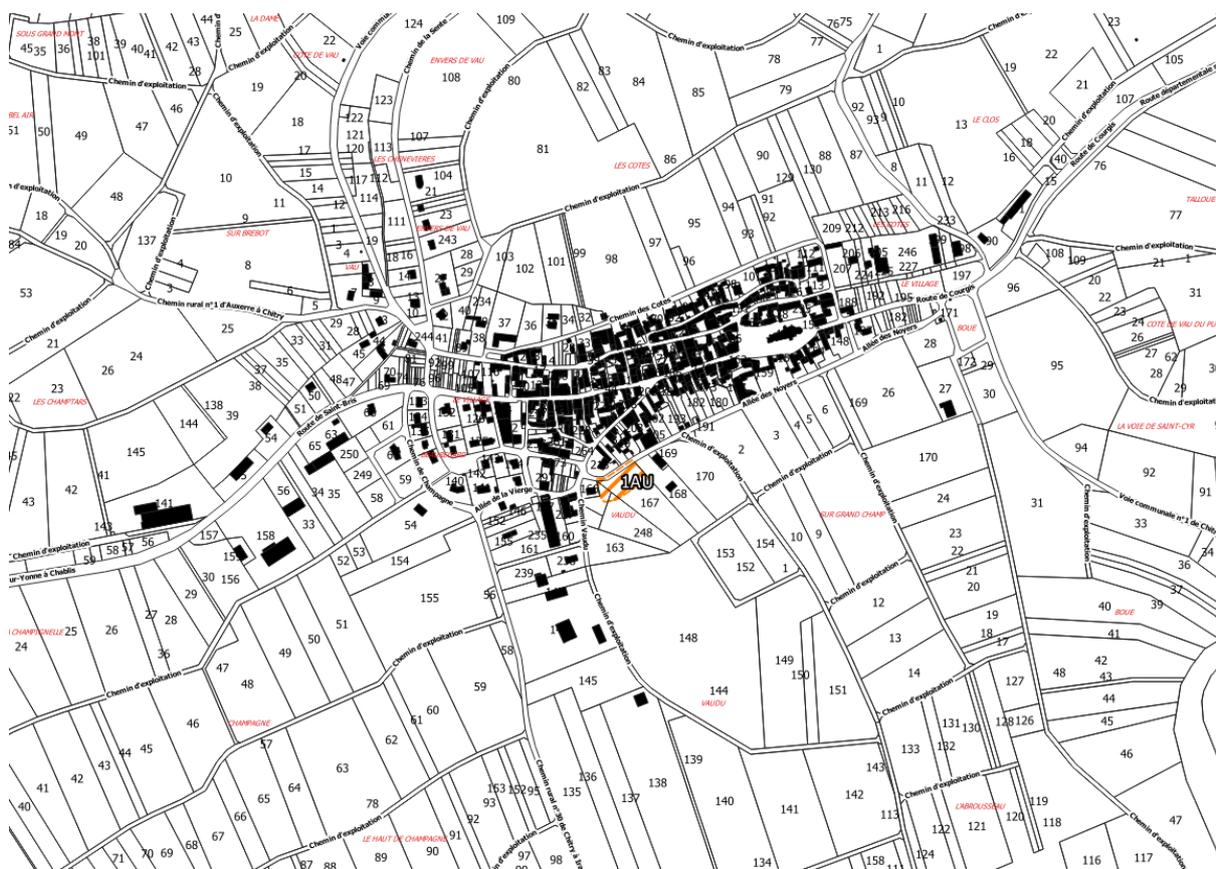


Figure 93 : zone 1AU du zonage (réalisation CDHU)



## SECTEUR AGRICOLE CONSTRUCTIBLE (AC)

Le classement de la zone A/AC repose sur les déclarations PAC des exploitants intervenant sur le territoire de la commune et sur une réunion organisée spécifiquement avec eux.

Le secteur AC prévoit spécifiquement d'autoriser les nouvelles constructions et extensions d'activités agricoles. L'objectif est de permettre le développement des activités déjà existantes afin de maintenir l'agriculture sur la commune, conformément au PADD.

La délimitation de cette zone a été pensée à partir de l'atelier de concertation avec les exploitants agricoles de la commune afin d'identifier les exploitations susceptibles de se développer dans les années à venir et leur localisation préférentielle.

Ces zones sont collées au bourg où il existe déjà des bâtiments agricoles. Cette localisation permet d'éviter un mitage du bâti qui viendrait impacter le paysage.

**Le secteur AC présente une superficie de 17,4 hectares.**



Figure 95 : secteur AC du zonage (réalisation CDHU)

## SECTEUR AGRICOLE D'EQUIPEMENT (AE)

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (Article L151-11 du Code de l'urbanisme).

Le secteur Ae (pour agricole d'équipement) regroupe les équipements existants en zone agricole, notamment les éoliennes, pylônes téléphoniques et transformateurs électrique et permet le développement des éoliennes le long de l'autoroute.

**Le secteur Ae présente une superficie de 148,2 hectares.**

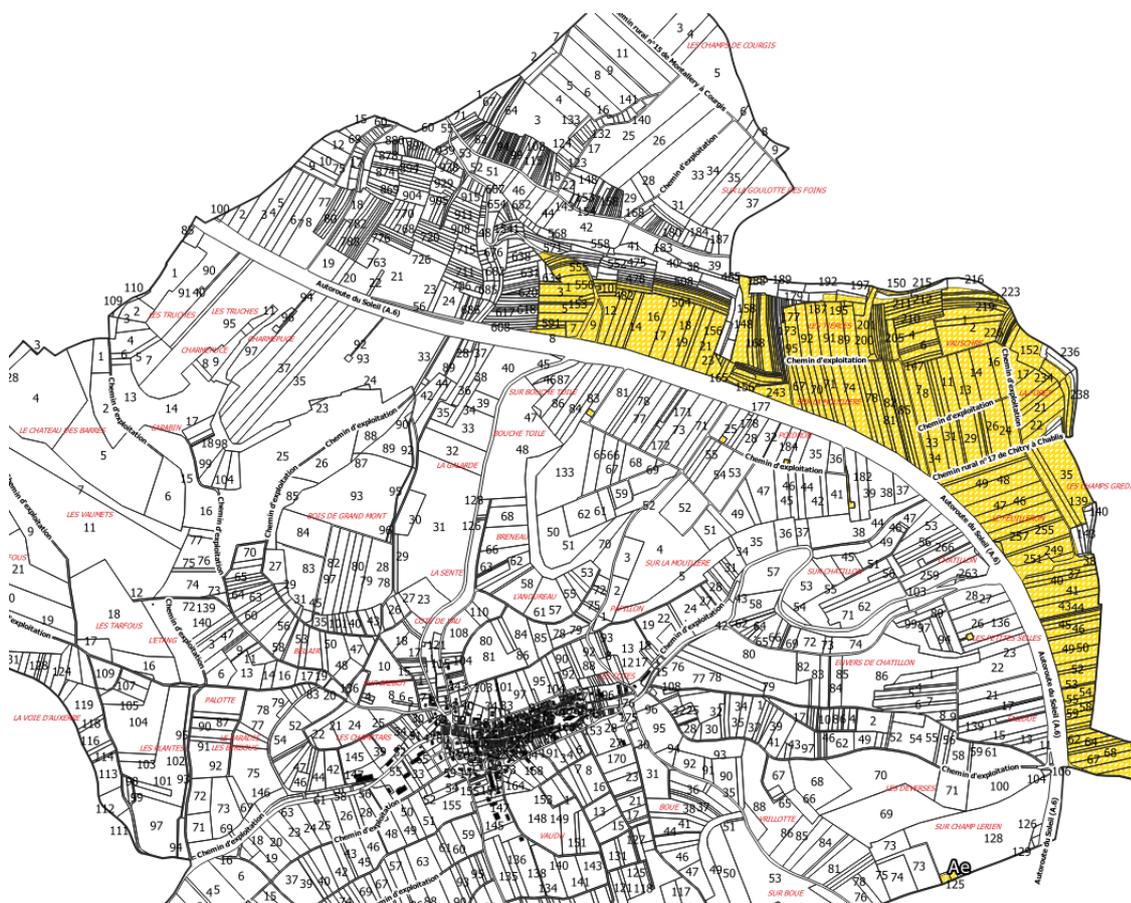


Figure 96 : secteur Ac du zonage (réalisation CDHU)

## ZONE NATURELLE (N)

Ont été classées en zone N toutes les zones n'étant pas urbaines ou n'étant pas déclarées comme cultivées (donc classées en A). Ce classement en zone naturelle n'empêche pas l'activité agricole conformément au Code de l'urbanisme. En revanche les nouvelles constructions liées à l'activité agricole y sont interdites.

La zone N strict interdit toute construction hormis celles nécessaires à l'activité forestière et les locaux technique et industriels des administrations publiques et assimilés ne pouvant être réalisés dans d'autres zones pour des raisons techniques. L'objectif de cette zone est de préserver les réservoirs de biodiversité, corridors écologiques et le paysage, conformément au PADD.

La zone reprend les grands boisements présents sur la commune, ainsi que certains milieux de pelouse non cultivés, Rû et mares, permettant de protéger ces espaces de biodiversité.

**La zone N présente une superficie de 386,4 hectares.**

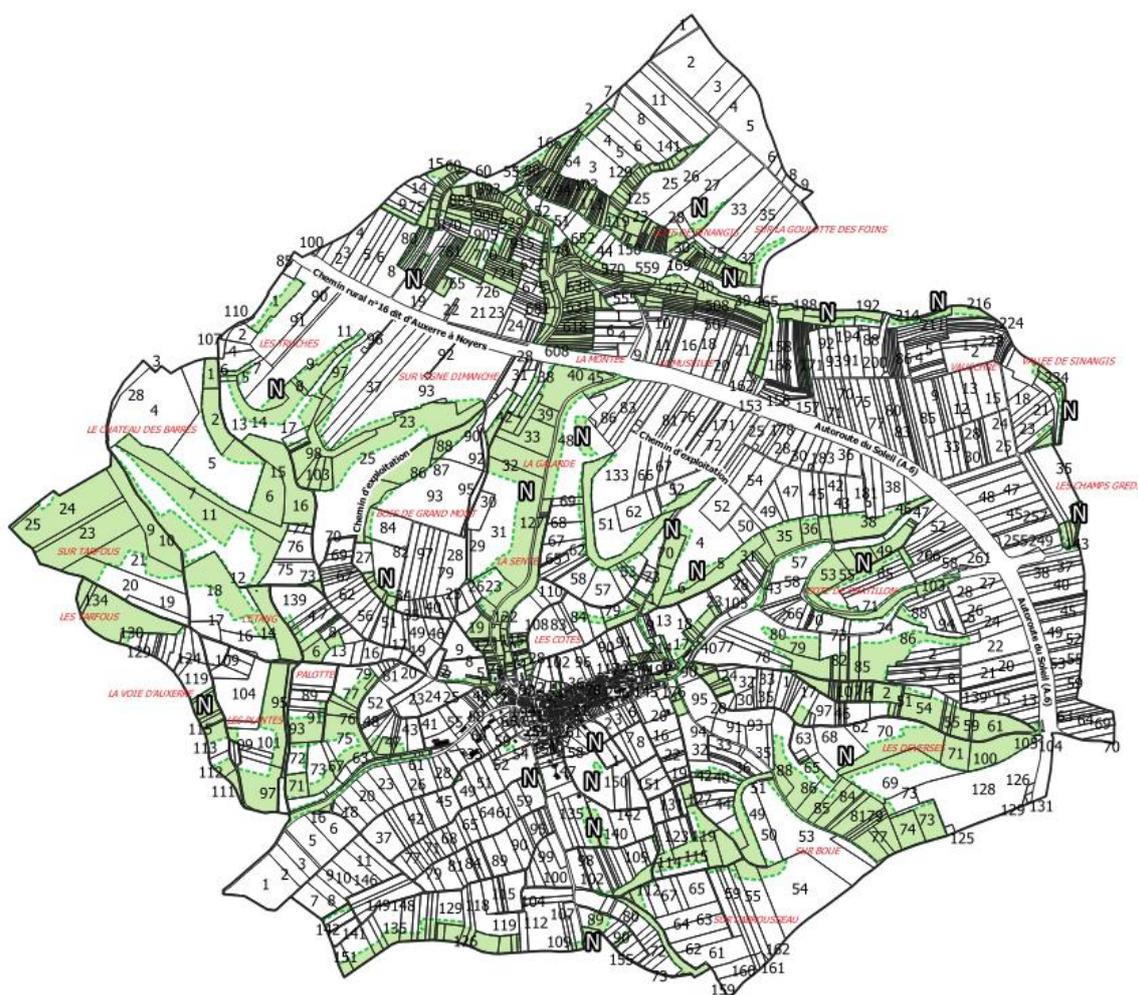


Figure 97 : zone N du zonage (réalisation CDHU)

## SECTEUR NATUREL D'EQUIPEMENT (NE)

Le secteur Ne, de la même manière que le secteur Ae, regroupe les équipements collectifs existants (cimetière, bassins de rétention, autoroute A6...).

Un secteur spécifique permettant d'accueillir la station d'épuration, conformément au PADD, est dessiné.

Le secteur Ne du puits de captage d'eau potable permet de prendre en compte les prescriptions de la DUP existante.

**Le secteur Ne présente une superficie de 43,3 hectares.**



Figure 98 : secteur Ne du zonage (réalisation CDHU)

## LES PRESCRIPTIONS

Le plan de zonage, au-delà de la délimitation des différentes zones, comprend des prescriptions concernant des éléments spécifiques. Elles concernent des éléments importants de la commune dont la protection relève des objectifs fixés dans le PADD.

Ces prescriptions s'appliquent en plus du règlement de chaque zone.

### Les espaces boisés classés (EBC)

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, attenants 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. » (Article L113-1 du Code de l'Urbanisme).

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre 1er du titre IV du livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa. » (Article L113-2 du Code de l'Urbanisme).

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du Code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Les espaces boisés ayant été classés par la commune sont ceux abritant des réservoirs de biodiversité et/ou corridors écologiques (sous-trame bois), ainsi que ceux ayant une présence historique sur la commune faisant ainsi partie du paysage. Leur délimitation répond donc aux objectifs de protection du paysage et des espaces naturels inscrits au PADD. Le maintien de ces boisements permet de lutter contre les phénomènes de ruissellement qui peuvent provoquer des inondations sur la commune.



## Les protections au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage 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 L.421-4 pour les coupes et abattages d'arbres » (Article L151-19 du Code de l'urbanisme).

L'identification de ces éléments fait suite aux objectifs de protection du paysage du PADD. Un travail de repérage a été réalisé avec les élus afin de déterminer les éléments à protéger.

Ont été identifiés, un alignement d'arbre à côté de l'église, des maisons du bourg présentant un intérêt architectural, des éléments du petit patrimoine (fontaine, calvaire...), le lavoir (conformément au PADD), des haies en entrée de ville Ouest ou encore des jardins à préserver.

**Au total 18 éléments ont été identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.**



Figure 100 : éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage (réalisation CDHU)

### Liste des éléments identifiés :

- L'abreuvoir
- 2 calvaires
- La fontaine face à l'église
- Des constructions
- Des jardins

## Les protections au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage 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 L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent » (article L151-23 du Code de l'urbanisme).

Le PADD fixe des objectifs de préservation des réservoirs et continuités écologiques, à ce titre le zonage identifie des éléments naturels à protéger afin de veiller au bon fonctionnement de ces espaces naturels. Cette protection permet d'éviter toute destruction d'élément naturel, rendant les espaces identifiés comme inconstructibles. L'intérêt est même double puisque cela permet de préserver des éléments structurant du paysage, participant dans le même temps aux objectifs de protection du paysage.

Ont été identifiés, les espaces naturels présentant un enjeu naturel comme les boisements non classés en EBC sur les AOP et un verger. Cette protection permet également de protéger les boisements afin de réduire le risque d'inondation par ruissellement. Des éléments ponctuels (arbres, mare) et linéaires (alignements d'arbres) ont également été identifiés afin de compléter cette protection.

**Au total 65 éléments ont été identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.**



Figure 101 : éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage (réalisation CDHU)



### Les zones potentiellement humides

En cohérence avec l'objectif du PADD « Protéger les espaces naturels présentant un enjeu particulier (ZNIEFF, zones humides...) » le plan de zonage identifie les potentielles zones humides pouvant exister sur la commune. Leur délimitation a été réalisée à partir des données du SRCE reprenant le continuum des zones humides, les milieux humides à préserver selon le SRCE, et les zones humides selon le SDAGE. Ces trois couches géographiques ont permis de délimiter une enveloppe totale de zones potentiellement humides, entraînant l'obligation de réaliser une étude de sol afin de déterminer la présence de zone humide ou non.

**Les zones potentiellement humides représentent une superficie de 33 hectares.**

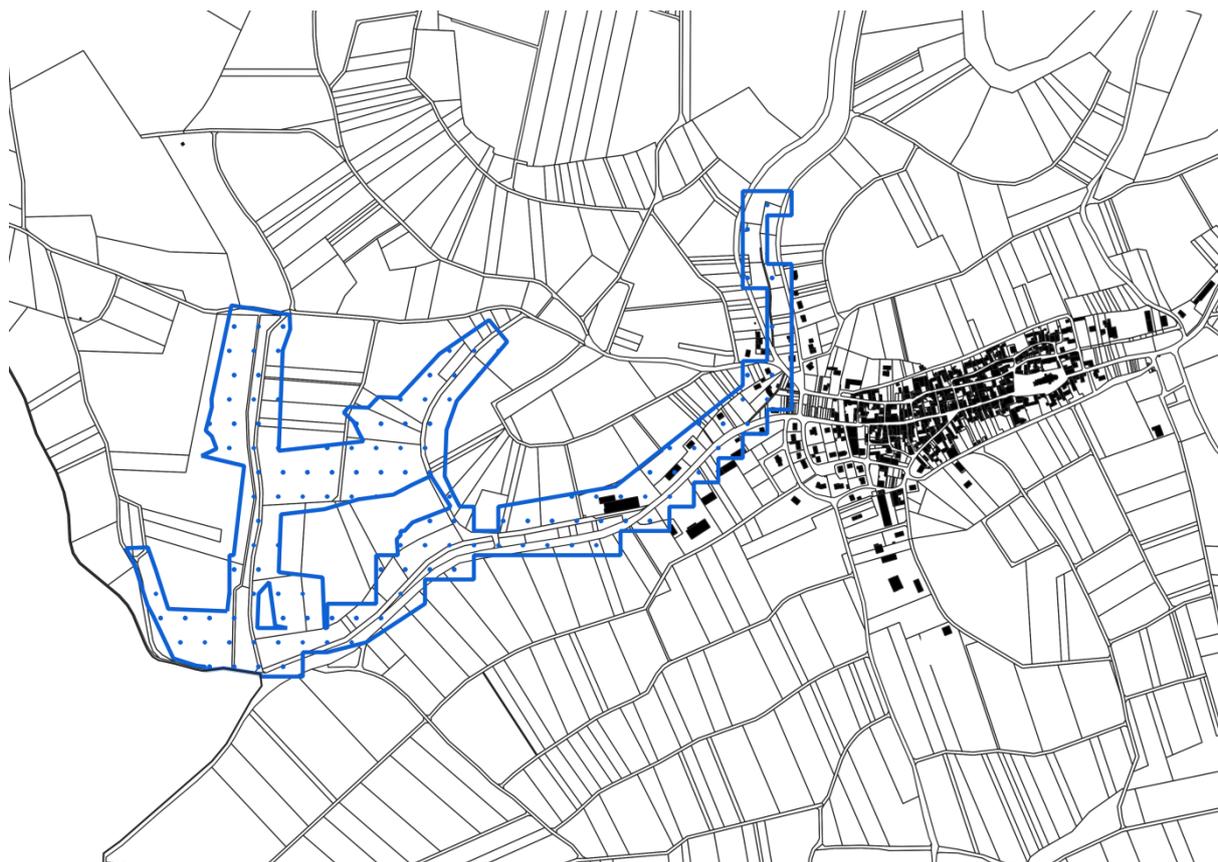


Figure 103 : emprise des zones potentiellement humides sur le plan de zonage (réalisation CDHU)

### Les changements de destination

Le zonage prévoit un changement de destination d'un bâtiment agricole à l'Est du bourg. Cette autorisation résulte de la concertation effectuée avec les agriculteurs.

**Chitry compte 1 changement de destination.**



Figure 104 : localisation de l'autorisation de changement de destination sur le zonage (réalisation CDHU)

### 3. JUSTIFICATION DU REGLEMENT ECRIT

#### Dispositions générales

<b>DG1</b>	Application de l'article L153-1 du Code de l'urbanisme
<b>DG2</b>	Application de l'article L111-1 du Code de l'urbanisme
<b>DG3</b>	Application de l'article R111-1 du Code de l'urbanisme
<b>DG4</b>	Application de l'article L151-43 du Code de l'urbanisme
<b>DG5</b>	Rappel des autres réglementations en vigueur
<b>DG6</b>	Application de l'article R151-17 du Code de l'urbanisme
<b>DG7</b>	Application des articles R151-18, 20, 22, 23, 24 et 25 du Code de l'urbanisme
<b>DG8</b>	Application de l'article R151-11 du Code de l'urbanisme
<b>DG9</b>	Application de l'article L152-3 du Code de l'urbanisme
<b>DG10</b>	Il est fait application du règlement des zones UA, UB et UE lot par lot afin d'en faciliter la compréhension par le public, l'application et l'instruction. De par l'obligation qui en est faite de procéder à des aménagements d'ensemble pour la zone 1AU, le règlement doit naturellement s'apprécier à l'ensemble du projet.
<b>DG11</b>	Application du h) de l'article R*421-23 du Code de l'urbanisme
<b>DG12</b>	Application du e) de l'article R*421-28 du Code de l'urbanisme
<b>DG13</b>	Application du d) de l'article R*421-12 du Code de l'urbanisme
<b>DG14</b>	Méthode de calcul retenue pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques
<b>DG15</b>	Méthode de calcul retenue pour l'implantation par rapport aux limites séparatives
<b>DG16</b>	Méthode de calcul retenue pour l'implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété
<b>DG17</b>	Méthode de calcul retenue pour l'emprise au sol
<b>DG18</b>	Méthodes de calcul retenue pour la hauteur des constructions.
<b>DG19</b>	Méthodes de calcul retenue pour la hauteur des constructions en zone PPRn.
<b>DG20</b>	Méthode de calcul retenue pour les surfaces non imperméabilisées
<b>DG21</b>	Rappel des articles L531-14, R523-1 et R523-8 du Code du patrimoine
<b>DG22</b>	Rappel de l'article L215-18 du Code de l'environnement
<b>DG23</b>	Rappel de l'article R*116-2 5° du Code de la voirie routière

#### Zone UA

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<p>Le règlement autorise les destinations et sous-destinations compatibles avec la présence d'habitation et avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien.</p> <p>Il permet la mixité d'usage du sol en autorisant les activités compatibles avec la présence d'habitation.</p> <p>Il tient compte des activités économiques existantes (activité agricole).</p>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<p>Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien (dépôts, camping).</p> <p>Il fixe par ailleurs des conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin de s'assurer de leur compatibilité avec la présence d'habitation.</p>

<b>Implantation par rapport aux voies, emprises publiques</b>	Compte tenu des implantations existantes, de la densité de la zone et des possibilités de construire relativement réduites de par la taille et la configuration des parcelles, le règlement est volontairement souple.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Il s'assure cependant du respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales existantes (alignement, limite séparative) et des bonnes relations de voisinage en réglementant un couloir de salubrité suffisamment important (3 mètres minimum) le cas échéant.
<b>Hauteur</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien par le respect des hauteurs existantes et des usages. Il prévoit également des prescriptions visant à réduire l'aléa d'inondation sur les constructions en fixant une surélévation minimale du premier plancher des constructions.
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</b>	Le règlement entend préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien. La distinction entre constructions existantes et nouvelles constructions permet dans le premier cas de préserver l'architecture d'origine des bâtiments et dans le second cas d'autoriser une plus grande liberté de création en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes existantes.
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures existantes. Il demande également qu'elles soient transparentes hydrauliquement afin de ne pas empêcher le ruissellement des eaux de pluie étant donné la présence de ce risque sur la commune.
<b>Prescriptions concernant le patrimoine bâti et paysager identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme</b>	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les démolitions, les modifications de volume et de percement.
<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et d'assurer de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.
<b>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b>	Le règlement impose, sans remettre en cause les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien, des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur.
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages urbains en application des objectifs du PADD. Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites.

	<p>Pour limiter les débordements des arbres de haute tige en dehors des propriétés, un recul minimal est imposé.</p>
<p><b>Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b></p>	<p>Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les arrachages et en imposant le remplacement en cas de disparition.</p>
<p><b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b></p>	<p>Le règlement vise à limiter les risques liés au ruissellement.</p>
<p><b>Stationnement</b></p>	<p>Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur.</p> <p>Pour limiter l'imperméabilisation des sols les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables.</p> <p>La réglementation en matière de places de stationnement vise à limiter le stationnement des véhicules sur les voies publiques.</p> <p>Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos dans le but d'encourager leurs pratiques, en lien avec les objectifs du PADD.</p>
<p><b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b></p>	<p>Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence.</p> <p>Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.</p>
<p><b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b></p>	
<p><b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b></p>	<p>Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.</p> <p><b>Il fixe les conditions concernant l'assainissement, notamment si la station d'épuration n'est pas en capacité de traiter les eaux usées.</b></p>
<p><b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b></p>	
<p><b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b></p>	
<p><b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b></p>	

<b>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Le règlement met en application l'objectif du PADD concernant le développement des communications numériques.
---	---

### Zone UB

<b>Destinations et sous-destinations</b>	Le règlement autorise les destinations et sous-destinations compatibles avec la présence d'habitation et avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu récent. Il tient compte des activités économiques existantes dans la zone (commerce, artisanat) et permet la mixité d'usage du sol.
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien (dépôts, camping). Il fixe par ailleurs des conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin de s'assurer de leur compatibilité avec la présence d'habitation.
<b>Implantation par rapport aux voies, emprises publiques</b>	Le règlement s'assure du respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales existantes et des bonnes relations de voisinage en réglementant un couloir de salubrité suffisamment important (3 mètres minimum).
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Hauteur</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti existant par le respect des hauteurs existantes et des usages. Il prévoit également des prescriptions visant à réduire l'aléa d'inondation sur les constructions en fixant une surélévation minimale du premier plancher des constructions
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</b>	Le règlement entend préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du bâti récent. Il autorise une plus grande liberté de création qu'en zone UA en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes.
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu bâti récent, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures existantes. Il demande également qu'elles soient transparentes hydrauliquement afin de ne pas empêcher le ruissellement des eaux de pluie étant donné la présence de ce risque sur la commune.

<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'assurer de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.
<b>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b>	Le règlement impose des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur.
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages urbains en application des objectifs du PADD. Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites. Pour limiter les débordements des arbres de haute tige en dehors des propriétés, un recul minimal est imposé.
<b>Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b>	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les arrachages et en imposant le remplacement en cas de disparition.
<b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b>	Le règlement vise à limiter les risques liés au ruissellement.
<b>Stationnement</b>	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur. Pour limiter l'imperméabilisation des sols les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables. La réglementation en matière de places de stationnement vise à limiter le stationnement des véhicules sur les voies publiques. Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos dans le but d'encourager leurs pratiques, conformément au PADD.
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence. Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
<b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.

<b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b>	<b>Il fixe les conditions concernant l'assainissement, notamment si la station d'épuration n'est pas en capacité de traiter les eaux usées.</b>
<b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b>	
<b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
<b>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Le règlement met en application l'objectif du PADD concernant le développement des communications numériques.

### Zone UE

<b>Destinations et sous-destinations</b>	Le règlement autorise les destinations et sous-destinations cohérentes avec le caractère économique de la zone. Les habitations et exploitations agricoles et forestières sont donc logiquement interdits.
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols n'étant pas conforme avec le PPRn dans un souci de réduire l'aléa d'inondation par ruissellement. Les résidences démontables sont également interdites étant donné leur incompatibilité avec la vocation économique de la zone.
<b>Implantation par rapport aux voies, emprises publiques</b>	Le règlement s'assure du respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales existantes et des bonnes relations de voisinage en réglementant un couloir de salubrité suffisamment important (3 mètres minimum).
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Hauteur</b>	Le règlement cherche à limiter les trop hauts volumes afin de préserver le paysage environnant.
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</b>	La réglementation de l'aspect extérieur est limitée afin de faciliter l'implantation de nouvelles activités. Les nouvelles constructions doivent tout de même s'efforcer de ne pas porter atteinte au paysage environnant.
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	Le règlement vise à limiter la hauteur des clôtures au strict nécessaire, en limitant la hauteur à 2 mètres permettant de ne pas créer d'obstacles visuels trop importants.

<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'assurer de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages urbains en application des objectifs du PADD. Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites.
<b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b>	Le règlement vise à limiter les risques liés au ruissellement.
<b>Stationnement</b>	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur. Pour limiter l'imperméabilisation des sols les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables. La règlementation en matière de places de stationnement vise à limiter le stationnement des véhicules sur les voies publiques. Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos dans le but d'encourager leurs pratiques, conformément au PADD.
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence. Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
<b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b>	
<b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b>	
<b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux</b>	

<b>pluviales et de ruissellement</b>	
--------------------------------------	--

### Zone 1AU

<b>Destinations et sous-destinations</b>	Le règlement autorise les destinations et sous-destinations compatibles avec la présence d'habitation et avec les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu récent. Pour favoriser la densification, le règlement interdit l'implantation d'activité générant de forte consommation d'espace.
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	Le règlement interdit certains usages et affectations des sols incompatibles avec la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu existant (dépôts, résidences démontables). Il fixe par ailleurs des conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin de s'assurer de leur compatibilité avec la présence d'habitation. Il impose la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec pour objectif la réalisation de construction homogène sur l'ensemble de la zone, et le respect des orientations d'aménagement.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	Le règlement s'assure du respect des caractéristiques urbanistiques et architecturales des zones adjacentes et des bonnes relations de voisinage en règlementant un couloir de salubrité suffisamment important (3 mètres minimum).
<b>Hauteur</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu ancien par le respect des hauteurs existantes et des usages. Il prévoit également des prescriptions visant à réduire l'aléa d'inondation et de coulée de boue sur les constructions en fixant une surélévation minimale du premier plancher des constructions.
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</b>	Le règlement entend préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu récent. Il autorise une plus grande liberté de création qu'en zone UA en conservant des rappels architecturaux des constructions anciennes.
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	Le règlement vise à préserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales du tissu récent, par le respect des hauteurs et de l'aspect des clôtures existantes.
<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'assurer de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.

<b>Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables</b>	Le règlement impose des espaces de pleine terre afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur.
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages urbains en application des objectifs du PADD. Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites. Pour limiter les débordements des arbres de haute tige en dehors des propriétés, un recul minimal est imposé.
<b>Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b>	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les arrachages et en imposant le remplacement en cas de disparition.
<b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b>	Le règlement vise à limiter les risques liés au ruissellement.
<b>Stationnement</b>	Le règlement procède à des rappels de certaines dispositions légales en vigueur. Pour limiter l'imperméabilisation des sols les aires de stationnement non couvertes doivent être perméables. La réglementation en matière de places de stationnement vise à limiter le stationnement des véhicules sur les voies publiques. Le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les vélos dans le but d'encourager leurs pratiques, conformément au PADD.
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence. Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
<b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b>	<b>Il fixe les conditions concernant l'assainissement, notamment si la station d'épuration n'est pas en capacité de traiter les eaux usées.</b>

<b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b>	
<b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>	
<b>Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques</b>	Le règlement met en application l'objectif du PADD concernant le développement des communications numériques.

### Zone A

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<p>Le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés en cas de besoin d'implantation d'infrastructures de type transformateur par exemple, antenne 4G/5G...pour toutes les zones.</p> <p>Il autorise les implantations de bâtiments agricoles en zone Ac afin de permettre le développement de l'activité agricole, conformément au PADD.</p> <p>Il interdit les constructions agricoles en zone A, notamment pour préserver les paysages, conformément au PADD.</p>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (milieux potentiellement humides), le règlement fixe par ailleurs des conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin de s'assurer de leur compatibilité avec l'activité agricole. Il autorise également le changement de destination de certains bâtiments indiqués par un figuré spécifique au zonage.
<b>Implantation par rapport aux voies, emprises publiques</b>	Le règlement, compte tenu du gabarit des constructions à implanter dans la zone et des usages qui peuvent en être faits, fixe un recul minimum par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (pour limiter les nuisances). Il est fait application du règlement de voirie du département. Il rappelle également la distance minimale d'implantation obligatoire des constructions par rapport à l'autoroute A6.
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Hauteur</b>	Le règlement fixe une hauteur maximale permettant d'assurer à la fois le développement des exploitations agricoles et la préservation des paysages.
<b>Caractéristiques architecturales des</b>	Le règlement encadre l'aspect des constructions et s'assure de leur bonne insertion paysagère.

<b>façades et toitures des constructions</b>	
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	La hauteur des clôtures est limitée en cohérence avec le règlement des autres zones.
<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'assurer de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages en application des objectifs du PADD. Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites.
<b>Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b>	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les arrachages et en imposant le remplacement en cas de disparition.
<b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b>	Le règlement vise à limiter les risques d'inondation et à favoriser les continuités écologiques.
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence.
<b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b>	
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b>	
<b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.
<b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>	

## Zone N

<b>Destinations et sous-destinations</b>	<p>Le règlement autorise les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés spécifiquement sur les secteurs Ne et Nj en cas de besoin d'implantation d'infrastructures de type transformateur par exemple, pilonne 4G/5G...,</p> <p>Il autorise les implantations de bâtiments forestiers en zone N afin de permettre le développement de l'activité forestière, conformément au PADD.</p> <p>En secteur Nj il autorise la destination logement de par la présence de ce type de bâtiments. Cette destination comporte des limitations en n'autorisant que les annexes (abris de jardin) des bâtiments existants.</p>
<b>Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités</b>	<p>Outre un rappel d'un certain nombre de dispositions légales (EBC, zones humides), le règlement fixe par ailleurs des conditions à certaines destinations et sous-destinations autorisées dans la zone afin de s'assurer de leur compatibilité avec l'activité forestière.</p> <p>Spécifiquement pour les logements, en zone Nj seules sont autorisées les abris de jardin de par la nature même du secteur.</p>
<b>Implantation par rapport aux voies, emprises publiques</b>	<p>Le règlement assure l'insertion paysagère des constructions en fixant un recul minimum par rapport aux voies, emprises publiques et limites séparatives (pour limiter les nuisances) en zone N. Il est fait application du règlement de voirie du Département.</p>
<b>Implantation par rapport aux limites séparatives</b>	
<b>Emprise au sol</b>	<p>L'emprise au sol fixée reste limitée afin de conserver le caractère naturel de cette zone, tout en veillant à faciliter l'infiltration des eaux de pluie.</p>
<b>Hauteur</b>	<p>Le règlement fixe une hauteur maximale permettant d'assurer à la fois le développement des exploitations forestières et la préservation des paysages.</p>
<b>Caractéristiques architecturales des façades et toitures des constructions</b>	<p>Le règlement encadre l'aspect des constructions et s'assure de leur bonne insertion paysagère. Il assure une cohérence avec l'existant.</p>
<b>Caractéristiques des clôtures</b>	<p>La hauteur des clôtures est limitée en cohérence avec l'aspect paysager de cette zone.</p>
<b>Obligation en matière de performances énergétiques et environnementales</b>	<p>Le règlement concourt à limiter les émissions de gaz à effet de serre et s'assure de sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.</p>
<b>Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs</b>	<p>Le règlement permet de préserver la végétation existante afin de faciliter l'infiltration des eaux et limiter les îlots de chaleur, et s'assure de la préservation des paysages urbains en application des objectifs du PADD.</p> <p>Pour des raisons écologiques et/ou de salubrité publique certaines espèces sont interdites.</p>

<b>Règles nécessaires au maintien ou à la remise en état des continuités écologiques</b>	Le règlement concourt à préserver les continuités écologiques présentes et assure sa compatibilité avec le PADD et le SDAGE.
<b>Prescriptions concernant les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme</b>	Le règlement vise à assurer la protection des éléments identifiés en interdisant les arrachages et en imposant le remplacement en cas de disparition.
<b>Caractéristiques permettant aux clôtures de préserver ou remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux</b>	Le règlement vise à limiter les risques liés au ruissellement et à favoriser les continuités écologiques.
<b>Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et de jurisprudence. Il vise à assurer la sécurité des usagers des voies.
<b>Conditions d'accès aux voies ouvertes au public</b>	
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'eau</b>	Le règlement rappelle un certain nombre de dispositions légales en vigueur et assure sa compatibilité avec le SDAGE.
<b>Conditions de desserte par le réseau public d'assainissement</b>	
<b>Condition de réalisation d'un assainissement non collectif</b>	
<b>Conditions pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement</b>	

## 4. JUSTIFICATION DES OAP

### OAP n°1

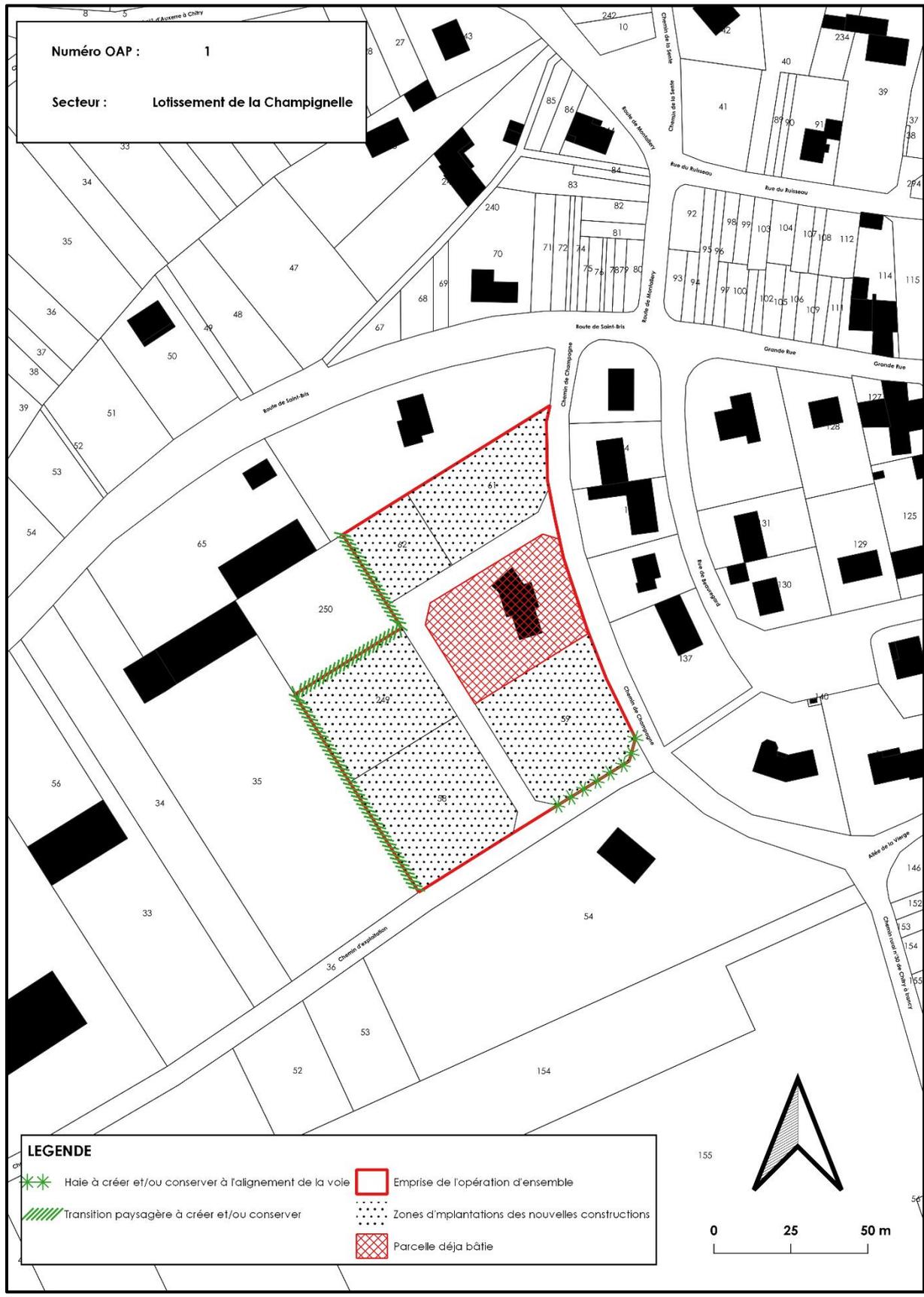
Cette OAP s'établit en zone UB sur une superficie totale de 9 400 m<sup>2</sup>, elle a pour objectif d'encadrer l'urbanisation de nombreuses dents creuses issues d'un lotissement en cours de réalisation déjà depuis plusieurs années. La surface des zones constructibles est d'environ 6 700 m<sup>2</sup>, en appliquant la densité fixée dans le PADD de 12 logements par hectare, l'OAP prévoit au minimum 8 logements. L'OAP permet donc d'atteindre l'objectif de création de 20 logements en mobilisant au maximum les espaces de densification disponibles.

L'OAP fixe des prescriptions à respecter pour l'implantation des maisons vis-à-vis des vents et de l'ensoleillement, afin d'encourager les constructions plus durables sur Chitry.

L'OAP étant adjacente à une zone agricole constructible, il est prévu la réalisation d'une transition paysagère en fond de parcelle afin de limiter l'impact visuel d'éventuels hangars, tout en facilitant l'intégration paysagère des maisons attendues. Une haie donnant sur un chemin d'exploitation existe déjà et présente un intérêt paysager, l'OAP prévoit ainsi de la protéger, tout comme le plan de zonage qui l'identifie au titre de l'article L151-23 du CU.

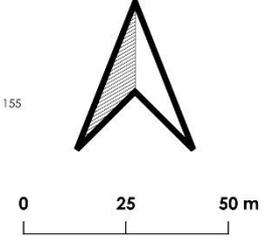
Le stationnement doit quant à lui être réalisé en dehors des voies de circulation et dans les dimensions prévues par le règlement de la zone UB à savoir 2 places par logement au minimum.

**Cette OAP est classée en zone verte V1 du PPRn avec un aléa très faible à faible.**



**Numéro OAP :** 1  
**Secteur :** Lotissement de la Champignelle

LEGENDE	
	Haie à créer et/ou conserver à l'alignement de la voie
	Transition paysagère à créer et/ou conserver
	Emprise de l'opération d'ensemble
	Zones d'implantations des nouvelles constructions
	Parcelle déjà bâtie



## OAP n°2

Cette OAP d'une superficie de 2 000 m<sup>2</sup> constitue l'unique surface d'extension à destination de l'habitat du PLU. Elle se localise au Sud du bourg, sur l'extérieur du chemin de ronde. En appliquant la densité du PADD, 3 logements minimum doivent être réalisés.

L'OAP fixe donc des prescriptions à respecter pour l'implantation des maisons vis-à-vis des vents et de l'ensoleillement, afin d'encourager les constructions plus durables sur Chitry.

Le stationnement doit quant à lui être réalisé en dehors des voies de circulation et dans les dimensions prévues par le règlement de la zone 1AU à savoir 2 places par logement au minimum.

Il est prévu de réaliser à minima une transition paysagère sur le fond de parcelle afin de limiter l'impact des constructions sur l'espace agricole inconstructible qui s'étend derrière.

**Cette OAP est classée en zone verte V1 du PPRn avec un aléa très faible à faible.**



## 5. JUSTIFICATION DU PLU PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS SUPRACOMMUNAUX

Le SCoT du Grand Auxerrois étant encore en cours d'élaboration, le PLU doit démontrer sa compatibilité et sa prise en compte de documents supra communaux supplémentaires (SDRIF, SRCE, PDH...).

### LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT DE LA COMMUNAUTE DE L'AUXERROIS (EN COURS D'ELABORATION)

Actions	Descriptif	Traduction dans le PLU
<b>Nombre de logement à construire d'ici 2024</b>	<b>4</b>	Le PLU est dimensionné pour la réalisation de 20 logements d'ici 2036. La réalisation de 4 logements d'ici 2024 est donc possible.
<b>1. Une production de logements au service de l'attractivité du territoire</b>	<b>Affirmer une politique en faveur des centres bourgs et centres-villes</b>	Le projet priorise la réalisation de logements en densification, l'unique extension se situe en périphérie du bourg centre.
<b>2. Poursuivre et amplifier le programme logement durable</b>	<b>Améliorer la qualité des logements privés</b>	Le règlement des zones U autorise les panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur, matériaux écologiques, etc...
<b>3. Apporter des réponses logements à certaines catégories de ménages plus fragiles</b>	<b>Accompagner le développement de l'offre à destination des séniors</b>	Les nouvelles constructions sont prévues en densification facilitant l'accès aux équipements qui sont à proximité.

# LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX SEINE-NORMANDIE

Objectifs du SDAGE	Dispositions du SDAGE avec lesquelles le PLU doit particulièrement être compatible	Traduction dans le PLU
--------------------	--	------------------------

<b>Défi 1 : diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques</b>		
<p><b>Disposition 8 : renforcer la prise en compte des eaux pluviales dans les documents d'urbanisme</b> [disposition 6 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Lorsqu'il existe, il est souhaitable que :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● le zonage d'assainissement pluvial soit intégré dans les documents graphiques du PLU ;</li> <li>● les argumentaires et choix du zonage d'assainissement pluvial apparaissent dans le rapport de présentation du PLU ;</li> <li>● 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.</li> </ul> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'état initial de l'environnement comprend un état des lieux de la gestion des eaux de pluie sur Chitry.</li> <li>▪ Le règlement impose un coefficient biotope pour les zones urbaines permettant de limiter l'imperméabilisation des parcelles.</li> <li>▪ Le plan de zonage identifie les bassins d'orage existant. <b>Un emplacement réservé est également prévu pour la création d'un nouveau bassin</b> permettant de réduire le ruissellement des eaux pluviales.</li> <li>▪ La commune a fait le choix de maintenir des EBC en zone d'AOC, priorisant la prise en compte des risques.</li> </ul>
<p><b>Disposition 9 : réduire les volumes collectés par temps de pluie</b> [disposition 7 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Les collectivités et maîtres d'ouvrage veilleront à favoriser :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● la non-imperméabilisation des sols ou leur perméabilisation ;</li> <li>● Les surfaces d'espaces verts, permettant d'accroître l'évapotranspiration de l'eau, en utilisant notamment les capacités des documents d'urbanisme, comme les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement impose un coefficient biotope pour les zones urbaines permettant de limiter l'imperméabilisation des parcelles.</li> <li>▪ Le zonage identifie des espaces verts à conserver de toute l'imperméabilisation dans le bourg, ainsi que des zones exclusives aux jardins.</li> </ul>

	<p>PLU, pour fixer des règles de surfaces d'espaces verts de pleine terre sur tout nouvel aménagement urbain ou, encore, en faisant du bâti un support pour la végétalisation ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● la rétention à la source de l'eau de pluie ;</li> <li>● l'infiltration de l'eau de pluie au plus près de l'endroit où elle tombe ;</li> <li>● la réutilisation de l'eau de pluie ;</li> <li>● la réduction des émissions de polluants à la source.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300 hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</li> </ul>
<p><b>Disposition 16 : protéger les milieux aquatiques des pollutions par le maintien de la ripisylve naturelle ou la mise en place de zones tampons</b> [disposition 12 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Comprendre des mesures de maintien de la ripisylve et de mise en place de zones tampons.</li> <li>● Etendre ces deux types de mesures dans les bassins versants de masses d'eau superficielles continentales ou littorales, soumises à des pollutions diffuses menaçant l'atteinte de leur bon état, à toute autre ressource en eau non couverte par le programme d'actions national (fossés, plans d'eau de moins de 10 hectares, bétouilles et dolines, fonds de thalweg et cours d'eau en traits continus ou discontinus des cartes IGN au 1/25 000ème...) sur la base d'un diagnostic environnemental, économique et social local.</li> <li>● Etendre la largeur minimale des bandes enherbées (actuellement de 5 mètres) autant que nécessaire pour protéger les sites de prélèvement d'eau potable en eaux</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le coefficient biotope sur les zones U permet de faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, limitant de fait les rejets vers les cours d'eau.</li> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie qui peuvent être source de pollution de cours d'eau.</li> </ul>

	<p>superficielles ou en eaux souterraines sensibles aux pollutions de surface.</p> <p>Dans le cas particulier de parcelles en pente forte en amont d'une zone protégée, la largeur des bandes enherbées peut être augmentée afin de limiter le risque de transfert.</p>	
<b>Défi 2 : diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques</b>		
<p><b>Disposition 18 : conserver les éléments fixes du paysage qui freinent les ruissellements</b> [disposition 14 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 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.</li> <li>● 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.</li> </ul> <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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<p><b>Disposition 20 : limiter l'impact du drainage par des aménagements spécifiques</b> [disposition 16 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Il est recommandé que le PLU permette 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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le plan de zonage identifie des zones potentiellement humides, rendant obligatoire l'étude de sol en cas de construction sur ces secteurs. En cas de zone humide, seul les aménagements légers sous condition sont autorisés, permettant ainsi de limiter drastiquement l'impact d'aménagement</li> </ul>

		sur ces milieux de rétention d'eau.
<b>Défi 5 : protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future</b>		
<p><b>Disposition 55 : protéger la ressource par des programmes de maîtrise d'usage des sols en priorité dans les zones de protection réglementaire</b> [disposition 41 du SDADE 2010-2015]</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.</p> <p>Si nécessaire la commune peut acquérir ces terrains.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le puits de captage sur Chitry et son périmètre immédiat sont classés en zone N inconstructible avec en plus une protection au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<p><b>Disposition 59 : prendre en compte les eaux de ruissellement pour protéger l'eau captée pour l'alimentation en eau potable</b> [disposition 45 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Elle s'assure de la coordination hydraulique nécessaire au-delà des limites administratives habituelles (communales, départementales, voire régionales) et de la mise en œuvre des plans de gestion prévus par le code de la santé publique, notamment lorsque des populations importantes sont desservies par ces prises d'eau.</p> <p>Elle veille à limiter le ruissellement à l'amont des prises d'eau.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le puits de captage sur Chitry et son périmètre immédiat sont classés en zone N inconstructible avec en plus une protection au titre de l'article L151-23.</li> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<b>Défi 6 : protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides</b>		
<p><b>Disposition 60 : éviter, réduire, compenser les impacts des projets sur les milieux aquatiques continentaux</b> [disposition 46 du SDADE 2010-2015]</p>	<p><u>Eviter et réduire les impacts sur les milieux aquatiques continentaux</u></p> <p>Toute opération soumise à autorisation ou à déclaration au titre de la loi sur l'eau et toute opération soumise à autorisation ou à enregistrement au titre des installations classées pour l'environnement doivent être compatibles avec l'objectif de protection et de restauration des milieux aquatiques continentaux</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que</li> </ul>

	<p>dont les zones humides font partie. En fonction de la réglementation applicable, l'objectif est :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● d'analyser les incidences sur le bon fonctionnement des milieux aquatiques et zone humides ;</li> <li>● de lister et d'évaluer l'ensemble des impacts sur les fonctionnalités de milieux aquatiques y compris cumulés ;</li> <li>● d'examiner les solutions alternatives à la destruction et dégradation des milieux aquatiques ;</li> <li>● de présenter les mesures adaptées pour la réduction de ces impacts.</li> </ul> <p><u>Compenser les impacts sur les milieux aquatiques continentaux</u></p> <p>Les mesures compensatoires visent à garantir un niveau de fonctionnalité au moins équivalent à la situation initiale. Elles doivent être pérennes et faire l'objet d'un suivi et d'une évaluation.</p>	<p>les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les milieux humides à préserver identifiés par le SRCE sur Chitry sont classés en zone A in constructible et N inconstructible.</li> </ul>
<p><b>Disposition 61 : entretenir les milieux aquatiques et humides de façon à favoriser leurs fonctionnalités, préserver leurs habitats et leur biodiversité</b> [disposition 48 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'entretien des cours d'eau doit privilégier les techniques douces.</li> <li>● Les opérations ne doivent pas conduire à une rupture des interconnexions entre habitats, ni à une altération des habitats sensibles.</li> </ul> <p>Il s'agit de préserver et étendre les zones de reproduction, les nurseries en particulier, pour les migrateurs amphihalins.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> <li>▪ Les milieux humides à préserver identifiés par le SRCE sur Chitry sont classés en zone A in constructible et N inconstructible.</li> </ul>

<p><b>Disposition 64 :</b> <b>préserver et restaurer les espaces de mobilité des cours d'eau et du littoral</b> [disposition 53 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les espaces de mobilité sont à préserver ou à restaurer par leur classement dans le PLU.</li> </ul> <p>L'acquisition foncière et la gestion de ces espaces par les collectivités sont recommandées.</p>	<p>Pas de cours d'eau pérenne sur Chitry.</p>
<p><b>Disposition 65 :</b> <b>préserver, restaurer et entretenir la fonctionnalité des milieux aquatiques, particulièrement dans les zones de frayères</b> [disposition 54 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Ces zones doivent être préservées par des règles et un zonage adapté avec des bandes inconstructibles le long des cours et protéger les boisements d'accompagnement des cours d'eau.</p>	<p>Pas de cours d'eau pérenne sur Chitry.</p>
<p><b>Disposition 67 :</b> <b>identifier et protéger les forêts alluviales</b> [disposition 59 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les objectifs de protection des forêts alluviales.</li> <li>• Il s'agit d'identifier les secteurs permettant d'assurer le bon fonctionnement de ces milieux avec un zonage et un règlement adapté.</li> </ul> <p>Il est recommandé que les forêts alluviales dégradées soient restaurées.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<p><b>Disposition 78 :</b> <b>décloisonner les cours d'eau pour améliorer la continuité écologique</b> [disposition 60 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Il s'agit de limiter les effets induits du cloisonnement des milieux aquatiques par des ouvrages transversaux ou latéraux.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le milieu humide identifié par le SRCE est classé en zone N et A inconstructibles.</li> </ul>
<p><b>Disposition 83 :</b> <b>éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur les zones humides</b> [disposition 46 du SDADE 2010-2015]</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"> <li>• de délimiter et d'identifier précisément la zone humide dégradée ;</li> <li>• d'analyser des fonctionnalités et des services écosystémiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> </ul>

	<p>de la zone humide à l'échelle de l'opération et du bassin ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● d'estimer la perte générée en termes de biodiversité et de fonction hydrauliques.</li> <li>● examiner les effets sur l'atteinte ou le maintien du bon état ou bon potentiel ;</li> <li>● l'étude des principales solutions de substitution et les raisons pour lesquelles le projet présenté a été retenu.</li> </ul> <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 création 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.</p> <p>A défaut, les mesures compensatoires prévoient la création d'une zone humide à hauteur de 150 % de la surface perdue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> <li>▪ Le milieu humide identifié par le SRCE est classé en zone N et A inconstructibles.</li> </ul>
<p><b>Disposition 86 :</b>  <b>protéger les zones humides par les documents d'urbanisme</b>  [disposition 83 du SDADE 2010-2015]</p>	<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>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>Le milieu humide identifié par le SRCE est classé en zone N et A inconstructibles.</li> </ul>
<p><b>Disposition 87 : préserver la fonctionnalité des zones humides</b> [disposition 84 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Préserver au sein du PLU les zones humides avec une protection règlementaire et un zonage adéquat</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> <li>En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> <li>Le milieu humide identifié par le SRCE est classé en zone N et A inconstructibles.</li> <li>Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<p><b>Disposition 91 : intégrer la problématique des espèces invasives et exotiques dans les SAGE, les contrats, les autres documents de programmation et de gestion</b> [disposition 91 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Il convient de prendre en compte la problématique du suivi et de lutte contre les espèces invasives et exotiques.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>La plantation d'espèces invasives est interdite au règlement, la liste de ces espèces est annexée au règlement.</li> </ul>
<p><b>Défi 7 : gestion de la rareté de la ressource en eau</b></p>		
<p><b>Disposition 128 : garantir la maîtrise de l'usage du sol pour l'alimentation en eau potable future</b></p>	<p>Le PLU, les SCoT, PLUI et cartes communales doivent permettre de garantir l'usage foncier du sol en zone urbaine et en zone rurale pour réserver l'alimentation en eau potable future.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le puits de captage sur Chitry et son périmètre immédiat sont classés en zone N inconstructible avec en plus une protection au titre de l'article L151-23.</li> </ul>

[disposition 41 du SDADE 2010-2015]		
<b>Défi 8 : limiter et prévenir le risque d'inondation</b>		
<p><b>Disposition 139 : prendre en compte les zones d'expansion des crues dans les documents d'urbanisme</b></p> <p>[disposition 138 du SDADE 2010-2015]</p>	<p>Les PLU, PLUI et les cartes communales en l'absence de SCoT doivent être compatibles avec l'objectif de préservation des zones d'expansion des crues ce qui suppose notamment de rassembler dans l'état initial de leur environnement toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire : cartes des PPRi, atlas des zones inondables, cartographie des surfaces inondables de la directive inondation à l'échelle des territoires à risque important d'inondation (TRI)...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chitry est couverte par un PPRn concernant le risque de ruissellement. Ce dernier est annexé au PLU et a été pris en compte dans la délimitation des zones d'extension du PLU.</li> </ul>
<p><b>Disposition 142 : ralentir l'écoulement des eaux pluviales dans la conception des projets</b></p> <p>[disposition 145 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PLU doit intégrer dans une réglementation locale l'objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.</li> </ul> <p>Le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par l'opération avant l'aménagement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les projets d'aménagements soumis à autorisation ou déclaration au nom de l'article R214-1 du Code de l'environnement en zone U, doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.</li> <li>▪ Les zones U comprennent un coefficient biotope qui s'applique pour les nouvelles constructions.</li> </ul>
<p><b>Disposition 143 : prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée</b></p> <p>[disposition 145 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les collectivités doivent délimiter les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.</li> <li>• Sur la base de ce zonage, les collectivités et les établissements publics précités ont notamment vocation à édicter les</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ensemble des zones U comprennent un coefficient biotope visant à limiter l'imperméabilisation du sol.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter</li> </ul>

	<p>principes et les règles nécessaires au ralentissement du transfert des eaux de pluie vers les cours d'eau. Ce zonage poursuit notamment l'objectif de prévention des inondations par le ruissellement urbain et les débordements de cours d'eau.</p> <p>Les communes ou leurs établissements publics compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU et les cartes communales.</p>	<p>l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le plan de zonage comprend des bassins de rétention. D'autres sont prévus par le biais d'emplacements réservés.</li> </ul>
<p><b>Disposition 144 : privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</b> [disposition 146 du SDADE 2010-2015]</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● L'objectif poursuivi est la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle en mobilisant les techniques de l'hydraulique douce, lorsque cela est techniquement possible notamment si les conditions pédogéologiques le permettent (mise en place de haies, de talus, noues ...)</li> <li>● En milieu rural, les stratégies de lutte contre les inondations par ruissellement sont associées aux programmes de lutte contre l'érosion des sols.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ensemble des zones U comprennent un coefficient biotope visant à limiter l'imperméabilisation du sol.</li> </ul>

## LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATION DU BASSIN SEINE-NORMANDIE

Objectifs du PGRI	Dispositions du PGRI avec lesquelles le PLU doit particulièrement être compatible	Traduction dans le PLU
<b>Objectif n°1 : réduire la vulnérabilité des territoires</b>		
<p><b>1.D.1 Eviter, réduire et compenser les impacts des installations en lit majeur des cours d'eau</b></p>	<p>Les aménagements dans le lit majeur des cours d'eau (installations, ouvrages, remblais déclarés et autorisés au titre de la loi sur l'eau) doivent satisfaire un principe de transparence hydraulique.</p> <p>Ils ne doivent pas aggraver le phénomène d'inondation et ses impacts potentiels en amont et en aval.</p> <p>Ils ne doivent pas compromettre les capacités d'expansion des crues.</p> <p>S'il n'est pas possible d'éviter l'implantation de ces aménagements dans le lit majeur des cours d'eau, leurs impacts sur l'écoulement des crues doivent être réduits.</p> <p>Les impacts de ces aménagements qui ne pourraient pas être réduits font l'objet de mesures compensatoires permettant de restituer intégralement au lit majeur du cours d'eau les surfaces d'écoulement et les volumes de stockage soustraits à la crue.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les cours d'eau identifiés sur le territoire communal ont été classés en zone A/N inconstructible.</li> </ul>
<b>Objectif n°2 : planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque</b>		
<p><b>2.A.1 Protéger les zones humides pour prévenir les inondations fréquentes</b></p>	<p>La préservation et la restauration de toutes les zones humides, y compris les forêts alluviales est un objectif du PGRI.</p> <p>Une attention particulière doit être portée aux zones humides situées en amont des bassins versants et aux zones humides qui sont uniquement caractérisées par le critère pédologique mentionné à</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.</li> </ul>

	l'article R211-108 du Code de l'environnement.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> </ul>
<b>2.B.1 Ralentir l'écoulement des eaux pluviales dès la conception des projets</b>	<p>Les projets d'aménagement soumis à autorisation ou à déclaration sous la rubrique 2.1.5.0 de l'article R214-1 du Code de l'environnement (projet dont la surface totale augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet est supérieure à 1 ha) répondent dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.</p> <p>En l'absence d'objectifs précis fixés par une réglementation locale, le débit spécifique exprimé en litre par seconde et par hectare issu de la zone aménagée doit être inférieur ou égal au débit spécifique du bassin versant intercepté par le projet avant l'aménagement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les projets d'aménagements soumis à autorisation ou déclaration au nom de l'article R214-1 du Code de l'environnement en zone U, doivent répondre dès leur conception à un objectif de régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles.</li> <li>▪ Le règlement des zones U fixe un coefficient biotope cohérent par rapport au bâti déjà existant, permettant de faciliter l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> <li>▪ Le PLU identifie plus de 300hectares en EBC permettant de faciliter l'évapotranspiration sur l'ensemble du territoire, tout en réduisant le ruissellement des eaux de pluie.</li> </ul>
<b>2.B.2 Prévenir la genèse des inondations par une gestion des eaux pluviales adaptée</b>	<p>Les communes ou leurs établissements publics de coopération compétents veillent à la cohérence des prescriptions du zonage pluvial et des règles d'occupation des sols fixées par les PLU ou les cartes communales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ensemble des zones U comprennent un coefficient biotope visant à limiter l'imperméabilisation du sol.</li> <li>▪ Le zonage comprend des zones de jardin et espaces verts à préserver permettant de limiter l'imperméabilisation du sol à l'échelle du bourg.</li> <li>▪ Le zonage identifie des haies, mare et alignements à préserver au titre de l'article L151-23.</li> </ul>
<b>2.C.3 Identifier les zones d'expansion des crues lors</b>	<p>En l'absence de SCoT, les PLUi, les PLU et les cartes communales sont compatibles ou rendus compatibles avec l'objectif de</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Chitry est couverte par un PPRn concernant le risque de ruissellement. Ce dernier est annexé au PLU et a été pris en</li> </ul>

<p><b>de l'élaboration des documents d'urbanisme</b></p>	<p>préservation des zones d'expansions des crues. L'état initial de l'environnement doit rassembler toutes les connaissances existantes relatives aux zones d'expansion des crues du territoire (carte des PPRi, atlas des zones inondables...).</p>	<p>compte dans la délimitation des zones d'extension du PLU.</p>
<p><b>2.F.2 Privilégier la gestion et la rétention des eaux à la parcelle</b></p>	<p>L'objectif poursuivi est la rétention et la gestion des eaux adaptées à chaque parcelle en mobilisant les techniques de l'hydraulique douce, lorsque cela est techniquement possible, notamment si les conditions pédologiques et géologiques le permettent : mise en place de haies, de talus, de fascines, noues...</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'ensemble des zones U comprennent un coefficient biotope visant à limiter l'imperméabilisation du sol.</li> <li>▪ Le zonage comprend des zones de jardin et espaces verts à préserver permettant de limiter l'imperméabilisation du sol à l'échelle du bourg.</li> </ul>
<p><b>Objectif n°3 : raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés</b></p>		
<p><b>3.E.1 Maîtriser l'urbanisation en zone inondable</b></p>	<p>L'objectif fondamental est de ne pas augmenter la vulnérabilité des zones urbanisées ou à urbaniser en zone inondable. Les documents d'urbanisme déterminent les conditions d'un mode d'urbanisation adapté au risque d'inondation. Ils doivent être en cohérence avec le PPR du territoire s'il existe. Cela suppose, en l'absence de SCoT, que les PLUi ou PLU, qui prévoient de développer l'urbanisation de secteurs situés en zone inondable ou qui en organisent la densification justifient au regard de la vulnérabilité au risque d'inondation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'absence d'alternatives de développement dans les secteurs non exposés et du caractère structurant du projet au regard d'intérêts économiques, sociaux, environnementaux ou patrimoniaux avérés ;</li> </ul>	<p>Chitry dispose d'un PPRn sur le risque d'inondation par ruissellement.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les zones rouges du PPRn sont classées en N/Nj inconstructible ou A inconstructible pour la grande majorité (sauf parcelles déjà construites).</li> <li>▪ Les clôtures en zone U doivent permettre le libre écoulement des eaux.</li> <li>▪ Aucune extension de l'urbanisation en zone rouge du PPRn.</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• de la non-aggravation du risque pour les enjeux existants ;</li> <li>• de l'existence et de la résilience des réseaux (voiries, énergie, eau, télécommunications...) et infrastructures nécessaires au développement (aménagement de dents creuses au sein d'un continuum urbain existant, opération de renouvellement urbain...) ;</li> <li>• de la facilité de la gestion de crise, notamment la capacité des infrastructures de transports à répondre aux exigences d'évacuation rapide des populations et d'accessibilité aux services de secours en cas de crise.</li> </ul>	
--	--	--

## LE SCHEMA D'AMENAGEMENT, DE DEVELOPPEMENT DURABLE ET D'EGALITE DES TERRITOIRES DU BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

Règles du SRADET		Traduction dans le PLU
<p><b>Règle n°1</b> : Les documents de planification identifient et intègrent systématiquement les enjeux d'interactions, de complémentarités et de solidarité avec le territoire</p>	<p><b>Objectif 27</b> : Faciliter les échanges d'expériences, la coopération et la mutualisation entre les territoires infrarégionaux</p> <p><b>Objectif 29</b> : Encourager les coopérations aux interfaces du territoire régional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le rapport de présentation analyse les différentes thématiques fixées par l'article L151-4 du Code de l'urbanisme. Cette analyse s'effectue à l'échelle de la commune mais également de la communauté d'agglomération et du département.</li> </ul>
<p><b>Règle n°3</b> : Les documents de planification intègrent, dans la définition de leur projet, une réflexion transversale portant sur le numérique – connectivités et usages.</p>	<p><b>Objectifs 19</b> : Accélérer le déploiement des infrastructures numériques et innover par la donnée.</p> <p><b>Objectif 13</b> : Accompagner les citoyens et les acteurs régionaux dans leur transformation numérique, en les plaçant au cœur de la démarche.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le PADD fixe un objectif sur le développement des communications numériques.</li> </ul>
<p><b>Règle n°4</b> : Les documents d'urbanisme mettent en œuvre une stratégie globale de réduction de la consommation de l'espace pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette à horizon 2050, qui passe par:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Une ambition réaliste d'accueil de la population et la définition des besoins en logements en cohérence;</li> <li>-Des dispositions qui orientent prioritairement les besoins de développement (habitat et activités) au sein des espaces urbanisés existants et privilégie leur requalification avant de prévoir toute nouvelle extension.</li> </ul> <p>Lorsque l'extension de l'urbanisation ne peut être évitée, les documents</p>	<p><b>Objectif n°1</b> : Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation nette.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le scénario démographique a été réalisé en cherchant en priorité à densifier les espaces urbains déjà existants (dents creuses, vacance).</li> <li>Le PADD fixe une réduction de la consommation foncière de 50 % par rapport aux 10 dernières années.</li> </ul>

<p>d'urbanisme intègrent une analyse du potentiel de compensation de l'imperméabilisation liée à cette artificialisation.</p>		
<p><b>Règle n°5 :</b> Les documents d'urbanisme encadrent les zones de développement structurantes (habitat et activités) par des dispositions favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le développement d'énergie renouvelable;</li> <li>- l'offre de transports alternative à l'autosolisme existante ou à organiser. Sont considérées comme structurantes les zones de développement définies comme telles par le document d'urbanisme et a minima celles qui concernent les 3 niveaux de polarités de l'armature régionale.</li> </ul>	<p><b>Objectif 1 :</b> Généraliser les démarches stratégiques vers un objectif de zéro artificialisation nette.</p> <p><b>Objectif 10 :</b> Réduire l'empreinte énergétique des mobilités.</p> <p><b>Objectif 11 :</b> Accélérer le déploiement des EnR en valorisant les ressources locales.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les règlements des zones U autorisent les panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur et autres dispositifs permettant de réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions.</li> <li>▪ De par la densification et la localisation de la zone d'extension sur le bourg, les déplacements doux sont favorisés sur la commune.</li> </ul>
<p><b>Règle n°6 :</b> Les documents d'urbanisme définissent la localisation des équipements et ERP structurant (activités, services, surfaces commerciales) en privilégiant le renforcement des centralités ou à défaut, sous conditions de desserte par des offres de transport alternatives à l'autosolisme.</p>	<p><b>Objectif 14 :</b> Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable.</p> <p><b>Objectif 10 :</b> Réduire l'empreinte énergétique des mobilités.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage classe les équipements en zone Ne avec un règlement exclusif à leur destination.</li> <li>▪ L'extension de l'urbanisation se localise sur le bourg à proximité des équipements existants.</li> <li>▪ Le projet priorise la densification facilitant l'accès aux équipements.</li> </ul>
<p><b>Règle n°7 :</b> Dans le respect de leurs compétences respectives, les documents d'urbanisme et les chartes de PNR prennent des dispositions favorables à l'efficacité énergétique, aux énergies renouvelables et de récupération et à la prise en compte de l'environnement pour les opérations de construction et de réhabilitation.</p>	<p><b>Objectif 14 :</b> Renouveler le modèle d'urbanisme pour une qualité urbaine durable.</p> <p><b>Objectif 10 :</b> Réduire l'empreinte énergétique des mobilités.</p> <p><b>Objectif 7 :</b> Atteindre un parc de bâtiments performants énergétiquement et responsable en matière environnementale.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement des zones U autorise les panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur et autres dispositifs permettant de réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions.</li> </ul>

<p><b>Règle n°8 :</b> Les documents d'urbanisme encadrent les zones de développement structurantes (habitat et activités) par des dispositions favorisant:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-le développement d'énergie renouvelable;</li> <li>-l'offre de transports alternative à l'autosolisme existante ou à organiser. Sont considérées comme structurantes les zones de développement définies comme telles par le document d'urbanisme et a minima celles qui concernent les 3 niveaux de polarités de l'armature régionale.</li> </ul>	<p><b>Objectif 22 :</b> Redynamiser les centres bourgs et centres villes par une action globale.</p>	<p>Pas de zone de développement structurant sur Chitry.</p>
<p><b>Règle n°17 :</b> Les documents d'urbanisme déterminent, dans la limite de leurs compétences, les moyens de protéger les zones d'expansion de crues naturelles ou artificielles, les secteurs de ruissellement et les pelouses à proximité des boisements.</p>	<p><b>Objectif 8 :</b> Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique.</p>	<p>Chitry ne dispose d'aucun réseau hydrographique pérenne.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie les jardins et espaces verts à préserver permettant de faciliter l'infiltration à l'échelle du bourg.</li> <li>▪ Chitry est concernée par un PPRn, le PLU a pris en compte ce document en classant en zone inconstructible (A ou N) les couloirs d'écoulement, sauf lorsque l'urbanisation était déjà présente.</li> </ul>
<p><b>Règle n°18 :</b> Dans la limite de leurs compétences, les documents d'urbanisme s'assurent :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-de la disponibilité de la ressource en eau dans la définition de leurs stratégies de développement en compatibilité avec les territoires voisins ;</li> <li>-de la préservation des ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable.</li> </ul>	<p><b>Objectif 8 :</b> Anticiper et accompagner les mutations nécessaires à l'adaptation au changement climatique.</p> <p><b>Objectif 4 :</b> Préserver la qualité des eaux et la gérer de manière économe.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le puits d'alimentation en eau potable sur Chitry se trouve en zone N inconstructible permettant sa protection.</li> <li>▪ En 2018, 238 abonnés sur la commune ont été desservis par Véolia. Cette même année, le rendement du réseau est de 86,45 %. Le réseau est donc encore en capacité pour accueillir les 20 logements attendus d'ici 2036.</li> </ul>

<p><b>Règle n°20 :</b> Dans la limite de leurs compétences respectives, les documents d'urbanisme contribuent à la trajectoire régionale de transition énergétique. Ils explicitent leur trajectoire en fixant des objectifs au regard des PCAET existants sur leur périmètre.</p>	<p><b>Objectif 1 :</b> Généraliser les démarches stratégiques de planification pour tendre vers un objectif de zéro artificialisation.  <b>Objectif 2 :</b> Généraliser les approches territoriales de la transition énergétique.</p>	<p><b>PCAET pas encore approuvé.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les règlements des zones U autorisent les panneaux photovoltaïques, pompes à chaleur et autres dispositifs permettant de réduire l'impact environnemental des nouvelles constructions</li> </ul>
<p><b>Règle n°22 :</b> Dans l'objectif de favoriser une alimentation de proximité, les documents d'urbanisme, dans la limite de leurs compétences, prévoient des mesures favorables au maintien et à l'implantation d'une activité agricole sur leurs territoires.</p>	<p><b>Objectif 3 :</b> Développer une stratégie économe des ressources</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La zone A représente 1030 hectares, à cela s'ajoute les zones agricoles constructibles (uniquement pour les constructions à vocation agricole ou habitations nécessaires à l'activité agricole).</li> <li>▪ Le PADD fixe l'objectif « Préserver les espaces agricoles et forestiers » ainsi que « Permettre le développement des activités agricoles et forestières et leurs diversifications ».</li> </ul>
<p><b>Règle n°23 :</b> Les documents d'urbanisme déclinent localement la trame verte et bleue en respectant la nomenclature définie par les SRCE (respect des sous trames, de leur individualisation et de leur terminologie). La traduction de cet exercice apparaît dans toutes les pièces constitutives du document : rapport de présentation, PADD, DOO, OAP, règlement</p>	<p><b>Objectif 27 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques.  <b>Objectif 16 :</b> Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement.  <b>Objectif 33 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le PADD a pour objectif « Protéger les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité » et « Préserver les continuités écologiques recensées sur le territoire de la commune ».</li> <li>▪ Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte dès le début de l'élaboration du PLU, ces espaces ont donc été classés en zone N ou A inconstructibles. Certains sont d'ailleurs classés en EBC ou protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>

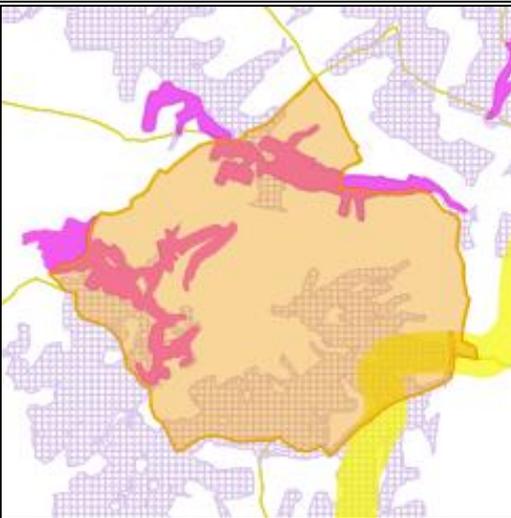
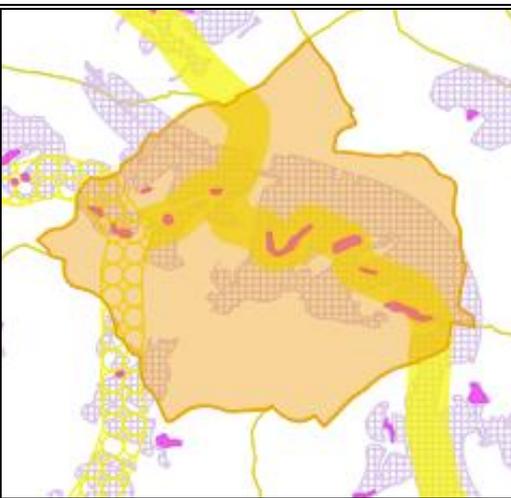
		<ul style="list-style-type: none"> <li>Les OAP ne sont concernées par aucun réservoir ou corridor écologique.</li> </ul>
<p><b>Règle n°24 :</b> Les documents d'urbanisme, dans la limite de leurs compétences :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>–Explicitent et assurent les modalités de préservation des continuités écologiques en bon état ;</li> <li>–Identifient les zones de dysfonctionnement des continuités écologiques : discontinuité écologique ou obstacle, faible perméabilité des milieux, fonctionnalité écologique dégradée... ;</li> <li>–Explicitent et assurent les modalités de remise en bon état des continuités écologiques dégradées. En cas d'opérations d'aménagement ultérieures sur le territoire, les compensations écologiques éventuellement issues de l'application de la séquence Eviter-Réduire-Compenser (ERC) sont orientées prioritairement vers les zones dégradées identifiées.</li> </ul>	<p><b>Objectif 17 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques.</p> <p><b>Objectif 16 :</b> Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement.</p> <p><b>Objectif 33 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte dès le début de l'élaboration du PLU, ces espaces ont donc été classés en zone N ou A inconstructibles permettant d'assurer leur protection dans la limite des compétences du PLU. Certains sont d'ailleurs classés en EBC ou protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><b>Règle n°25 :</b> Les documents d'urbanisme et les chartes de PNR, dans la limite de leurs compétences, traitent la question des pollutions lumineuses dans le cadre de la trame noire.</p>	<p><b>Objectif 17 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques.</p> <p><b>Objectif 16 :</b> Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement.</p> <p><b>Objectif 33 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques au-delà du territoire régional.</p>	Chitry n'est pas concernée par la trame noire.
<p><b>Règle n°26 :</b> Les documents d'urbanisme identifient, dans la limite de leurs compétences, les zones humides en vue de les préserver. Ils inscrivent la préservation de ces zones dans la séquence Eviter-Réduire-Compenser.</p>	<p><b>Objectif 17 :</b> Préserver et restaurer les continuités écologiques.</p> <p><b>Objectif 16 :</b> Placer la biodiversité au cœur de l'aménagement.</p> <p><b>Objectif 33 :</b> Préserver et restaurer les continuités</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la</li> </ul>

	écologiques au-delà du territoire régional.	<p>présence de zone humide ou non.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.</li> </ul>
<p><b>Règle n°28</b> : Les documents de planification s'attachent, dans la limite de leurs compétences, à la prise en compte de la gestion des déchets dans la définition de leurs projets de territoire et stratégies de développement.</p>	<p><b>Objectif 6</b> : Organiser le traitement des déchets à l'échelle régionale en intégrant les objectifs de réduction, de valorisation et de stockage.</p> <p><b>Objectif 5</b> : Réduire, recycler, valoriser les déchets.</p>	<p><b>Chitry n'a pas la compétence de gestion des déchets.</b></p>

## LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ECOLOGIQUE DE LA REGION BOURGOGNE-FRANCHE-COMTE

Orientations stratégiques (OS) du SRCE de Bourgogne	Objectifs à prendre en compte dans l'élaboration du PLU	Compatibilité du PLU
OS n°1 : accompagner la prise en compte des continuités écologiques dans les documents d'urbanisme et de planification	<p>Objectif 1.3 : consolider les espaces de continuités écologiques à enjeux</p> <p>Objectif 1.4 : promouvoir la biodiversité dans les espaces bâtis et l'intégration de critères écologiques dans leur conception et leur gestion</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte dès le début de l'élaboration du PLU, ces espaces ont donc été classés en zone N ou A inconstructibles permettant d'assurer leur protection dans la limite des compétences du PLU.</li> <li>▪ Le PADD a pour objectif « Protéger les milieux identifiés comme réservoirs de biodiversité » et « Préserver les continuités écologiques recensées sur le territoire de la commune ».</li> </ul>
OS n°2 : favoriser la transparence écologique des infrastructures de transport, des ouvrages hydrauliques et de production d'énergie	<p>Objectif 2.1 : limiter les emprises des nouvelles infrastructures linéaires de transport</p> <p>Objectif 2.2 : assurer la perméabilité, au niveau des corridors stratégiques, des infrastructures linéaires de transport nouvelles et existantes difficilement franchissables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le stationnement à créer lors de l'OAP doit être perméable.</li> <li>▪ Les réservoirs de biodiversité et corridors écologiques ont été pris en compte dès le début de l'élaboration du PLU, ces espaces ont donc été classés en zone N ou A inconstructibles permettant d'assurer leur</li> </ul>

		protection dans la limite des compétences du PLU.
OS n°3: conforter les continuités écologiques et la perméabilité des espaces agricoles, forestiers et aquatiques	Objectifs 3.1 et 3.2: favoriser une occupation du sol et des pratiques favorables aux continuités terrestres et aquatiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ La majorité des zones naturelles et agricoles sont inconstructibles permettant d'éviter la perméabilisation du sol.</li> <li>▪ Ont été rendues constructibles que certaines parcelles agricoles en périphérie du bourg, ces dernières ne sont pas concernées par des corridors écologiques ou réservoirs de biodiversité.</li> </ul>

<p><b>Sous-trame forêts :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 2 réservoirs de biodiversité ;</li> <li>• 1 corridor linéaire à préserver ;</li> <li>• continuum<sup>1</sup>.</li> </ul>	 <p>Figure 105 : sous-trame forêts du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces concernés par ces réservoirs et corridors sont classés en zone A inconstructible et N inconstructible permettant une protection maximale.</li> <li>▪ Une partie de ces espaces fait l'objet d'un classement en EBC ou d'une protection au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme.</li> </ul>
<p><b>Sous-trame pelouses :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 réservoirs de biodiversité ;</li> <li>• 1 corridor linéaire à préserver ;</li> <li>• 1 corridor linéaire à remettre en bon état ;</li> <li>• continuum.</li> </ul>	 <p>Figure 106 : sous-trame pelouses du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les espaces concernés par ces réservoirs et corridors sont classés en zone A inconstructible et N inconstructible permettant une protection maximale.</li> </ul>

<sup>11</sup> Un continuum est associé à une sous-trame et représente l'espace accessible, à partir des réservoirs de biodiversité, au groupe d'espèces associé à cette sous-trame.

**Sous-trame eau :**

- 1 cours d'eau permanent ;
- milieux humides associés au cours d'eau permanent à préserver.

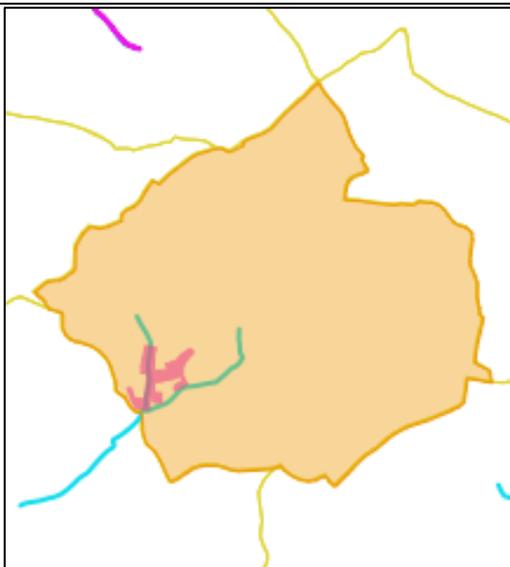


Figure 107 : sous-trame eau du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté)

- Les espaces concernés par ces réservoirs et corridors sont classés en zone A inconstructible et N inconstructible permettant une protection maximale.
- Le zonage identifie des zones potentiellement humides en se basant sur les données du SDAGE et du SRCE. Une étude du sol est obligatoire en cas de construction sur ces zones afin de déterminer la présence de zone humide ou non.
- En cas de zone humide, le règlement n'autorise que les aménagements légers avec des conditions et prescriptions particulières.

## LE PLAN DEPARTEMENTAL DE L'HABITAT

Grandes orientations	Traduction en objectifs	Traduction dans le PLU
<p><b>Orientation 1 : Revitaliser les centres-bourgs par l'amélioration et l'adaptation du parc existant.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Favoriser le recyclage du foncier bâti obsolète du parc ancien, permettant l'acquisition-amélioration par des bailleurs sociaux ou la restructuration/démolition d'immeubles anciens.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet s'appuie principalement sur la densification avec seulement 3 logements en extension sur les 20 prévus.</li> <li>▪ Le scénario prévoit une réduction de 5 logements vacants d'ici 2036.</li> </ul>
<p><b>Orientation 2 : Relancer l'attractivité résidentielle du département et adapter la production de logement aux revenus des ménages et aux contextes locaux.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer l'offre en logement en lien avec les transports collectifs (notamment les axes ferroviaires), les équipements, les services et les emplois.</li> <li>▪ Privilégier le développement des villes-centres et des pôles relais afin d'éviter l'étalement urbain dans les communes les moins bien équipées sans négliger la nécessité de maintenir la population dans les bourgs ruraux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le projet s'appuie principalement sur la densification avec seulement 3 logements en extension sur les 20 prévus.</li> <li>▪ L'extension se localise en périphérie du bourg, facilitant l'accès aux équipements de la commune.</li> </ul>
<p><b>Orientation 3 : Faciliter les parcours résidentiels des ménages et l'adaptation des logements à leurs besoins.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Proposer une offre abordable et adaptée à la diversité des profils des jeunes actifs ou en formation (résidences jeunes, colocations, meublés...).</li> <li>▪ Développer la part des petites typologies (T1/T2) dans le parc social neuf ou réhabilité.</li> </ul>	<p>Sans objet pour une commune de la taille de Chitry.</p>
<p><b>Orientation 5 : Soutenir et accompagner les ménages fragiles dans la recherche d'une solution de logement durable et adaptée.</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Recenser les logements adaptés au sein du parc social (perte d'autonomie, mobilité réduite, etc...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ L'offre en logement est relativement diversifiée avec des logements anciens (réduction de la</li> </ul>

		<p>vacance) et nouveaux (dents creuses, extension).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les possibilités de construction sont sur le bourg avec la densification principalement, facilitant l'accès aux équipements.</li> </ul>
<p><b>Scénario de production de logement entre 2018 et 2024 pour le PETR Grand Auxerrois</b></p>	<p><b>3 logements par an / 1000 habitants</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Avec environ 350 habitants, Chitry prévoit la construction de 20 logements sur les 16 prochaines années, rendant le scénario du PLU proche de celui du PDH</li> </ul>

## LE PLAN GLOBAL DE DEPLACEMENTS URBAINS DU GRAND AUXERROIS

Actions à mener à l'échelle de l'Auxerrois	Descriptif de l'action	Traduction dans le PLU
action 4.2 : structurer un réseau modes doux communautaire	inciter à l'usage du vélo pour les déplacements internes à l'agglomération	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le zonage identifie des venelles à préserver permettant la circulation à pied ou à vélo au sein du bourg.</li> <li>▪ Le projet priorise la densification, facilitant l'usage des déplacements doux.</li> </ul>
action 4.3 : augmenter le nombre de places stationnements vélos sécurisés, notamment devant les pôles générateurs	inciter à l'usage du vélo pour les déplacements utilitaires de courtes distances	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le règlement des zones U et AU impose la création de 2 places de stationnement minimum pour tout nouveau logement.</li> </ul>
action 4.5 : instaurer une charte des aménagements cyclables	améliorer la continuité et la sécurité des itinéraires cyclables et piétons pour les usagers	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Pour le stationnement des vélos, le règlement impose qu'ils soient clos et couverts avec un accès direct, sans obstacle et avec une pente maximale de 12 %. Ces mesures permettent de développer la pratique du vélo en garantissant des conditions adéquates.</li> </ul>

# TABLE DES ILLUSTRATIONS

Figure 1 : localisation de Chitry-le-Fort dans la CA (source CA, mise en forme CDHU) .....	5
Figure 2 : vue aérienne et réseau hydrographique de Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	6
Figure 3 : occupation des sols à Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .	7
Figure 4 : enseigne à Chitry-le-Fort (photographie CDHU).....	8
Figure 5 : évolution de la population de Chitry-le-Fort de 1968 à 2016 (en nombre d'habitants) (données Insee, réalisation CDHU) .....	9
Figure 6 : densités des communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	10
Figure 7 : variation annuelle moyenne de la population de Chitry-le-Fort depuis 1968 (données Insee, réalisation CDHU) .....	11
Figure 8 : évolutions démographiques comparées de Chitry-le-Fort, de la CA et du département de l'Yonne (données Insee, réalisation CDHU).....	12
Figure 9 : variation annuelle moyenne des populations des communes de la CA sur la période 2011-2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	13
Figure 10 : comparaison des structures des populations par tranches d'âge (données Insee, réalisation CDHU) .....	14
Figure 11 : évolution des indices de vieillissement de Chitry-le-Fort et de la CA (données Insee, réalisation CDHU) .....	14
Figure 12 : indice de vieillissement des communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	15
Figure 13 : évolution comparée de la taille des ménages (données Insee, réalisation CDHU) .....	16
Figure 14 : ménages chitriens selon leur composition (source Insee) .....	17
Figure 15 : nombre de familles selon le nombre d'enfants âgés de moins de 25 ans (source Insee) .....	17
Figure 16 : logements par catégories en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU) .....	20
Figure 17 : part des résidences principales dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	21
Figure 18 : part des résidences secondaires et logements occasionnels dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	22
Figure 19 : part des logements vacants dans les communes de la CA en 2016 (source Insee, mise en forme CDHU) .....	23
Figure 20 : évolution du nombre de logements par type d'occupation à Chitry-le-Fort (données Insee, réalisation CDHU) .....	24
Figure 21 : part des résidences principales par statut d'occupation à Chitry-le-Fort en 2016 (données Insee, réalisation CDHU) .....	25
Figure 22 : part d'habitants des résidences principales par statut d'occupation à Chitry-le-Fort en 2016 (données Insee, réalisation CDHU) .....	25
Figure 23 : comparaison des parts des résidences principales par statut d'occupation en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU) .....	26
Figure 24 : part des ménages selon l'ancienneté d'emménagement en 2016 (en %) (données Insee, réalisation CDHU) .....	27
Figure 25 : logements selon leur type en 2016 (données Insee, réalisation CDHU) .....	28
Figure 26 : comparaison des nombres moyens des pièces des résidences principales (données Insee, réalisation CDHU) .....	29
Figure 27 : comparaison des parts des résidences principales construites avant 2014 (en %) (données Insee, réalisation CDHU) .....	30
Figure 28 : état du bâti à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU) .....	31

Figure 29 : exemples de bâti dégradé – photographies 1 à 3 sur carte (photographies CDHU) .....	32
Figure 30 : exemples de bâti délabré – photographies 4 et 5 sur carte (photographies CDHU) .....	32
Figure 31 : niveaux de vie à Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	33
Figure 32 : Chitry-le-Fort est situé sur la route touristique du vignoble (photographie CDHU) .....	36
Figure 33 : établissements chitriens en août 2019 (données base Sirene et commune, réalisation CDHU) .....	36
Figure 34 : commerces et hébergements à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU) .....	37
Figure 35 : signes de qualité et d'origine sur le territoire chitrien (source INAO, mise en forme CDHU) .....	38
Figure 36 : registre parcellaire graphique 2017 pour Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	39
Figure 37 : vergers à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	39
Figure 38 : délimitations parcellaires AOC viticoles à Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	40
Figure 39 : vignes à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	41
Figure 40 : voies et éléments liés à la circulation des exploitants à Chitry-le-Fort (données DGFiP et exploitants, réalisation CDHU) .....	41
Figure 41 : catégorie socioprofessionnelle des 15 ans ou plus à Chitry-le-Fort (en nombre) (données Insee, réalisation CDHU) .....	42
Figure 42 : répartition des âges par PCS à Chitry-le-Fort en 2016 (en nombre) (données Insee, réalisation CDHU) .....	43
Figure 43 : comparatif des types d'activités des 15-64 ans (données Insee, réalisation CDHU) .....	44
Figure 44 : taux d'activité par catégorie d'âge (source INSEE, réalisation CDHU) .....	44
Figure 45 : taux d'activité des 15-64 ans dans l'aire urbaine d'Auxerre en 2016 (tableau : données Insee, réalisation CDHU ; carte : source Insee, mise en forme CDHU) .....	45
Figure 46 : nombre de salariés dans les établissements chitriens (données Sirene au 20/08/2019, réalisation CDHU) .....	46
Figure 47 : lieu de travail des actifs occupés de 15 ans ou plus en 2016 (données Insee, réalisation CDHU) .....	46
Figure 48 : services publics et équipements à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU) .....	48
Figure 49 : mairie et école primaire de Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	49
Figure 50 : jardin public à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	49
Figure 51 : placette publique à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	50
Figure 52 : réseau routier desservant Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	52
Figure 53 : trajet de la ligne de transport à la demande E01 desservant Chitry-le-Fort (source Viamobigo) .....	53
Figure 54 : trajet de la ligne scolaire R09 desservant Chitry-le-Fort (source Viamobigo) ...	54
Figure 55 : équipement automobile des ménages (données Insee, réalisation CDHU) ....	55
Figure 56 : part des moyens de transport utilisés pour se rendre au travail (données Insee, réalisation CDHU) .....	55
Figure 57 : communes, services et équipements accessibles en 20 minutes de voiture depuis Chitry-le-Fort (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	56
Figure 58 : capacités de stationnement de véhicules motorisés sur l'espace public (données IGN et CDHU, réalisation CDHU) .....	57
Figure 59 : places de stationnement grande rue (photographie CDHU) .....	57

Figure 60 : places de stationnement rue de Beauregard (photographie CDHU) .....	58
Figure 61 : stationnements informels sur l'espace public (photographie CDHU) .....	58
Figure 62 : stationnements informels sur des espaces privés (photographie CDHU) .....	59
Figure 63 : trottoirs à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	60
Figure 64 : venelles à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	61
Figure 65 : circuits de randonnées au départ de ou via Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	61
Figure 66 : sentiers pédestres et voies cyclables à Chitry-le-Fort (source OpenStreetMap, mise en forme CDHU) .....	62
Figure 67 : entité paysagère "plateau du jardin de l'Auxerrois" en jaune (source carte généraliste DREAL BFC) .....	65
Figure 68 : le relief chitrien (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	66
Figure 69 : vue sur Chitry-le-Fort depuis un versant sud (photographie CDHU) .....	67
Figure 70 : jardins à Chitry-le-Fort (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU) .....	68
Figure 71 : jardins à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	68
Figure 72 : entrée de ville ouest de Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	69
Figure 73 : entrée de ville est de Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	69
Figure 74 : plan parcellaire de 1829 du village de Chitry-le-Fort (source archives départementales de l'Yonne) .....	70
Figure 75 : photographie aérienne du bourg de Chitry-le-Fort entre 1950 et 1965 (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	70
Figure 76 : photographie aérienne du bourg de Chitry-le-Fort en 2019 (source Géoportail, mise en forme CDHU) .....	71
Figure 77 : organisation fonctionnelle des bâtiments dans l'espace chitrien (données DGFiP, exploitants agricoles, IGN et CDHU, réalisation CDHU) .....	72
Figure 78 : types de résidences principales selon la période d'achèvement (source Insee) .....	73
Figure 79 : constructions de différents styles architecturaux à Chitry-le-Fort (photographies CDHU) .....	74
Figure 80 : éléments patrimoniaux chitriens (données DGFiP, commune et CDHU, réalisation CDHU) .....	75
Figure 81 : périmètre de protection au titre des monuments historiques à Chitry-le-Fort (source Atlas des patrimoines, mise en forme CDHU) .....	76
Figure 82 : à gauche, église Saint-Valérien de Chitry, au centre, lavoir, à droite, maison en pierre (photographies CDHU) .....	76
Figure 83 : ancien abreuvoir à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	77
Figure 84 : calvaire et tilleul de la liberté à Chitry-le-Fort (photographie CDHU) .....	78
Figure 85 : liste des sites archéologiques repérés à Chitry-le-Fort (source Drac de Bourgogne) .....	79
Figure 86 : contexte archéologique de Chitry-le-Fort .....	80
Figure 87 : consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Chitry-le-Fort depuis 2006 (données Géoportail et DGFiP, réalisation CDHU) .....	82
Figure 88 : enveloppe urbaine de Chitry-le-Fort et potentiel de densification (données DGFiP et CDHU, réalisation CDHU) .....	83
Figure 89 : zone UA du zonage (réalisation CDHU) .....	95
Figure 90 : zone UB du zonage (réalisation CDHU) .....	96
Figure 91 : zone UE du zonage (réalisation CDHU) .....	97
Figure 92 : zone Nj du zonage (réalisation CDHU) .....	98
Figure 93 : zone 1AU du zonage (réalisation CDHU) .....	99
Figure 94 : zone A du zonage (réalisation CDHU) .....	100
Figure 95 : secteur Ac du zonage (réalisation CDHU) .....	101
Figure 96 : secteur Ac du zonage (réalisation CDHU) .....	102

Figure 97 : zone N du zonage (réalisation CDHU) .....	103
Figure 98 : secteur Ne du zonage (réalisation CDHU) .....	104
Figure 99 : emprise des EBC sur le plan de zonage (réalisation CDHU) .....	106
Figure 100 : éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage (réalisation CDHU) .....	107
Figure 101 : éléments identifiés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage (réalisation CDHU) .....	108
Figure 102 : éléments identifiés au titre de l'article R151-34-1 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage (réalisation CDHU) .....	109
Figure 103 : emprise des zones potentiellement humides sur le plan de zonage (réalisation CDHU) .....	110
Figure 104 : localisation de l'autorisation de changement de destination sur le zonage (réalisation CDHU) .....	111
Figure 105 : sous-trame forêts du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté) .....	152
Figure 106 : sous-trame pelouses du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté) .....	152
Figure 107 : sous-trame eau du SRCE pour Chitry-le-Fort (source DREAL Bourgogne-Franche-Comté) .....	153